

PLAN PARCELAR ZONA NORD STR. MĂRĂȘEȘTI

MEMORIU JUSTIFICATIV

Capitolul 1. Oportunitate și necesitate

1.1 Identificare, situație existentă

Zona studiată în prezenta documentație, este situată în partea de nord a intravilanului municipiului, în incinta fostului CAP Slobozia, având următoarele vecinătăți:

- la nord – strada Peneș Curcanu,
- la sud – strada Mărășești,
- la est – teren domeniu privat al municipiului, concesionat,
- la vest – incintă anexe SC Avicola SA Slobozia.

Terenul studiat și propus pentru parcelare identificat prin numerele cadastrale 5.58, 5.59 și parțial 5.60 (din cadastru imobiliar-edilitar al intravilanului municipiului), are o suprafață totală de 3960,00 mp. și a fost ocupat de unele anexe de creștere a animalelor, construcții realizate fără forme legale, până în perioada anilor 1990, după aceea aceste construcții au devenit adăpost pentru oamenii fără locuințe.

În urma referatului serviciului de urbanism, aceste construcții au fost relevate, fotografiate și apoi demolate.

1.2 Oportunitate și necesitate

Având în vedere că zona respectivă este în curs de a beneficia de toate utilitățile edilitare, se impunea folosirea terenului în anumite scopuri.

Din planul de încadrare în zonă se observă că în partea de sud – est a terenului studiat, s-au construit locuințe pentru tineri în baza Legii 15/2003, „Ansamblul de locuințe Prel. Strada Plevnei”. Pe acel amplasament s-au realiza un număr de 55 de locuințe și mai fiind în curs de realizare încă 14 locuințe. Deoarece în planul parcelar respectiv nu au fost prevăzute terenuri pentru activități comerciale, de producție sau de depozitare, se propune ca destinația terenurilor rezultate din planul parcelar, să fie pentru realizarea unor astfel de construcții.

Mai specificăm faptul că în partea nordică a terenului studiat, sunt construcții dobândite de la fostul Consumcoop Slobozia, care au destinația de spații de producție, respectiv confecții tâmplărie Termopan și mobilă. Deasemenea la o distanță de 50 – 60 m spre vest s-a dezvoltat o zonă de investiții pentru sedii și reprezentate firme și alte activități nepoluante.

Capitolul 2. Propuneri de lotizare

2.1 Prevederi ale P.U.G.

În Planul Urbanistic General al municipiului, zona studiată este încadrată la CM – zonă mixtă cuprinzând construcții pentru activități de comerț, mică producție și locuințe, realizate pe arterele de circulație existente.

2.2 Zonificare funcțională, reglementări, bilanț teritorial.

Organizarea funcțională a zonei s-a făcut în 5 loturi cu fronturi la cele două străzi, Mărășești și Peneș Curcanu, cuprinse între 16,00 m și 23,50 m având în vedere destinațiile construcțiilor ce se vor realiza, precum și regulamentul general de urbanism pentru acest tip de construcții.

Datorită configurației terenului ce este disponibil, precum și a celor două incine dinspre est și vest, care nu pot fi rectificate, loturile vor fi înclinate la 70 de grade spre est. Accesul pietonal și carosabil se va asigura pe cele două străzi din nord și sud, care au legătură cu strada Ianache la vest și cu viitorul b-dul 24 Ianuarie 1859, la est.

Se propune ca noile construcții să fie cu regim de înălțime maxim $P + 1 + M$, sau minim P supraînălțat + 1 etaj.

P.O.T. maxim 60 %, minim 35%,

C.U.T. maxim 2,0, minim 0,5.

Regimul de aliniere față de arterele de circulație va fi de 5,00 – 7,00 m. de la limita dinspre stradă.

Rețelele edilitar-gospodărești vor fi executate în totalitate pe strada Peneș Curcanu și parțial pe strada Mărășești, aceasta având o parte realizate. Alimentările cu apă, energie electrică, gaze naturale și canalizări se vor realiza prin extinderea rețelelor adiacente amplasamentului studiat.

Loturile așa cum sunt specificate în planul parcelar, vor avea următoarele suprafețe:

- lot 1 = 722,00 mp.
- lot 2 = 693,00 mp.
- lot 3 = 829,00 mp.
- lot 4 = 778,00 mp.
- lot 5 = 937,00 mp.

Capitolul 3. Concluzii, propuneri de atribuire

3.1. Propuneri de atribuire

În conformitate cu prevederile Legii 50/1991, actualizată și a OG 54/2006, propunem ca atribuirea să se facă prin licitație publică, cu destinație de construcții - spații de comerț, mică producție, depozitare, sediu societate și locuință, precum și înscrierea în cartea funciară a terenurilor respective. **Nu se va accepta să se realizeze numai locuințe.**

Această documentație rezolvă definirea ocupării unui teren disponibil, proprietatea privată a municipiului, precum și mobilarea unei zone nestudiate până în prezent. Prin certificatul de urbanism ce se va emite se vor specifica în clar toate reglementările din prezenta documentație.

Șef serviciu,

Ing. Cornel Marian

Întocmit,

Ref. Valerian Matache

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

Privind concesionarea a patru loturi de teren situate in municipiul Slobozia, zona Nord, strada Marasesti, cu suprafata de: 693 mp; 829 mp; 778 mp si 937 mp, pentru construire sedii si reprezentante de firme, comert cu spatii de depozitare, si mica productie nepoluanta

1 . INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

1.1. **MUNICIPIUL SLOBOZIA**, , str. Episcopiei, nr.1, cod postal: 920023, CUI 4365352, tel. 0343231401 – int. 143, 165 fax: 0243212149, e-mail: office@sloboziaul.ro, persoana de contact ing. Hamza Eugenia, în calitate de concedent.

2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

2.1. Calitatea de concesionar o poate avea orice persoana fizica sau juridica, romana ori straina.

Desfășurarea procedurilor de concesinare

A. Procedura licitației publice

1. Pentru desfasurarea procedurii licitației publice este obligatorie participarea a cel puțin 3 ofertanti.

2. Dupa primirea ofertelor, in perioada anuntata si inscrierea lor in ordinea primirii in registrul “Candidaturi si oferte” plicurile inchise si sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituita prin H.C.L. nr.14 din 17.07.2008 , la data fixata pentru deschiderea lor prevazuta in anuntul publicitar.

3. Sedinta de deschidere a plicurilor este publica.

4. Dupa deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimina ofertele care nu contin totalitatea documentelor si datelor cerute în “Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor” si intocmeste un proces-verbal, in care se mentioneaza rezultatul deschiderii plicurilor respective.

5. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai dupa semnarea procesului-verbal care consemneaza operatiunile descrise la punctul 4 de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti, numai daca exista cel puțin 3 (trei) oferte eligibile.

6. In cazul in care nu exista cel puțin trei oferte calificate, Comisia de evaluare va intocmi un proces-verbal care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare, urmand a se repeta procedura de licitatie publica deschisa.

7. Criteriul de atribuire al contractului de concesiune este **cel mai mare nivel al redevenței**

8. Pe baza evaluarii ofertelor, comisia de evaluare intocmeste un raport care cuprinde descrierea procedurii de concesionare si operatiunile de evaluare, elementele esentiale ale ofertelor depuse si motivele alegerii ofertantului castigator sau, in cazul in care nu a fost desemnat castigator nici un ofertant, cauzele respingerii.

9.. In cazul in care licitatie publica nu a condus la desemnarea unui castigator, se va consemna aceasta situatie intr-un proces verbal și se va organiza o noua licitatie.

10. Daca nici cea de-a doua licitatie nu a condus la desemnarea unui castigator, aceasta se va consemna intr-un proces verbal care va constitui temeiul pe baza caruia Comisia de evaluare va recurge la **procedura de negociere directă**.

11. În baza procesului – verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului

12. Dupa primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul, in termen de 3 zile lucrătoare informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

B. Procedura de negociere directa

1. In cazul în care nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile în cadrul celei de-a doua licitații publice, concedentul va decide inițierea procedurii de negociere directă.

2. Se va proceda la publicarea anuntului privind negocierea directa, in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si intr-un ziar local.

3. Anunțul negocierii directe se transmite spre publicare, cu cel puțin 10 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.
4. Ofertele calificate pentru procedura de licitație publică rămân calificate și pentru procedura de negociere directă
5. Condițiile concesiunii prin negociere directă nu pot fi inferioare celei mai bune oferte respinse la licitația publică.
6. La data prevăzută în anunțul publicitar pentru negocierea directă, concedentul programează ofertanții și îi informează, în scris, data și ordinea intrării la negocierea directă.
7. Pentru negocierea directă va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru licitație.
8. Concedentul va negocia cu fiecare ofertant în parte, la data stabilită, conform programării.
9. Criteriile pentru valabilitatea ofertelor, sunt cele prevăzute în Caietul de sarcini.
10. După încheierea negocierii directe Comisia de evaluare întocmește un proces-verbal care va cuprinde concluziile negocierilor purtate și în care recomandă concedentului oferta cu cel mai mare quantum al redeventei.

C. Garanții

1. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator garanția de participare.
2. Ofertanților necastigatori li se restituie garanția în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului castigator în urma unei cereri de restituire.
3. Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:
 - a.) dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia.
 - b.) în cazul ofertantului castigator, dacă acesta nu se prezintă în termenul de 20 de zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de concesiune
4. Garanțiile se pot depune la :
 - casieria Primăriei;
 - la Trezorerie, prin Ordin de plată în cont RO56TREZ3915006XXX000125 cod fiscal 4365352, Trezoreria Slobozia
5. Valoarea garanției de participare: 2500 lei.

3. CAIET DE SARCINI

Caietul de sarcini este prezentat în anexa 1 și este parte componentă a documentației de atribuire.

4. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

I. Prezentarea ofertelor - condiții de eligibilitate

1. Ofertele vor fi redactate în limba română.
2. Persoanele juridice sau fizice care au litigii cu autoritatea publică, ce are calitatea de concedent, sau care au debite neonorate către Primăria municipiului Slobozia, nu au dreptul de a participa la ședințele de licitație publică sau la cele de negociere directă, după caz, pentru concesiunea terenurilor proprietate privată a municipiului Slobozia rămase neconcesionate.
3. Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul "Oferte", precizându-se data și ora.
4. **Pe plicul exterior se va indica doar obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta, data și ora deschiderii ofertelor. Orice alte înscrisuri atrage descalificarea ofertantului.**

PLICUL EXTERIOR TREBUIE SĂ CONȚINĂ:

A. Documente pentru ofertanți persoane juridice :

1. Documente care să ateste forma juridică a ofertantului:
 - certificat de înmatriculare la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul în raza căruia se află sediul social al ofertantului ;
 - certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului;
2. Acte doveditoare a stării materiale și financiare care să ateste capacitatea de preluare a concesiunii și de exploatare :

- certificat de atestare fiscala pentru persoane juridice privind plata la zi a impozitelor si taxelor locale, emis de Consiliul Local al localitatii in care functioneaza societatea comerciala;
 - certificat de atestare fiscala pentru persoane juridice emis de Directia Generala a Finantelor Publice, privind plata la zi a obligatiilor catre bugetul de stat;
 - o fisa cu informatii generale privind ofertantul;
 - persoanele juridice straine vor prezenta documente care sa ateste functionarea pe teritoriul Romaniei;
 - bilantul contabil la 30.12.2009, vizat si inregistrat la Directia Generala a Finantelor Publice;
3. Imputernicire pentru reprezentantul societății, dacă nu este reprezentantul legal al acesteia
 4. Copie dupa chitantele care dovedesc achitarea taxei de participare, caietul de sarcini, garantia de participare la licitatie si certificatului de urbanism.
 5. o declaratie de participare semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari.

B. Documente pentru ofertanți persoane fizice :

1. Certificat Fiscal privind impozitele si taxele locale, emis de Consiliul Local al localitatii in care domiciliaza.
2. Documente care dovedesc identitatea, nume, prenume, adresa;
3. Cazier fiscal de la Administratia Financiara de domiciliu;
4. Copie dupa chitantele care dovedesc achitarea taxei de participare, caietul de sarcini, garantia de participare la licitatie si certificatului de urbanism.
5. Declaratie de participare semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari.
6. Extras de cont bancar prin care ofertantul isi poate dovedi capacitatea economico-financiara ;

PLICUL INTERIOR TREBUIE SĂ CONȚINĂ:

1. Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, sediul social al acestuia sau adresa, precum și terenul pentru care ofertează ;
2. **Acest plic va conține oferta propriu-zisă și va fi semnata de ofertant.**
3. Oferta va cuprinde:
 - durata de exploatare a terenului ;
 - redevența – în lei/mp/an
4. Fiecare participant are dreptul să depună o singură ofertă.
6. Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire, prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi inapoiate ofertanților fără a fi deschise.
7. Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatarea făcându-se după deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificat.

II. Precizări privind oferta

1. Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este secretă si se depune în vederea participării la licitație.
2. Oferta trebuie să fie fermă, si redactata în limba romana.
3. Oferta este supusa clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc.
4. Organizatorul licitației are dreptul, prin comisia de evaluare, să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației.
5. Depunerea ofertei reprezinta manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de concesiune a terenului pentru a-l exploata conform obiectivelor concedentului.
6. Revocarea ofertei de catre ofertant in perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anuntului, atrage dupa sine pierderea garantiei de participare.
7. Revocarea de catre ofertant a ofertei dupa adjudecare, atrage dupa sine pierderea garantiei de participare si, daca e cazul, plata de daune interese de catre partea in culpa.
8. Conținutul ofertei trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

9. Elemente de pret

Pretul minim de pornire a licitatiei este de 3.19 lei/mp/an, calculat la valoarea de piata pentru zona respectiva si aprobat prin HCL 197/200 , actualizat cu indicele de inflatie.

10. Pasul de ofertare va fi de minim 10% sau multiplu de 10% peste pretul minim de pornire al licitatiei, respectiv 3.51 lei/mp/an, 3.86 lei/mp/an, etc.
11. Pretul concesiunii, licitat, va fi indexat anual cu rata inflatiei.
12. Modul de achitare a pretului concesiunii cat si clauzele pentru respectarea obligatiilor de plata, se vor stabili prin contractul de concesiune.
13. In termen de 90 de zile de la semnarea contractului, concesionarul are obligatia sa depuna cu titlu de garantie, o suma fixa reprezentand o cota-parte din suma obligatiei de plata catre concedent si anume 50% din valoarea redevenței datorate pentru primul an de exploatare.
14. Din suma prevazuta la art.13 vor fi retinute, daca este cazul, penalitatile si alte sume datorate concedentului de catre concesionar, in baza contractului de concesiune
15. Concesionarul va suporta toate cheltuielile de instituire a concesiunii prevazute.
16. Cumparatorul documentatiei de atribuire participant la licitatie publica caruia nu i-a fost adjudecat terenul va primi contravaloarea garantiei de participare.
17. Cumparatorul documentatiei de atribuire care nu a participat la licitatie publica va suporta integral contravaloarea acesteia.
18. Cumparatorul documentatiei de atribuire castigator al licitatiei publice, va suporta integral contravaloarea acesteia.
19. Toate obligatiile reciproce se vor concretiza in contractul de concesiune.

5. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Criteriul de atribuire al contractului de concesiune este: **cel mai mare nivel al redevenței**

- 5.1. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor
- 5.2. Comisia de evaluare adopta decizii în mod autonom numai pe baza documentației de atribuire si cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

6. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC

- 6.1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare.
- 6.2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul concedentului.

7. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

- 7.1. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a bunului proprietate publică ce face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent
- 7.2. Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii.
- 7.3. Subconcesionarea este interzisă.
- 7.4. Concesionarul este obligat să plătească redevența.
- 7.5. Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).
- 7.6. La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului în deplină proprietate terenul împreună cu toate investițiile realizate pe acesta.
- 7.7. Drepturile si indatoririle partilor se stabilesc prin contract
- 7.8. Dupa concesionare, realizarea obiectului de investitii se va face numai pe baza unui proiect legal avizat si aprobat si a autorizatiei de construire emisa de organele competente. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea si functionarea investitiei, privesc pe concesionari.

7.9..Toate lucrarile privind racordarea la retelele tehnice edilitare existente si obtinerea acordului de la detinatorii acestora, privesc pe concesionari

7.10.. Concesionarul este obligat de a asigura, pe perioada concesionarii, regularizarea si continuitatea activitatii in scopul careia a fost concesionat terenul.

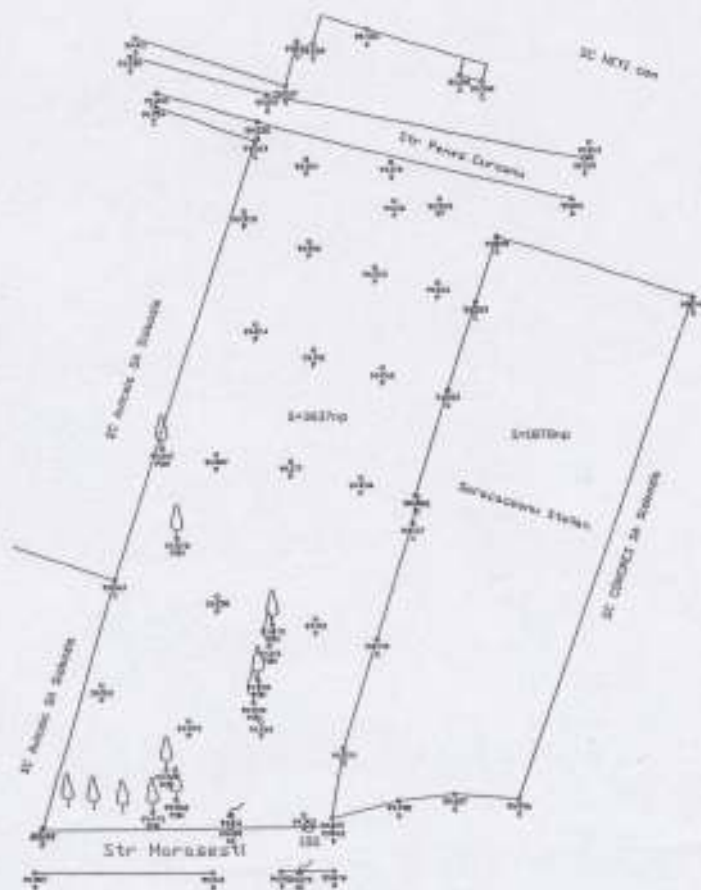
7.11..Concedentul are dreptul ca, prin imputernicitii sai, sa urmareasca mersul lucrarilor de constructii, in vederea asigurarii calitatii si stabilitatii constructiei si incadrarea in termenul de punere in functiune stabilit prin actul de concesiune.

C O N C E D E N T ,
PRIMARIA MUNICIPIULUI SLOBOZIA

Primar,
Ing.Gabi Ionascu

Sef Serviciu Achizitii publice, concesiuni
Ing. Hamza Eugenia

Plan de situatie zona Nord, Str Marasesti
 Scara 1:500
 Situatii existente



Intocmit,

Plan de situatie zona Nord, Str Marasesti
 Scara 1:500
 Propunere lotizare



CAIET DE SARCINI

privind concesionarea terenurilor situate în municipiul Slobozia, străzile Mărășești – Peneș Curcanu, pentru construire sedii și reprezentanțe de firme, comerț cu spații de depozitare, și alte activități nepoluante.

1. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

1.1 Obiectul concesiunii îl reprezintă 4 loturi de teren cu următoarele suprafețe: 693 mp, 829 mp, 778 mp și 937 mp, situate pe str. Mărășești și Peneș Curcanu, din municipiul Slobozia, precizat în Planul Urbanistic Zonal aprobat prin H.C.L. nr. 197/05.11.2009. pentru realizarea de sedii și reprezentanțe de firme, comerț cu spații de depozitare, și alte activități nepoluante

1.2 Terenurile situate la adresa de mai sus aparțin domeniului privat al municipiului.

1.3 Investiția ce se va realiza va avea ca destinație – sedii și reprezentanțe de firme, comerț cu spații de depozitare, și alte activități nepoluante în conformitate cu prevederile H.C.L. nr. 197/2009 și certificatul de urbanism nr. din 2010, eliberat de Primăria municipiului Slobozia.

1.4 Terenul dispune de posibilități edilitare după cum urmează:

- energie electrică;
- alimentare cu apă și canalizare;
- rețea de alimentare cu gaze naturale;
- lucrările de infrastructură inclusiv acordurile și avizele necesare, cad în sarcina concesionarului.

1.5 Mențiuni speciale:

cerințe de calificare pentru societăți comerciale:

- 1.5.1. Certificat de atestare fiscală, emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice, privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor către stat;
- 1.5.2. Certificat Fiscal privind impozitele și taxele locale, emis de Consiliul Local al localității în care funcționează societatea comercială,
- 1.5.3. Certificat Constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului,
- 1.5.4. documente care dovedesc înregistrarea - copie Certificat de Înregistrare emis de Camera de Comerț și Industrie;
- 1.5.5. Fișa de informații generale – formular B2,
- 1.5.6. persoane juridice străine: documente care să ateste funcționarea pe teritoriul României.
- 1.5.7. ultimul bilanț contabil la 31.12.2009, (copie cu viza Direcției Generale a Finanțelor Publice)
- 1.5.8. copie după chitanțele ce dovedesc achitarea taxei de participare, caietului de sarcini, garanției de participare la licitație și certificatului de urbanism.

cerințe de calificare pentru persoane fizice:

- 1.5.9. Certificat Fiscal privind impozitele și taxele locale, emis de Consiliul Local al localității în care domiciliaza.
- 1.5.10. Documente care dovedesc identitatea, nume, prenume, adresa;
- 1.5.11. Cazier fiscal de la Administrația Financiară de domiciliu;
- 1.5.12. Copie după chitanțele care dovedesc achitarea taxei de participare, caietul de sarcini, garanția de participare la licitație și certificatul de urbanism.
- 1.5.13. Declarație de participare semnată de ofertant, fără îngrosări, stersături sau modificări.
- 1.5.14. Scrisoare de bonitate bancară din partea unei bănci prin care ofertantul își poate dovedi capacitatea economico-financiară ;

2. DURATA CONCESIUNII

- Terenul se concesiunează pe o perioadă de 49 de ani, în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local, nr. 197/2009 precum și a OG 54/2006.

- se va încheia contractul de concesiune în termen de 30 zile de la data adjudecării.

3. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

3.1 Investiția se va realiza în conformitate cu certificatul de urbanism și va fi calculată pentru gradul 8 de seismicitate.

3.2 Tratarea arhitecturală va fi în concordanță cu ambientul arhitectural zonal, suprafața vitrată fiind de cel puțin 40% din suprafața pereților perimetrali ai construcției.

3.3 Se vor folosi la finisajul exterior materiale care să confere personalitate construcției ce se va realiza.

3.4 Investiția propusă va avea regim de înălțime parter supraînălțat și (sau) parțial P + M până la P + 2E .

3.5 Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția clădirilor învecinate, precum și protecția mediului.

3.6 Se pot prevedea soluții alternative de asigurare a încălzirii, în care sens se vor obține avizele și acordurile legale.

3.7 Lucrările de execuție a construcției vor fi începute în maximum 6 luni de la data încheierii contractului de concesiune, se vor executa în maxim 24 luni de la data începerii lucrărilor și vor fi suportate în totalitate de concesionar.

3.8 Se vor asigura prin proiectare și execuție un număr suficient de locuri de parcare auto în așa fel încât să nu se parcheze în afara incintei.

3.9 Lucrările de infrastructură vor fi suportate în totalitate de concesionar.

3.10. Se vor respecta normele P.S.I., conform H.G. 118/1999;

4. ELEMENTE DE PREȚ

4.1 Prețul de pornire a licitației este de **3,19 lei/mp/an**, conform HCL 197/2000, indexat cu indicele de inflație.

4.2 Prețul concesiunii, licitat, va fi indexat anual cu rata inflației.

4.3 Modul de achitare al prețului concesiunii cât și clauzele pentru respectarea obligațiilor de plată, se vor stabili prin contractul de concesiune.

5. INCETAREA CONCESIUNII

5.1 INCETAREA CONCESIUNII PRIN EXPIRAREA DURATEI

5.1.1 La termenul de încetare a concesiunii, concesionarul are obligația de a preda bunul ce a făcut obiectul contractului de concesiune și cele ce au rezultat în urma eventualelor investiții făcute de el, gratuit și libere de orice sarcini.

5.2 INCETAREA CONCESIUNII PRIN RĂSCUMPARARE

5.2.1 Pentru cazurile de interes public, concesiunea poate fi răscumpărată, concedentul asigurând despăgubire corespunzătoare valorii investiției, care trebuie să fie promptă, adecvată și efectivă. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea municipală sau prin Hotărâri ale Guvernului.

5.2.2 Dacă părțile nu se înțeleg asupra prețului răscumpărării, urmează a se adresa instanței de judecată.

5.3 ÎNCETAREA CONCESIUNII PRIN RETRAGERE

5.3.1 Concesiunea se retrage și contractul se reziliază în situația în care concesionarul nu respectă obligațiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.

5.3.2 Concesiunea se retrage și în cazul în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor la obiectivul de investiții în termen de 6 luni de la data concesiunii.

5.3.3 Concedentul va putea rezilia contractul numai după notificarea intenției sale concesionarului, cu precizarea cauzelor care au determinat-o. Rezilierea va opera de plin drept,

la expirarea unei perioade de 30 zile de la notificare, dacă concesionarul nu își îndeplinește obligațiile în acest interval.

5.4 ÎNCETAREA CONCESIUNII PRIN RENUNȚARE

5.4.1 Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul în care din cauze obiective, justificate, apare imposibilitatea realizării investiției și exploatării acesteia și numai după verificarea celor semnalate.

5.4.2 Forța majoră exonorează de răspundere ambele părți. În cazul în care durează mai mult de un an, concedentul își rezervă dreptul de denunțare unilaterală a contractului.

5.5 ÎNCETAREA CONCESIUNII PRIN CUPĂRARE

5.1.1 După realizarea integrală a investiției, concesionarul poate opta pentru cumpărarea terenului.

6. CONTROL

6.1 Controlul general al respectării de către concesionar a caietului de sarcini și a obligațiilor asumate prin contractul de concesiune se efectuează de Consiliul Local al municipiului Slobozia, dacă legea nu prevede altceva.

7. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice fel, apărute între părțile contractante în cursul derulării contractului, sunt de competența instanțelor judecătorești. Pentru soluționarea lor, părțile pot apela și la arbitraj.

8. DISPOZIȚII FINALE

8.1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contract și în conformitate cu caietul de sarcini.

8.2. După încheierea contractului de concesiune, realizarea obiectivelor de investiții se va face numai pe baza unui proiect legal avizat și aprobat și a autorizației de construire emisă de organele competente.

8.3. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investiției, privesc pe contractant.

8.4. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnice edilitare existente și obținerea acordului de la deținătorii acestora, privesc pe contractant.

8.5. Contractantul este obligat de a asigura, pe perioada derulării concesiunii, regularizarea și continuitatea activității în scopul căreia a fost închiriat terenul.

8.6. Proprietarul are dreptul ca, prin împuternicirii săi, să urmărească mersul lucrărilor de construcții, în vederea asigurării calității și stabilității construcției și încadrarea în termenul de punere în funcțiune stabilit prin contract.

8.7. Cumpărătorul caietului de sarcini care nu a participat la licitația publică, va suporta integral contravaloarea caietului de sarcini.

8.8 Cumpărătorul caietului de sarcini, câștigător al licitației publice, va suporta integral contravaloarea caietului de sarcini iar garanția de participare va intra în evidențele fiscale ca un prim quantum al redevenței anuale.

8.9.. Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de concesiune.

8.10. Termenul limită de înscriere la licitație, este data de..... 2010 ora

Înscrierile se vor face, până la această dată, la sediul Consiliului Local al municipiului Slobozia, serviciul de relații cu publicul. Ofertele de participare la licitație, depuse după data și ora menționată mai sus, nu se vor lua în considerație.

8.11. Licităția publică va avea loc în ziua de2010, ora, la sediul Consiliului Local al municipiului Slobozia.

8.12. Relații suplimentare referitoare la prezentul caiet de sarcini, se pot obține la sediul Consiliului Local al municipiului Slobozia, serviciul de achiziții publice.

9. CHELTUIELI DE INSTITUIRE A CONCESIUNII:

- certificat de urbanism	8,00 (RON)lei
- caiet de sarcini	92,00 (RON)lei
- taxa participare	100,00 (RON)lei
- <u>garanție participare</u>	<u>2 500,00 (RON)lei</u>

<i>TOTAL</i>	<i>2 700,00 (RON)lei</i>
---------------------	---------------------------------

PREȘEDINTE COMISIE,

Stoica Alexandru

Întocmit,

Valerian Matache

**JUDETUL IALOMITA
MUNICIPIUL SLOBOZIA**

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. ____/____

Capitolul I. - Părțile contractante

Între **Municipiul Slobozia**, cu sediul în Slobozia, str. Episcopiei, nr.1, cod postal 920023, telefon: 0243231401, fax: 0243212149, e-mail: office@sloboziail.ro, reprezentată prin **ing. Gabi Ionascu** având funcția de primar, în calitate de concedent, pe de o parte,
Si

_____, cu domiciliul în municipiul Slobozia, strada_____, nr____,
bl.____, sc____, ap____, județul Ialomita, C.N.P._____, cu BI seria ____ nr.
_____/_____, eliberat de Mun. Slobozia Slobozia, în calitate de concesionar, pe de
altă parte;

la data de_____

la sediul concedentului

în temeiul Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de
concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată cu modificări prin Legea 22/2007, și a
Hotărârii Consiliului Local nr.65/31.03.2005 de aprobare a concesiunii, Legii nr. 50/1991-
Republicată - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, s-a încheiat prezentul
contract de concesiune.

Capitolul II. - Obiectul contractului de concesiune

Art. 1 - (1) Obiectul contractului de concesiune este exploatarea, predarea respectiv preluarea
terenului în suprafață de ____ **mp.** lotul __, din domeniul privat, situat în municipiul Slobozia,
zona Nord, str. Mărășești.

în conformitate cu obiectivele concedentului.

(2) Obiectivul concedentului este realizare locuința.

(3) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele
categorii de

bunuri:

- a) bunurile de retur: care înseamnă terenul împreună cu toate utilitățile edilitare aduse în
zona și investițiile realizate în conformitate cu autorizațiile de construcție;
- b) bunuri proprii: care înseamnă bunurile aflate în proprietatea Concesionarului sau
realizate de Concesionar și care, la expirarea Contractului, rămân în proprietatea
acestuia.

Capitolul III. - Termenul

Art. 2 - (1) Durata concesiunii este de 49 (patruzeci și nouă) ani, începând de la data semnării
contractului, respective_____

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din
durata sa inițială.

Capitolul IV. - Redevența

Art. 3 – (1) Redevența anuală este de _____ lei, ceea ce reprezintă prețul de _____ lei/mp/an.

(2) Redevența va fi indexată anual cu rata de inflație comunicată de către Institutul
National de Statistica pentru anul anterior.

Capitolul V – Plata Redeventei

Art.4 – (1) Plata redeventei se face în contul Concedentului nr. RO89TREZ39121300205XXXXX, deschis la Trezoreria municipiului Slobozia, sau la casieria Primăriei, strada Episcopiei, nr.1.

(2) Plata se va face în două rate egale, până la 31 martie și respectiv 30 septembrie a anului în curs. Executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la plata penalităților de întârziere, conform dispozițiilor legale în vigoare.

Capitolul VI. - Drepturile părților

Drepturile concesionarului

Art. 5 - (1) Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică ce face obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune.

Drepturile concedentului

Art. 6 - (1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului cu 5 zile lucrătoare anterior efectuării controlului.

(3) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

Capitolul VII. - Obligațiile părților

Obligațiile concesionarului

Art. 7 - (1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea în regim de continuitate și de permanență a bunurilor proprietate publică care fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Concesionarul este obligat să folosească în mod direct bunurile, care fac obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența la termenele stabilite prin prezentul contract.

(5) La încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(6) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului, în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (2) și (3) din prezentul contract de concesiune.

(7) Concesionarul este obligat să folosească bunul concesionat, conform destinației stabilite prin contract și să obțină toate avizele necesare prevăzute de lege și de actele normative în vigoare, eventualele schimbări de destinație nu sunt premise.

(7) Concesionarul este obligat să nu închirieze și să nu constituie garanții reale asupra bunurilor ce fac obiectul concesiunii;

(8) Concesionarul este obligat să înceapă lucrările de investiții în maxim 6 luni de la data încheierii contractului de concesiune și se vor executa în maxim 24 luni de la data începerii lucrărilor.

(9) La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin atingere la termen, excluzând forța majoră și cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatarei, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acesteia de către concedent.

(10) În termen de 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă de _____ lei, reprezentând 50% din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de activitate.

Obligațiile concedentului

Art. 8 - (1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

(4) Concedentul este obligat să predea terenul ce constituie obiectul concesiunii liber de orice sarcini, în termen de 5 zile de la încheierea contractului.

Capitolul IX. - Încetarea contractului de concesiune

Art.9 - (1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului, în caz de dezacord privind valoarea despăgubirilor fiind competentă instanța de judecată;

c) în cazul neindeplinirii în mod culpabil a obligațiilor contractuale de către concesionar, contractul se reziliaza de plin drept, fără a fi necesară intervenția vreunei instanțe judecătorești, notificarea sau orice altă formalitate. Cu toate acestea concesionarul îl va despăgubi pe concedent.

d) în cazul încălcării obligațiilor contractuale de către concedent, contractul de concesiune se reziliaza de plin drept, fără a fi necesară intervenția vreunei instanțe judecătorești, notificarea sau orice altă formalitate. Cu toate acestea concedentul îl va despăgubi pe concesionar.

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) în cazul situației de la lit. e) cele semnalate de concesionar se vor identifica de către o comisie formată din reprezentanții Consiliul Municipal Slobozia cu delegați ai serviciilor de specialitate și reprezentanți ai concesionarului care vor hotărî asupra continuării sau încetării contractului.

g) în caz de forță majoră

(2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunuri de retur – cele înscrise la Cap. II, art. 1, alin 3, lit. a, care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la expirarea contractului de concesiune;

b) bunuri proprii – cele înscrise la Cap. II, art. 1, alin 3, lit. b, care la expirarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului;

(3) Contractul de concesiune va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Capitolul IX. - Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar

Art. 10 – Pe durata concesiunii, concesionarul este obligat să asigure respectarea normelor de protecție a mediului, conform O.U.G. nr. 195/2005, aprobată prin Legea nr. 265/2006 – pentru aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările ulterioare.

Capitolul X. - Răspunderea contractuală

Art. 11 - Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

a) majorările de întârziere, care se datorează pentru neplata la termenele scadente sau în cuantumurile stabilite, a redevenței. Majorările de întârziere se determină prin aplicarea procentului legal asupra debitului, cumulativ, pe fiecare zi de întârziere, a plății acestuia. Majorările de întârziere se calculează și se încasează de drept fără prealabilă notificare.

b) daune interese, reprezintă paguba efectivă și câștigul nerealizat;

Capitolul XI. - Litigii

Art. 12 - (1) Orice disputa, controversa sau pretentie care ar putea rezulta din sau în legătura cu încheierea, interpretarea, punerea în executare sau încetarea prezentului contract va fi soluționată de către părți pe cale amiabilă.

(2) În ipoteza în care părțile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă soluționarea litigiilor de orice fel ce decurge din executarea prezentului contract de concesiune se realizează potrivit Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările ulterioare.

Capitolul XII - Alte clauze

(1) Orice clauză din prezentul contract se poate modifica prin act adițional, cu acordul părților contractante;

Capitolul XIII. – Definiții

Art. 14 - (1) Prin *forță majoră*, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin *caz fortuit* se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

(3) Prin *penalități legale* se înțelege suma rezultată prin aplicarea cotei majorărilor de întârziere stabilită prin hotărâre de guvern pentru neplata la termen a obligațiilor bugetare, constând în impozite, taxe și alte sume, care reprezintă, potrivit legii, resurse financiare publice.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în ____ exemplare.

CONCEDENT
PRIMAR,
Ing. Gabi Ionascu

CONCESIONAR

Director Economic

Director Admin.

Viza financiar,
Viza juridic,

DIRECȚIA TEHNICĂ
Serviciul Administrare Patrimoniu

P R O C E S – V E R B A L

de predare – primire al terenului situat în municipiul Slobozia, str.

_____ nr. _____, încheiat azi _____

Direcția Tehnică, prin Serviciul Administrare Patrimoniu, a procedat la predarea terenului în suprafață de _____ mp., situat în municipiul Arad, str.

_____, nr. __, înscris în CF nr. _____, cu nr. top.

_____, către _____.

Predarea terenului s-a făcut în baza Hotărâri nr. ____ / ____ a Consiliului local al municipiului Arad.

Prezentul proces-verbal face parte integrantă din contractul de concesiune nr. ____ / ____ și s-a încheiat în trei exemplare.

CONCEDENT,
DIRECȚIA TEHNICĂ
prin
Serviciul Administrare Patrimoniu

CONCESIONAR,