

PROCEDURĂ
privind
**ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA CONCESIONĂRII PARCELELOR PENTRU
CONSTRUIREA DE LOCUINȚE DIN DOMENIUL
PRIVAT AL COMUNEI ȘTIUCA**

1. DATE GENERALE

Prezenta procedură, detaliată în continuare, se aplică la concesionarea terenurilor disponibile din domeniul privat al Comunei Știuca, către persoane fizice, care doresc să construiască o locuință.

Terenul este proprietatea privată a comunei Știuca și se află în administrarea Consiliului Local Știuca.

2. MODALITATEA DE DESFĂȘURARE A PROCESULUI DE CONCESIONARE

Prezenta procedură are ca obiectiv detalierea, în acord cu prevederile legale în vigoare, a modalității de concesionare a bunurilor aflate în proprietatea privată a Comunei Știuca, prin LICITAȚIE /NEGOCIERE DIRECTĂ. Inițierea procesului de concesionare a parcelelor de teren din localitatea Oloșag se realizează în baza:

- > PUG, în funcție de zona unde este situată parcela.
- > Caietului de sarcini.

2.1 COMISIA DE EVALUARE ȘI SELECȚIE A OFERTELOR

Primarul comunei Știuca va numi prin dispoziție Comisia de evaluare și selecție a ofertelor, care va fi compusă din 5 membri și va avea următoarea componență:

1. Președinte
2. Secretar
3. Membru
4. Membru
5. Bazar Nicolae (din partea Consiliului Local Știuca)

Comisia este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor săi și adoptă hotărâri prin votul majorității membrilor.

Nu pot face parte din Comisia de evaluare și selecție oferte, persoane care:

- a) au calitatea de soț/soție, rude sau afini până la gradul al IV-lea inclusiv, cu ofertanții/candidații;
- b) au vreun interes de natură să afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a candidaturilor/ofertelor.

În ziua deschiderii ofertelor/candidaturilor, membrii comisiei vor completa o declarație de confidențialitate și imparțialitate, declarație care se păstrează la dosarul licitației/negocierii directe. În caz de incompatibilitate sau indisponibilitate fizică a unuia dintre membrii titulari ai Comisia de evaluare și selecție a ofertelor, aceștia vor fi înlocuiți cu membrii supleanți numiți prin dispoziția Primarului Comunei Știuca.

2.2 COMISIA DE ANALIZARE ȘI SOLUȚIONARE A CONTESTAȚIILOR

Primarul comunei Știuca va numi prin dispoziție Comisia de analizare și soluționare a contestațiilor, care va fi compusă din 3 membri și va avea următoarea componență:

1. Președinte
2. Secretar
3. Brașoveanu Ionuț (din partea Consiliului Local Știuca)

Nu pot face parte din Comisia de analizare și soluționare a contestațiilor:

- a) au calitatea de soț/soție, rude sau afini până la gradul al IV-lea inclusiv, cu ofertanții/candidații;
- b) au vreun interes de natură să afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a candidaturilor/ofertelor

3. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE CONCESIONARE

LICITAȚIA

3.1. Organizarea licitației/Negocierii directe

Anunțul privind organizarea licitației se publică în **două ziare** de circulație locală, la sediul Primăriei Știuca și pe pagina web www.primariastiuca.ro.

3.1.1 Licitația se organizează la sediul Consiliului Local Știuca. La licitație/negociere directă pot participa un număr nelimitat de ofertanți, care au depus OFERTELE și prezintă DOCUMENTELE DE PARTICIPARE, conform Caietului de sarcini aprobat de Consiliul Local Știuca. Documentația de atribuire cuprinzând procedura de organizare a licitației, caietul de sarcini și contractul – cadru de concesionare se pun la dispoziție gratuit tuturor persoanelor interesate pe suport de hârtie sau în format electronic.

3.1.2 În cazul în care, până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor, nu s-a depus cel puțin o ofertă valabilă pentru fiecare parcelă din lotul oferit spre concesionare, se organizează o nouă procedură de atribuire a contractului de concesiune. În cazul în care, mai rămân parcele neadjudicate, funcție de solicitările primite în acest sens, din partea potențialilor concesionari, se vor organiza lunar licitații.

3.1.3 Caietul de sarcini va fi pus la dispoziția oricărui potențial investitor, atât sub forma tipărită, cât și în format electronic ce poate fi descărcat de pe paginile web mai sus menționate.

3.1.4 Un ofertant poate depune o singură ofertă pentru un singur lot de teren într-o sesiune de licitație. Soții pot depune o ofertă comună. Un soț nu poate depune o ofertă singur și una împreună cu celălalt soț.

3.2. Desfășurarea licitației

3.2.1 Pentru a participa la licitație, ofertanții vor depune, pentru a fi înregistrate la secretariatul Primăriei Știuca, din localitatea Știuca nr. 111 până la data de _____ orele _____, conform anunțului publicat, două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior:

- plicul exterior va fi adresat „Consiliului Local Știuca - Comisiei de evaluare și selecție oferte depuse în cadrul licitației din data de _____ pentru lotul de ___parcele din cadrul zonei rezidențiale Oloșag și se va indica numărul parcelei pentru care se ofertează.

Pe plicul exterior se va menționa numele și prenumele ofertantului, domiciliul acestuia, număr de telefon sau de fax; plicul trebuie să conțină DOCUMENTELE DE PARTICIPARE specificate în Caietul de sarcini și oferta tehnică;

- pe plicul interior se scriu numele și prenumele ofertantului, precum și domiciliul acestuia, număr de telefon sau de fax; plicul conține OFERTA financiară propriu-zisă.

Comisia va deschide plicurile exterioare, conținând documentele de participare și oferta tehnică. Se dă citire la toate documentele aflate în plicul exterior, pentru a se asigura că fiecare document cerut pentru participarea la licitație, există în plic. Pe rând, se anunță în fața tuturor competitorilor, dacă în plicul fiecărui ofertant se află documentele necesare.

Ofertanților care nu au depus toate documentele de participare și oferta tehnică în plicul exterior, li se va restitui plicul interior nedeschis. Lipsa oricărui document solicitat sau depunerea acestuia într-o formă neconformă cu cerința din caietul de sarcini duce la respingerea ofertei. Nu se pot solicita clarificări sau completarea ulterioară a dosarului cu documentele lipsă.

3.2.2 Ofertele vor fi deschise în prezența Comisiei de evaluare / selecție și a ofertanților sau reprezentanților împuterniciți ai ofertanților, la data, ora și locul indicate, în anunțul de participare.

3.2.3 Se semnează de către toți membrii comisiei și reprezentanții prezenți, un Proces-verbal care consemnează cele petrecute în cadrul ședinței de deschidere a plicurilor, privind existența documentelor de participare și menționând, când este cazul, motivele eventualelor descalificări.

3.2.4 Comisia va verifica și analiza ofertele într-o ședință ulterioară, care va avea loc cel mult în 3 zile lucrătoare de la ședința de deschidere. Pentru continuarea procesului de licitație, este necesar ca cel puțin o ofertă să fie valabilă, pentru o parcelă. În caz contrar, se organizează o nouă procedură de atribuire a contractului de concesiune, pentru fiecare parcelă în parte.

3.2.5 Comisia examinează toate ofertele depuse și ia notă de valoarea redevenței oferite; odată stabilită valoarea finală a redevenței, se vor discuta clauzele contractuale specifice fiecărui ofertant.

Dacă cel mai mare nivel al redevenței, este oferit pentru același lot de 2 sau mai mulți ofertanți, pentru departajarea lor se va solicita îmbunătățirea ofertei financiare. În acest scop se vor acorda 2 zile ofertanților pentru prezentarea ofertelor financiare îmbunătățite.

3.2.6 Pentru fiecare parcelă, Comisia stabilește clasamentul ofertelor și declară ofertantul câștigător al licitației. În urma analizării și verificării ofertelor se întocmește un Proces-verbal, semnat de toți membrii Comisiei, conținând aspectele dezbătute în timpul licitației;

3.2.7 În cazul în care nu a fost desemnat câștigător nici un ofertant, sunt menționate cauzele respingerii acestora.

3.2.8 Președintele Comisiei de evaluare și selecție a ofertelor, prin grija secretariatului, procedează la informarea ofertantului câștigător, în termen de 3 zile calendaristice, de la data declarării ofertei câștigătoare. În același timp, se va proceda și la anunțarea ofertanților necâștigători, cu indicarea motivelor respingerii ofertei/ofertelor.

3.2.9 Ofertanții care se consideră vătămați într-un drept ori într-un interes legitim printr-un act al concedentului, luat cu încălcarea dispozițiilor legale care reglementează procedura concesiunii prin licitație, pot depune contestații în termen de 3 zile de la primirea comunicării privind rezultatul procedurii de atribuire a contractului de concesiune.

Contestațiile vor fi depuse în același loc unde s-au depus ofertele, conform anunțului publicitar.

3.2.10 În termen de 5 zile calendaristice de la primirea contestației, Consiliul Local Știuca va soluționa contestația și va comunica în scris răspunsul său contestatarului. Acest răspuns va fi fundamentat în baza Raportului Comisiei de analizare și soluționare a contestațiilor, numită prin dispoziția primarului comunei Știuca.

3.2.11 În cazul în care contestația este întemeiată, se va revoca, dacă este cazul, hotărârea de desemnare a ofertantului câștigător, pentru respectiva parcelă de teren și se va notifica acest lucru tuturor ofertanților. Simultan, se va decide anularea licitației și organizarea unei noi licitații, în condițiile prevăzute în lege și în prezentele proceduri.

4. RESTITUIREA GARANȚILOR DE PARTICIPARE

4.1 Garanția de participare se restituie integral tuturor participanților, în termen de 7 zile de la data comunicării privind rezultatul procedurii de atribuire a contractului de concesiune, cu excepția ofertantului declarat câștigător.

Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută până în momentul încheierii contractului de concesiune.

4.2. Pierderea garanției de participare intervine în următoarele cazuri:

- dacă ofertantul își retrage oferta după data limită de depunere a ofertei;
- ofertantul selectat refuză semnarea contractului de concesiune.

5. CONTRACTAREA

5.1 **CONTRACTUL DE CONCESIUNE** va fi negociat cu ofertantul câștigător, în cadrul sesiunii de negociere, pornind de la clauzele modelului-cadru.

Contractul de concesiune va cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini și clauzele convenite de părțile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini și fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în acesta.

Contractul de concesiune se va încheia în termen de maximum 30 de zile calendaristice, de la data comunicării rezultatului procedurii de atribuire a contractului de concesiune. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a semna contractul de concesiune atrage după sine pierderea garanției depuse pentru participare. În cazul în care există contestații cu privire la desfășurarea licitației, termenul de încheiere contract, începe să curgă de la finalizarea procedurii de soluționare a contestațiilor. În cazul în care ofertantul declarat câștigător nu se prezintă pentru semnarea contractului în termen de 30 de zile calendaristice de la comunicarea rezultatului, atunci se va putea încheia contractul cu ofertantul clasat pe locul 2 sau cu următorii clasafi, conform ierarhiei, în cazul în care și acesta refuză semnarea contractului în termenul acordat.

5.2 Contractul de concesiune va fi încheiat, în 4 exemplare, în limba română și în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia locatarului, pentru o durată de maxim 49 de ani, începând de la data semnării lui. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin acordul părților. Redevența se actualizează periodic prin hotărâre a Consiliului Local, încheindu-se în acest sens un act adițional la contract, neputând exista redevențe mai mici decât valoarea minimă a redevențelor aprobate prin hotărâre a Consiliului Local.

5.2 Consiliul Local Știuca prin primarul comunei, va verifica pe toată perioada derulării contractului de concesiune, în condițiile și modalitățile prevăzute în contractul de concesiune, modul în care se respectă clauzele acestuia de către locatar.

6. CONSIDERAȚII FINALE

6.1 Prezenta procedură este obligatorie pentru toate serviciile și persoanele implicate în concesiunea parcelelor de teren din cadrul zonei rezidențiale Oloșag și intră în vigoare de la data aprobării sale prin hotărâre a Consiliului Local Știuca.

6.2 În scopul informării și asigurării transparenței publice, prezenta procedură va fi distribuită prin pagina web www.primariastiuca.ro

6.3 Modificarea și completarea prezentei proceduri, inclusiv în situația apariției unor acte normative care conțin prevederi contrare, se face numai cu aprobarea Consiliului Local Știuca.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Boc Nicolae-Virgil

SECRETAR GENERAL,
Gina-Elena Trif

CAIET DE SARCINI

privind

ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA CONCESIONĂRII PARCELELOR DIN DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI ȘTIUCA, DESTINATE CONSTRUIRII DE LOCUINȚE

CAPITOLUL 1

DATE GENERALE

Prezentul caiet de sarcini își propune să ofere celor interesați toate informațiile utile cu privire la modalitățile și procedurile de concesionare a parcelelor disponibile din perimetrul zonei rezidențiale Oloșag, destinate persoanelor fizice care doresc să construiască o locuință în localitate.

Terenul este proprietatea privată a comunei Știuca, în administrarea Consiliului Local Știuca.

Scopul organizării procedurii de concesionare este următorul:

- concesionarea parcelelor disponibile, conform listă parcele anexată caietului de sarcini (Anexa nr. 1) concesionarea parcelelor se face prin organizare de licitații periodice, iar în condițiile în care, la licitație nu s-a depus minim o ofertă valabilă, pentru o parcelă, se organizează o nouă procedură de atribuire a contractului de concesiune.

CAPITOLUL 2

DESCRIEREA PARCELELOR DE TEREN DESTINATE LICITAȚIEI

Zona destinată concesionării este compusă din 4 de parcele în localitatea Oloșag, cu suprafețe individuale cuprinse între 1.371 mp și 1.414 mp, conform topografiei, formei geometrice și dimensiunilor individuale prezentate în harta și documentele anexe, care fac parte integrantă din caietul de sarcini.

Destinațiile și condițiile prevăzute pentru parcelele de teren:

- Construcția de case familiale, conform PUG-ului.

Parcelele care fac obiectul concesionării, beneficiază de următoarele **utilități și dotări** distribuite în zonă la nivelul fiecărei parcele, după cum urmează:

1. **Rețea de energie electrică**
2. **Rețea de telefonie fixă și internet**
3. **Rețea centralizată apă**
4. **Rețea internă de căi de acces și transport**

iar în viitor **Rețea de canalizare.**

Mărimea și amplasamentul parcelelor supuse procedurii de licitație pentru concesionare, sunt prezentate în **Anexa nr.1** .

CAPITOLUL 3

INVESTIȚII CARE CAD ÎN SARCINA CONCESIONARILOR

Concesionarul este obligat, prin clauză compromisorie înscrisă în contract, să facă investițiile asumate și amenajările corespunzătoare, astfel, încât, în termen de maximum 1 an de zile să obțină autorizația de construire și să înceapă construcția, iar în maxim 5 ani de zile să realizeze scopul pentru care a fost concesionată suprafața de teren, care face obiectul contractului de concesiune.

Orice investiție, sau amenajare, care este necesară scopului pentru care a fost concesionată parcela de teren, se va realiza numai în baza unei Autorizații de Construire, însoțită de toate avizele cerute de lege (certificat de urbanism, acorduri și avize etc). Toate operațiunile privind categoria de folosință a terenului sunt sarcina concesionarului. Obținerea tuturor avizelor și acordurilor necesare realizării investiției cad în sarcina concesionarului.

CAPITOLUL 4

REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR

Bunurile predate concesionarului, potrivit prevederilor contractului de concesiune, vor fi utilizate de acesta în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa.

La încetarea contractului, concesionarul este obligat să predea, în deplină proprietate, liber de orice sarcini, terenul concesionat, care face parte din categoria bunurilor de retur.

Bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesionării, nu fac parte din categoria bunurilor de retur.

Pe toată perioada contractului de concesiune, este interzisă modificarea destinației terenului pentru care s-a încheiat contractul, fără acordul prealabil scris al concedentului.

CAPITOLUL 5

DURATA CONCESIONĂRII

Durata concesionării este de maxim 49 ani.

Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin acordul părților.

CAPITOLUL 6

REDEVENȚA MINIMĂ

Redevența minimă, de pornire în licitații este de 0,30 lei/mp/an.

Comisia de evaluare și selecție oferte, nu va accepta oferte care conțin o redevență lunară inferioară celei stabilite prin prezentul caiet de sarcini.

La data prelungirii perioadei de concesiune, prin act adițional, părțile vor renegocia redevența. Pe parcursul derulării contractului, redevența minimă poate fi actualizată prin hotărâre a Consiliului Local, încheindu-se în acest sens un act adițional la contract. Nu pot exista redevențe sub cea minimă stabilită anual prin hotărâre a consiliului local.

Dacă cel mai mare nivel al redevenței este oferit de 2 sau mai mulți ofertanți, pentru departajarea lor se va solicita îmbunătățirea ofertei financiare. În acest sens, comisia va acorda un termen de maxim 2 zile în vederea depunerii noilor oferte financiare.

CAPITOLUL 7

OBLIGATIILE CONCESIONARULUI PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI

Concesionarul este obligat să ia, pe tot parcursul concesionării, toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului și de Regulamentul urbanistic.

CAPITOLUL 8

ALTE CLAUZE

Concesionarul are obligația de a exploata în mod direct bunurile care fac obiectul concesionării, fără a putea închiria, subînchiria sau subconcesiona unei alte persoane, în tot sau în parte, obiectul concesiunii.

Concesionarul nu are voie să închirieze terenul concesionat sau să vândă ori închirieze construcția, fără acordul prealabil scris al concedentului. În cazul obținerii aprobării concedentului, noul proprietar va păstra destinația construcției, aceea de locuință.

Redevența se achită anual în două tranșe: până la data de 15 iunie pentru perioada ianuarie-iunie și până la 15 decembrie pentru perioada iulie-decembrie a anului în curs. Pentru fiecare zi de întârziere se percepe de către **concedent**, conform prevederilor legale în vigoare la data la care obligația devine scadentă, penalități la suma datorată, calculate la valoarea redevenței neachitate.

Contractul de concesiune încetează în cazurile prevăzute de lege și de condițiile contractuale.

CAPITOLUL 9

CONDIȚII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE :

La licitație vor fi acceptați ofertanții care îndeplinesc cumulativ condițiile:

- a) Să fie persoană fizică majoră
- b) Să nu aibă restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat și bugetul local;

Pentru a fi acceptat la licitație, ofertantul trebuie să depună la secretariatul Primăriei, până la data specificată în anunț, următoarele acte:

- 1) documente de certificare a identității și calității ofertantului :
 - acte de stare civilă: act identitate, certificat naștere, certificat căsătorie - copie
 - Certificat de cazier fiscal – original de la D.G.F.P.
 - Certificat eliberat de organele competente privind plata la zi a taxelor și impozitelor față de administrația publică locală – original - de la primăria de domiciliu
 - Certificat eliberat de organele competente privind plata la zi a taxelor și impozitelor față de bugetul de stat – original - de la D.G.F.P.
- 2) documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație
 - dovada depunerii garanției de participare la licitație în sumă de 500 lei, a taxei de participare de 200 lei și a caietului de sarcini de 100 lei, prin una din următoarele forme de plată ;
 - ordin de plată tip trezorerie, în contul de garanții al comunei Știuca deschis la Trezoreria Lugoj - original
 - chitanță plată numerar la casieria Primăriei – original.
- 3) Oferta tehnică. Oferta va fi însoțită de un proiect (planșă), cuprinzând în mod obligatoriu elementele tehnice necesare pentru caracterizarea funcționalității și a capacității construcției, a gradului de ocupare a

terenului, din care să rezulte corespondența cu prevederile documentațiilor de urbanism.

4) Oferta financiară, privind nivelul redevenței, oferta tehnică, referitoare la valoare investiție și grafic de realizare a investiției.

Pentru documentele solicitate mai sus în copie se vor prezenta actele originale în ziua licitației, pentru a se face dovada conformității acestora.

Un ofertant poate depune o singură ofertă pentru un singur lot de teren într-o sesiune de licitație. Soții pot depune împreună o ofertă unică pentru același lot de teren, în acest caz se vor prezenta documentele solicitate pentru ambii soți. Un soț nu poate depune o ofertă singur și o ofertă împreună cu celălalt soț. **În perimetrul comunei Știuca, o persoană poate concesiona o singură parcelă de teren.**

CAPITOLUL 10

TAXE DE PARTICIPARE

- Taxă de participare licitație: 200 lei;
- Taxă caiet de sarcini: 100 lei;
- Garanția de participare 500 lei (în original, O.P. sau chitanță în plicul exterior).

CAPITOLUL 12

PREVEDERI PROCEDURALE

NOTĂ 1: Desfășurarea procedurii de atribuire a contractelor de concesiune a parcelelor prin licitație:

- Se solicită documentația de atribuire de la secretariatul Primăriei Știuca, de către toți participanții la licitație. Documentația de atribuire va fi pusă la dispoziția persoanelor interesate gratuit, atât pe suport de hârtie, cât și în format electronic, conform cererii solicitantului. Data limită de achiziționare a documentației de atribuire și de solicitare a clarificărilor va fi prevăzută în anunț.
- Documentația de atribuire poate fi achiziționată de la sediul Primăriei Știuca, loc.Știuca nr.111 începând cu data prevăzută în anunț.
- Se achită garanția de participare la licitație: numerar la casieria Primăriei sau prin virament în contul **RO25TREZ62321360250XXXXX – Trezoreria Lugoj.**
- Ofertele și documentele de participare se depun la secretariatul Primăriei Știuca, în plicuri sigilate închise pentru a fi înregistrate până la data prevăzută în anunț.
- Deschiderea plicurilor cu DOCUMENTELE DE PARTICIPARE va avea loc în prezența ofertanților care doresc să participe la deschidere în data prevăzută în anunț la sediul Consiliului Local Știuca, loc. Știuca nr. 111.

Licitația se va desfășura în conformitate cu Procedura aprobată de Consiliul Local Știuca.

NOTA 2: Instrucțiuni privind depunerea ofertelor:

Pentru a participa la licitație, ofertanții vor depune la secretariatul Primăriei Știuca, din Știuca nr. 111, două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior:

- plicul exterior va fi adresat, Consiliului Local Știuca - Comisiei de evaluare și selecție oferte depuse în cadrul licitației din data de _____ pentru lotul de __ parcele din cadrul zonei rezidențiale Oloșag și se va indica numărul parcelei pentru care se ofertează. Un ofertant poate depune o singură ofertă pentru un singur lot într-o sesiune de licitație. Dacă nu a fost declarat ofertant câștigător, se poate înscrie la o nouă sesiune de licitație pentru o altă parcelă. Un ofertant poate primi în zonă un singur lot de teren.

Pe plicul exterior se va menționa numele și prenumele ofertantului, domiciliul acestuia, număr de telefon sau de fax; plicul trebuie să conțină DOCUMENTELE DE PARTICIPARE specificate în Caietul

de sarcini;

- pe plicul interior se scriu numele și prenumele ofertantului, precum și domiciliul acestuia, număr de telefon sau de fax; plicul conține OFERTA financiară și tehnică.

NOTĂ 3: Garanția de participare:

- Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta după data limită de depunere a ofertei sau dacă, fiind declarat castigator, refuza să semneze contractul de concesiune
- Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător, va fi reținută de către concedent, până în momentul încheierii contractului de concesiune
- Concesionarul este obligat să restituie celorlalți ofertanți, garanția de participare, în termen de 7 zile de la data comunicării privind rezultatul procedurii de atribuire a contractului de concesiune, cu excepția ofertantului declarat câștigător.

NOTA 4: Prevederi specifice pentru licitație

- Concesionarea parcelor se face prin organizare de licitație (periodic), iar în condițiile în care, la licitație nu s-au depus minim o ofertă valabilă, pentru o parcelă, se organizează o nouă procedură de atribuire a contractului de concesiune prin licitație.
- După verificarea documentelor de participare, Oferta tehnico-financiară depusă de potențialul investitor, va fi analizată de Comisia de evaluare.

NOTA 5: Modalitatea de a obține informații suplimentare:

Alte date informative despre organizarea licitației se pot obține de pe site-ul : www.primariastiuca.ro, e-mail: primaria.stiuca@cjtimis.ro, tel/fax 0256/335937.

NOTA 6 : Modificări ulterioare aprobării caietului de sarcini :

- Modificarea și completarea prezentului caiet de sarcini, inclusiv în situația apariției unor acte normative care conțin prevederi contrare, se face numai cu aprobarea Consiliului Local Știuca.

ANEXE:

Anexa 1: Lista lotului de parcele scoase la concesiune și dimensiunea acestora

Anexa 2: Schița cu amplasamentul parcelor

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Boc Nicolae-Virgil

SECRETAR GENERAL,
Gina-Elena Trif

ANEXA 1 LA CAIETUL DE SARCINI

**LISTA LOTULUI DE PARCELE SCOASE LA CONCESIUNE ȘI
DIMENSIONAREA ACESTORA**

Nr. crt.	Nr. CF	Nr. cadastral	Suprafață (mp)	Localitate
1.	406534	406534	1.411	Oloșag
2.	406535	406535	1.414	Oloșag
3.	406565	406565	1.388	Oloșag
4.	406566	406566	1.371	Oloșag
5.	406615	406615	1.358	Oloșag
6.	406616	406616	1.343	Oloșag
7.	406617	406617	1.509	Oloșag

CONTRACT DE CONCESIUNE

I. Părțile contractante

Între COMUNA ȘTIUCA prin **CONSILIUL LOCAL ȘTIUCA**, cu sediul în Știuca nr.111, cod fiscal 4357961, reprezentat prin domnul Bejera Vasile – primarul comunei Știuca, în calitate de concedent, pe de o parte

și
_____, cu domiciliul în localitatea _____
str. _____ nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ jud. _____, legitimat cu
CI seria _____ nr. _____, eliberat de _____, în calitate de **concesionar**, pe de altă parte.

S-a încheiat prezentul **contract de concesiune**

II. Obiectul contractului de concesiune

Art. 1.(1) Obiectul contractului de concesiune este exploatarea parcelei de teren, în suprafață de _____ mp, situată în localitatea _____ și identificată prin C.F. nr. _____ nr. cadastral _____, în vederea realizării unei locuințe proprietate personală.

(2) Obiectivele concesionarului sunt:

Încadrarea investițiilor concesionarului în domeniile de interes: PUG

Suplimentarea veniturilor proprii ale bugetului local

Sprrijinirea construirii unor locuințe proprietate personală

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

- bunurile de retur: terenul, în suprafață de _____ mp

- bunurile proprii: bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de acesta pe durata concesionării.

III. Termenul

Art. 2. (1) Durata concesionării este de 49 de ani, începând de la data semnării lui de către ambele părți.

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit, prin acordul scris al ambelor părți, pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

IV. Redevența

Art. 3. - Redevența este de _____ lei/mp/an, care se plătește anual în 2 tranșe : până la 15 iunie, respective 15 decembrie pentru anul în curs. Pentru fiecare zi de întârziere se percepe de către concedent, conform prevederilor legale în vigoare la data la care obligația devine scadentă, penalități la suma datorată, calculate la valoarea redevenței neachitate.

Redevența se actualizează periodic prin hotărâre a Consiliului Local, încheindu-se în acest sens un act adițional la prezentul contract.

V. Plata redevenței

Art. 4. (1) Plata redevenței se face cu virament în contul indicat de concedent sau numerar la casieria Primăriei Știuca.

(2) Beneficiarul este obligat să obțină autorizația de construire și să înceapă construcția în termen de un an de la data prezentului contract, în caz contrar concesiunea se reziliază de drept, fără nici o formalitate suplimentară.

(3) Concesionarul este obligat să facă investițiile asumate și amenajările corespunzătoare, astfel încât în termen de maximum 5 ani de zile, să se realizeze scopul pentru care a fost concesionată

suprafața de teren, care face obiectul contractului de concesiune, respectiv să se poată întocmi proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor. În caz contrar, contractul se consideră reziliat de drept, fără nici o altă formalitate suplimentară.

VI. Drepturile părților

Drepturile concesionarului:

Art. 5. **Concesionarul** are următoarele drepturi:

- de a exploata, în condițiile legii, în mod direct, respectând legislația de protecția mediului, terenul concesionat;
- de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesionării, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune;
- să cumpere terenul concesionat, după finalizarea construcției, în baza unui raport de evaluare a terenului întocmit de către o persoană autorizată.

Drepturile concedentului

Art. 6. Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, să verifice stadiul de realizare a construcțiilor, precum și respectarea obligațiilor asumate de concesionar prin contract, după notificarea prealabilă a acestuia.

VII. Obligațiile părților

Obligațiile concesionarului:

Art. 7. **Concesionarul** are următoarele obligații:

- a) în termen de maximum 1 an de zile să obțină autorizația de construire și să înceapă construcția, iar în maxim 5 ani de zile să realizeze scopul pentru care a fost concesionată suprafața de teren, care face obiectul contractului de concesiune.
- b) să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a terenului concesionat, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent, inclusiv prin Hotărârea Consiliului Local Știuca nr. _____;
- c) să exploateze în mod direct terenul care face obiectul concesionării, în condițiile stabilite prin Regulamentul de urbanism
- d) să nu închirieze, subînchirieze sau subconcesioneze, în tot sau în parte, terenul ce face obiectul concesionării;
- e) să plătească redevența conform prevederilor contractuale;
- f) să realizeze construcția conform caietului de sarcini și contractului;
- g) să respecte condițiile legale impuse (materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, paza contra incendiilor etc.);
- h) să restituie concedentului, la încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini;
- i) în termen de 3 luni de la încetarea din orice cauză a concesionării, cu excepția vinderii terenului către **locatar**, să aducă terenul concesionat la starea în care acesta se afla la încheierea contractului;
- j) să depună, în contul concedentului, cu titlu de garanție, o sumă reprezentând redevența pentru 1 an; dacă este necesar, din aceasta sumă vor fi prelevate penalitățile și celelalte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune. La încetarea contractului, dacă concesionarul și-a respectat în totalitate obligațiile contractuale, garanția pentru derularea contractului va fi restituită concesionarului;
- k) să respecte PUG
- l) să respecte normele PSI și să răspundă pentru pagubele pricinuite, dacă nu va dovedi că incendiul a provenit din forță majoră, culpa concedentului, sau a unui terț;
- m) să nu subînchirieze terenul, sau să vândă ori să închirieze construcția sau terenul, realizate din investițiile proprii, fără acordul prealabil scris al **concedentului**;

n) să nu schimbe, fără acceptul scris prealabil al concedentului, destinația construcției (casă de locuit), pentru care a primit aprobarea de concesiune.

o) să notifice **concedentul**, de îndată ce sesizează existența, sau posibilitatea existenței, unei cauze de natură să ducă la imposibilitatea exploatării bunului, conform scopului pentru care a fost concesionat, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității;

p) să depună, în termen de 30 de zile de la semnarea contractului, o declarație de impunere în vederea stabilirii taxei pe teren, la compartimentul de specialitate al Primăriei Știuca;

r) în termen de 30 de zile de la semnarea contractului, să înregistreze contractul de concesiune în cartea funciară. În termen de 15 zile de la încetarea contractului de concesiune, concesionarul are obligația de a radia din cartea funciară înscrierile făcute;

s) să preia, iar la încetarea contractului de concesiune, să predea, terenul ce face obiectul concesionării, pe bază de proces-verbal.

t) să păstreze confidențialitatea asupra tuturor informațiilor obținute de la concedent;

ț) să realizeze planul investițional la termenele etapizate la art.4 alin.2 și 3.

u) să construiască numai după obținerea autorizației de construire, a tuturor avizelor și acordurilor prevăzute de lege. Scoaterea terenului din circuitul civil este sarcina concesionarului.

v) să respecte prevederile legale privind protecția mediului și să-și desfășoare activitatea numai cu respectarea acestor prevederi

w) concesionarul va putea vinde construcția numai după înscrierea construcției în CF și numai după cumpărarea terenului care face obiectul prezentului contract.

Obligațiile concedentului

Art. 8 **Concedentul** are următoarele obligații:

a) să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune;

b) să nu modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege ;

c) să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului și să depună în limitele competențelor sale legale, diligențele necesare pentru a împiedica apariția unor asemenea împrejurări;

d) să contribuie, în limita competențelor sale, la asigurarea unui climat favorabil în perimetrul zonei rezidențiale ;

e) să asigure și să mențină infrastructura în parametrii de funcționare inițiali ;

f) să asiste cu servicii specializate, în domeniile de competență, concesionarul în probleme de interes pentru acesta;

g) să asigure în regim de urgență eliberarea avizelor și autorizațiilor din sfera sa de competență;

h) să asigure, accesul **concesionarului** la informațiile și documentele de interes public, precum și cele strict referitoare la concesiune, solicitate de concesionar pentru realizarea construcției acestuia;

i) să predea, iar la încetarea contractului de concesiune, să preia, terenul ce face obiectul concesionării, pe bază de proces-verbal.

j) la cererea concesionarului, să vândă terenul concesionat, după realizarea investiției, la prețul de piață .

VIII. 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 nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri, reprezentand redevența pe 12 luni, în sarcina concesionarului;

c) în cazul neachitării redevenței în termen de 3 luni de la expirarea perioadei de plată,

contractul se desființează de drept, fără punere în întârziere și fără orice altă formalitate, cu plata unei despăgubiri reprezentând redevența pe 12 luni;

d) la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunului concesionat;

e) în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri. În această situație, concesionarul este obligat ca în termen de 3 luni să elibereze terenul concesionat

f) în cazul vinderii terenului către concesionar, în condițiile prezentului contract.

(2) La încetarea contractului de concesiune în condițiile alin.(1), cu excepția vânzării terenului către **concesionar**, bunurile ce au fost utilizate de concesionar, în derularea concesiunii, vor fi repartizate după cum urmează:

bunuri de retur : terenul revine de drept **concedentului**, liber de orice sarcini;

bunuri proprii: revin de drept **concesionarului**.

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

Art. 10. Responsabilitățile de mediu sunt asumate de cele două părți, prin prevederile corespunzătoare din Regulamentul urbanistic și conform declarației comune, prezentate în Anexa nr. III; aceasta nu exclude obligația permanentă a concesionarului, de a lua toate măsurile necesare și obligatorii, pentru protejarea mediului înconjurător, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare și în cea viitoare privitoare la protecția mediului.

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.

XI Litigii

Art. 12. Litigiile de orice fel, ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, dacă nu sunt soluționate pe cale amiabilă, sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

XII. Alte clauze

Art.13. Prezentul contract se completează cu condițiile impuse prin Regulamentul de urbanism.

Art. 14. Orice modificare a clauzelor prezentului contract, se va face prin acte adiționale semnate de părți.

Art. 15. Prezentul contract intra în vigoare la data semnării lui de către ambele părți.

Art. 16. (1) Toate notificările și comunicările adresate unei părți, vor fi făcute în limba română, la adresele specificate mai sus la datele de identificare a părților, sau la altă adresă comunicată din timp.

(2) În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată pe confirmare de oficiul poștal primitor.

(3) Dacă confirmarea se transmite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

(4) Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

XIII. Definiții

Art. 17. (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 imprezvizibilă.

(2) Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau executarea în mod necorespunzător – totală sau parțială – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră.

Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 48 ore

producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

Dacă în termen de 30 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 3 exemplare originale în limba română, din care 1 pentru concedent și 2 pentru concesionar și a fost înregistrat la concedent sub nr. _____.

Anexe care fac parte integrantă din contractul de concesiune

- Anexa nr. I - Procesul verbal de predare – primire a parcelei concesionate
- Anexa nr. II - Documentul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului al concedentului (Extras de Carte Funciara);

Concedent,

COMUNA ȘTIUCA,
PRIMAR,
VASILE BEJERA

Concesionar,

Avizat pentru legalitate,
SECRETAR GENERAL,
Gina-Elena Trif

VIZA CONTROL FINANCIAR PREVENTIV
Vasile Benzar

ANEXA NR . I – la contractul de concesiune

PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE
A PARCELEI DIN CF _____ NR. CADASTRAL _____

Încheiat azi, _____, între Consiliul Local Știuca, cu sediul în Știuca nr. 111, reprezentat prin Domnul BEJERA VASILE, având funcția de PRIMAR în calitate de **mandatar al concedentului CARE PREDĂ**

și
_____, *cu domiciliul în localitatea _____*
str. _____ nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ jud. _____, legitimat cu
CI seria _____ nr. _____, eliberat de _____, în calitate de concesionar, pe de altă
parte CARE PREIA
parcela de teren în suprafață de _____ mp identificată în planul de situație anexat. Suprafața este delimitată în teren.

Terenul se predă fără nici un fel de construcții edificate pe suprafața sa și liber de orice sarcini, conform Extras C.F nr. _____ nr.cadastral. _____ anexat.

Terenul va fi utilizat de concesionar în conformitate cu prevederile **Contractului de concesiune** si ale Regulamentului urbanistic, pe termenul prevazut prin contract.

Concedent,

COMUNA ȘTIUCA,
PRIMAR
BEJERA VASILE

Concesionar,