

R O M Â N I A
JUDEȚUL HUNEDOARA
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI ROMOS
telef/fax 0254/245620; 0254/245603 ; office@romos.ro

PROIECT DE HOTARE nr.12/2019
privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului în
suprafața de 9922 mp, proprietate privată Comuna Romos, situat în Sat
Romos, Comuna Romos, județul Hunedoara

Consiliul local al Comunei Romos, județul Hunedoara,
Având în vedere:

- expunerea de motive prezentată de primarul Comunei Romos, înregistrată cu nr. 336/11.02.2019;
- HCL nr 50/12.09.2012 a Consiliului local al comunei Romos prin care a fost aprobat Planul Urbanistic General al comunei Romos și Regulamentul local aferent,

In conformitate cu prevederile:

- art. 13 și ale art. 22 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 871-873 din Legea nr. 287/2009- Codul Civil;
- Legii nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

In temeiul dispozițiilor art. 36 alin.(1) și alin.(2) lit. c), alin.(5) lit.b), ale art. 45 alin.(3), ale art. 123 alin.(1) și alin.(2) din Legea nr. 215/2001-Legea administrației publice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTARASTE:

Art.1. Se aproba studiul de oportunitate pentru concesiunea terenului în suprafața de 9922 mp (Romos)-în vederea desfășurării unei activități economice, studiu anexa 1 la prezentul proiect de hotărâre;

Art.2. Se aproba concesiunea terenului în suprafața de 9922 mp, teren situat în sat Romos, Comuna Romos, județul Hunedoara, proprietate privată Comuna Romos, identificat prin CF nr. 60514 Comuna Romos, nr. topo 60514 și delimitat în planul de situație, concesiune ce se va desfășura prin licitație publică deschisă, organizată în data de2019

Art.3. Se aproba Caietul de sarcini al licitației, cuprins în anexa 2 la prezentul proiect de hotărâre.

Art.4. Perioada de concesiune este de 49 ani.

Art.5. Redevnta anuala platibila de concesionar va fi stabilita in urma licitatiei organizate in vederea concesionarii pornindu-se de la suma de 0,047 lei/mp/luna.

Art.6. Se aproba forma contractului de concesiune cuprins in anexa 3 la prezentul proiect de hotarare.

Art.7. Se aproba documentatia de atribuire, cuprins in anexa nr.4 la prezentul Proiect de Hotarare;

Art. 8. Comisia de licitatie va fi compusa din urmatorii membrii:

1. Presedinte Comisie:

2. Membrii comisiei:

.....

.....

.....

.....

Secretar al comisiei de licitatie fara drept de vot,

Art.9. (1) Imputerniceste pe primarul Comunei Romos sa asigure publicitatea licitatiei, sa intocmeasca documentatia de licitatie, prin compartimentele specializate si sa incheie contractul de concesiune.

(2) Concesionarul are obligatia sa isi noteze concesiunea in cartea funciara in termenul prevazut de legislatia in vigoare.

Art.10. Prin prezenta hotarare inceteaza prevederile Hotararii consiliului local al comunei Romos nr 26/30.05.2018.

Art.11. Prevederile prezentului proiect de hotarare vor fi aduse la cunostiinta publica prin afisare pe plan local, si vor fi comunicate in scris membrilor comisiei de licitatie si Institutiei Prefectului, judetul Hunedoara.

Romos, la 27.02.2019

Initiator,
Primar-ing. Patranjan Mircea



Avizat
Secretar,
Csatlos Mihaiela



STUDIU DE OPORTUNITATE

Avand in vedere:

- terenul disponibil in suprafata de 9922 mp, categorie de folosinta arabil, proprietate privata Comuna Romos, situat in Sat Romos, Comuna Romos, judetul Hunedoara-teren intravilan, inscris in CF nr. 60514 Romos -zona Tabara
- oportunitatea cresterii veniturilor la bugetul local al Primariei comunei Romos, a potentialului economic in zona si implicit a locurilor de munca, am intocmit prezentul studiu de oportunitate.

Analizand situatia din teren, se constata urmatoarele:

a) Descrierea bunurilor:

- teren in suprafata de 9922 mp, proprietate privata Comuna Romos, situat in sat Romos, Comuna Romos, judetul Hunedoara-teren intravilan, zona Tabara inscris in CF nr. 60514 Romos;

Terenul in suprafata de 9922 mp este inscris in CF nr. 60514 Romos, nr. topo 60514 iar din punct de vedere urbanistic inscriindu-se in zona – mica industrie si prestari servicii;

- terenul este amplasat la intrarea in satul Romos, cuprins in intravilanul comunei Romos conform PUG Com. Romos, cu destinatie stabilita prin PUG – mica industrie si prestari servicii;

b) Motivatie economica, financiara, sociala, de mediu:

- pe terenul respectiv se poate desfasura o activitate economica, iar la bugetul local se va incasa o redeventa in cuantum apreciabil; totodata, dupa realizarea constructiilor, bugetul local va primi un impozit pentru constructii mult mai mare (la valoarea de inventar);
- avand in vedere preturile practicate la vanzarea, respectiv inchirierea terenurilor in satul Romos in acea zona, a locului de amplasare al terenului in cauza, a suprafetei , a naturii terenului precum si a activitatilor ce pot fi desfasurate pe acestea, prin concesionarea terenului s-ar obtine urmatoarea redeventa anuala de minim 5596 lei/an, in conditiile in care s-ar stabili o redeventa de minim 0,047 lei/mp/luna;
- la stabilirea redeventei se tine cont de preturile de vanzare a terenurilor intravilan practicate in ultimii ani, de aproximativ 3 euro/mp, valoarea de piata a terenurilor fara constructii si fara utilitati din intravilan precum si recuperarea in 25 ani a pretului de vanzare a terenurilor, in conditiile de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferenta;

- intrucat realizarea constructiilor si amenajarea drumurilor de acces in zona implica o investitie considerabila, consideram ca se impune reglementarea situatiei printr-un contract de concesiune a carui stabilitate in timp este cu mult mai indicata si nu printr-un contract de inchiriere;

- se impune reglementarea situatiei printr-un contract de concesiune si pentru a se reglementa situatia juridica a terenului in sistemul de publicitate imobiliara la Cartea Funciara, in lipsa contractului de concesiune, neputandu-se nota constructiile;

c) Investitiile necesare pentru modernizare sau extindere:

-nu este cazul, toate documentatiile pentru investitiile pe terenul concesionat lucrarile de investitii fiind asigurate de catre concesionar;

d) Nivelul minim al redeventei:

-nivelul minim al redeventei este cel stabilit prin hotarare de catre consiliul local si ca urmare a licitatiei publice organizate;

-actualmente redeventa propusa este de 0,047 lei/mp/luna corespunzatoare profilului de activitate si a amplasarii in zona.

-pentru incurajarea dezvoltarii activitatilor economice in comuna si pentru a atrage investitori, pentru o perioada de maxim 3 luni de la semnarea contractului de concesiune, dar nu mai tarziu de data punerii in functiune a investitiei, nu se percepe redeventa asupra terenului.

e) Modalitati de acordare a concesiunii:

- concesiunea se va acorda prin licitatie publica deschisa;

f) Durata estimata a concesiunii:

- durata concesiunii poate fi maxima- 49 de ani – cu conditia existentei constructiei pe toata durata concesiunii;

- contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumatate din durata sa initiala, prin simplul acord de vointa al partilor.

g) Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare:

- termenul minim prevazut de legislatia in vigoare;

-posibilitati de extindere prin achizitionare de terenuri invecinate de la proprietari vecini, proprietati private.

Pentru aceste motive propun Consiliului Local si Primarului Comunei Romos sa aprobe concesionarea respectivului teren ca fiind oportuna, cu respectarea procedurilor prevazute de legislatia in vigoare.

Inspector urbanism,
Popa Marius-Ioan

Romos, la 27.02.2019

Initiator,
Primar-ing. Patranjan Mircea



Avizat
Secretar,
Csatlos Mihaiela

CAIET DE SARCINI

privind concesionarea terenului in suprafata de 9922 mp, situat in Comuna Romos, Sat Romos, judetul Hunedoara (-teren in suprafata de 9922 mp inscris in CF nr. 60514 Romos, nr. topo 60514-zona TABARA)

1. OBIECTUL CONCESIUNII

1.1. Pe terenul in suprafata de 9922 mp, situat in Comuna Romos, sat Romos, zona Tabara, cu datele de identificare:

-teren in suprafata de 9922 mp, inscris in CF nr. 60514 Romos, nr. topo 60514 si precizat in Planul de situatie anexat, se va desfasura o activitate economica -

1.2. Terenul situat la adresa de mai sus apartine domeniului privat al Comunei Romos.

1.3. Investitia ce se va realiza va avea ca destinatie desfasurarea unei activitati economice de prestari servicii sau mica industrie.

1.4. Actuala folosinta a terenului este teren arabil si concesionarul va obtine toate avizele si acordurile necesare in vederea transformarii categoriei de folosinta a terenului, avize si acorduri ce intra in sarcina si pe cheltuiala concesionarului. In prezent nu este dotat cu utilitati edilitare.

2.DURATA CONCESIUNII

2.1. Terenul situat in Comuna Romos, Sat Romos, judetul Hunedoara, (Tabara), identificat prin Planul de Situatie, anexa 1, se concesioneaza pe o durata de 49 ani (patruzeci si noua ani), de la data semnarii contractului de concesiune, in conformitate cu HCL Romos nr....., acesta putand fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumatate din durata initiala a contractului prin simplul acord de vointa al partilor.

2.2. Concesionarul are dreptul de a realiza constructia in vederea desfasurarii unei activitati economice, la limita amplasamentului cu conditia notificarii in prealabil a intentiei, catre concendent.

3. CARACTERISTICILE INVESTITIEI

3.1. Investitia se va realiza in conformitate cu prevederile P.U.G, a certificatului de urbanism ce se va elibera si va fi calculat la gradul 6 de seismicitate.

3.2. Tratarea arhitecturala va fi in concordanta cu ambientul arhitectural zonal.

3.3. Amplasarea in teren cat si accesele vor fi proiectate astfel incat sa asigure circulatia in zona.

3.4. Prin solutiile adoptate se va sigura protectia cladirilor invecinate daca este cazul precum si protectia mediului.

3.5. Se vor prevedea spatii in conformitate cu avizele solicitate prin certificatul de urbanism si autorizatia de construire, de catre organele abilitate.

3.6. Se pot prevedea solutii alternative de asigurare a incalzirii si alimentarii cu apa in care sens se vor obtine si acordurile legale pentru natura combustibilului. Lucrarile se suporta in totalitate de concesionar.

3.7. Durata de executie si punerea in exploatare a obiectivului este de maxim 24 luni.

4. ELEMENTELE DE PRET

4.1. Pretul minim al concesiunii pentru terenul cu datele de identificare de la pct.1.1 este de 0,047 lei/mp/luna si a fost determinat in functie de preturile practicate in zona, avandu-se in acelasi timp natura bunului concesionat.

4.2. Pretul concesiunii licitat care va fi cel putin egal cu cel in scris la pct. 4.1 de mai sus, va fi indexat anual, cu rata inflatiei.

4.3. Modul de achitare si pretul concesiunii cat si clauzele pentru nerespectarea obligatiilor de plata se vor stabili prin contractul de concesiune.

4.4. Pasul de strigare va fi de minim de 0,001 lei/mp/luna.

4.5. Pentru incurajarea dezvoltarii activitatilor economice in Comuna si pentru a atrage investitorii, pentru o perioada de maxim 3 luni de la semnarea contractului de concesiune dar numai tarziu de data punerii in functiune a investitiei, nu se percepe redeventa asupra terenului.

5. CONTROLUL

5.1. In conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare, controlul executarii investitiei si a respectarii proiectului de construire se va realiza de catre compartimentul urbanism si amenajarea teritoriului din cadrul Primariei Comunei Romos, precum si de catre organele abilitate in acest sens.

5.2. In conformitate cu prevederile Legii nr. 273/2006, a finantelor publice locale, cu modificarile si completarile ulterioare, urmarirea si verificarea modului de plata precum si actualizarea pretului redeventei

datorate se va urmarii de personalul specializat si abilitat din carul Compartimentului Contabilitate-Primaria Comunei Romos.

Controlul general al respectarii caietului de sarcini si a contractului de concesiune, a obligatiilor asumate prin aceste acte, precum si a incasarii redeventei si modul de utilizare a veniturilor realizate vor fi asumate si urmarite de ordonatorul principal de credite-Primar, Primaria Comunei Romos, prin compartimentele de specialitate ale Primarului comunei Romos

6. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR.

6.1. Drepturile si obligatiile partilor se vor stabili prin contractul de concesiune in conformitate cu Codul Civil si cu respectarea altor legi speciale.

7. INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

7.1. Clauzele de incetare a contractului de concesiune vor fi prevazute in contractul de concesiune.

8. LITIGII

8.1. Litigiile de orice fel aparute intre partile contractante in cursul derularii contractului de concesiune se realizeaza potrivit Legii nr. 554/2004- a contenciosului administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

9. DISPOZITII FINALE

9.1. Dupa concesiune, realizarea obiectivului de investitii se va face numai pe baza unui proiect tehnic, si a autorizatiei de constructii emise de organele competente in conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001, cu modificarile si completarile ulterioare si cu respectarea prevederilor din PUG comuna Romos.

9.2. Obtinerea tuturor avizelor si acordurilor de schimbare a destinatiei terenului il privesc pe concesionar si se efectueaza pe costul sau.

9.3. Obtinerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea si functionarea investitiilor il privesc pe concesionar.

9.4. Toate lucrarile privind racordarea si retelele tehnice edilitare (gaz, apa, canal, curent) si obtinerea acordului de la detinatorii acestora privesc pe concesionar.

9.5. Concesionarul este obligat de a asigura pe perioada concesiunii regularizarea si continuitatea activitatii in scopul careia a fost concesiionat terenul.

9.6. Concedentul are dreptul ca prin imputernicitii sai sa urmareasca mersul lucrarilor de constructie in vederea asigurarii calitatii si stabilitatii

construcției, și încadrarea în termenul de punere în funcțiune stabilit prin actul de concesiune.

9.7. Concesionarul are obligația să își noteze concesiunea în cartea funciara în termen de 10 zile de la data semnării contractului de concesiune.

Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de concesiune. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitanților.

Data organizării licitației este, ora

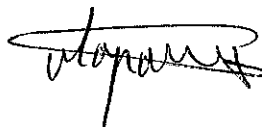
Termen limită depunere oferte, orele

Locul desfășurării licitației Primăria Comunei Romos, județul Hunedoara.

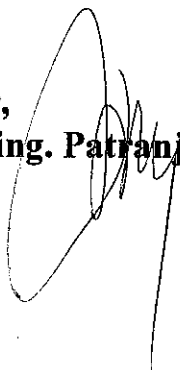
Modul de desfășurare a licitației-oferte în plic, sigilate.

Garanția de participare la licitație 200 lei, aceasta se achită până la data depunerii ofertei.

**Intocmit,
Ins. Popa Marius-Ioan**



**Initiator,
Primar-ing. Patranjan Mircea**



Avizat

**Secretar,
Csatlos Mihaiela**



JUDETUL HUNEDOARA
COMUNA ROMOS
CONSILIUL LOCAL
NR.....din.....2019

Anexa nr.3 la Proiectul de HCL Romos
nr 12/2019

CONTRACT DE CONCESIUNE

I. PARTILE CONTRACTANTE

Intre:

1) Consiliul Local al Comunei Romos, cu sediul in Comuna Romos, Sat Romos, nr. 114, jud. Hunedoara, reprezentata prin primar ing. Patranjan Mircea, in calitate de concedent, pe de o parte,

si

2).....persoana fizica/persoana juridica, cu sediul in.....

CUI/CIF.....cont bancar nr.....

reprezentata prin.....

act de identitate sneria.....nr....., domiciliat in.....

.....in calitate de concesionar pe de alta parte,

la sediul Consiliului Local Romos, Comuna Romos, Sat Romos, nr. 114, jud. Hunedoara, in temeiul Hotararii nr.....a Consiliului Local Romos, si a raportului Comisiei de licitatie nr.....din data de....., pentru terenul situat incu suprafata de, s-a incheiat prezentul contract de concesiune.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului este cedarea si preluarea in concesiune a terenului situat in..... avand suprafata demp, situat in.....

Art.2. Terenul precizat la art.1 se preda de catre concedent catre concesionar

pe baza de proces-verbal de predare-primire, in vederea realizarii obiectului de investitii....., si in conditiile in care oferta care a stat la baza adjudecarii licitatiei.

Durata de executie a investitiei si punerea in functiune a investitiei este de maxim 24 luni, de la data incheierii prezentului contract, sub sanctiunea rezilierii contractului de concesiune de catre concedent, in cazul nerespectarii acestui aliniat de catre concesionar.

In derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza urmatoarele categorii de bunuri:

- a) bunuri de retur: terenul care face obiectul concesiunii;
- b) bunuri de preluare:.....-.....;
- c) bunurile proprii: bunurile utilizate pe durata concesiunii de concesionar ce sunt si raman in proprietatea acestuia la incetarea concesiunii, daca nu sunt fructe industriale sau nu fac obiectul intentiei concedentului de achizitionare, conform art. 699 Cod Civil.

III. TERMENUL CONTRACTULUI

Art.3. Durata concesiunii este de 49 ani (patruzeci si noua ani), de la data semnarii contractului de concesiune in conditiile stipulate in prezentul contract.

Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumătate din durata sa initiala, prin simplul acord de vointa al partilor.

Art. 4. Concedentul va comunica in scris concesionarului cu 2 ani inainte de incetarea concesiunii, punctul sau de vedere asupra incetarii acestuia.

IV. REDEVENTA

Art.5 (1). Pretul concesiunii este de.....lei/mp/luna, suma ce va fi achitata pana la data de.....

In cazul neachitarii redeventei pe o perioada mai mare de 6 luni in cursul unui an conduce la rezilierea contractului.

(2) Plata redeventei se va face de concesionar lunar, in contul nr.....deschis la Trezoreria Orastie, pe baza facturii emise de concedent. Neplata redeventei in termen de 30 de zile de la emiterea facturii de catre concedent obliga concesionarul de a plati majorari de intarziere calculate, conform legislatiei in vigoare.

(3) Pentru o perioada de maxim 3 luni de la semnarea contractului de concesiune, dar nu mai tarziu de data punerii in functiune a investitiei, nu se percepe redeventa asupra terenului.

Art.6. Prima taxa va fi achitata in termen de 90 zile de la data incheierii contractului de concesiune.

Art.7. Pentru primul an de exploatare in termen de 90 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 redeventei datorate pentru primul an de exploatare.

Art.8. Sumele prevazute la art. 5 vor fi indexate anual cu rata inflatiei.

Pentru neplata redeventei la termen se aplica dobanzi si penalitati de intarziere la suma datorata, conform legislatiei in vigoare.

V. MODALITATI DE PLATA

Art.9. Sumele prevazute la art.5 se vor plati prin Trezorerie, dispozitie de plata, sau numerar, in contul concedentului.....deschis la.....

Art.10. Intarzierile la plata redeventei, redeventelor datorate, ca si intarzierile la plata regularizarilor datorate inflatiei se vor penaliza cu penalitati zilnice de 0,01% zi din suma datorata, urmand ca daca intarzierile depasesc 6 luni sa se procedeze la rezilierea de drept a contractului de concesiune.

VI. DREPTURILE PARTILOR

Drepturile concesionarului:

Art.11. Concesionarul are dreptul de a exploata in mod direct, pe riscul si pe raspunderea sa bunurile care fac obiectul contractului de concesiune.

Art.12. Concesionarul are dreptul de a folosi si de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului si obiectivelor stabilite prin contractul de concesiune.

Drepturile concedentului:

Art.13. Concedentul are dreptul sa inspecteze bunurile concesionate, sa verifice stadiul de realizare a investitiilor, verificand respectarea obligatiilor asumate de concesionar.

Art.14. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabila a concesionarului si in urmatoarele conditii:.....

.....

.....

.....

Art.15. La incetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concedentul are dreptul sa isi manifeste intentia de a dobandi bunurile de preluare si de a solicita concesionarului incheierea contractului de vanzare-cumparare cu privire la aceste bunuri.In termen de 60 de zile de la luarea cunostiinta, concedentul este obligat sa isi exercite dreptul de optiune sub sanctiunea decaderii.

Art.16. Concedentul are dreptul sa modifice in mod unilateral partea reglementata a contractului de concesiune, din motive exceptionale legate de interesul national sau local, cu notificarea prealabila a concesionarului.

VII. OBLIGATIILE PARTILOR-clauza stabilita in conditiile caietului de sarcini.

Obligatiile concesionarului:

Art.17. Concesionarul este obligat sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate si de permanenta a bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent.

Art.18. Concesionarul este obligat sa exploateze in mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.

Art.19. Concesionarul nu poate subconcesiona sau inchiria bunul ce face obiectul concesiunii.

Art.20. Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa, la valoarea si modul stabilit in contract.

Art.21. Concesionarul este obligat sa asigure cresterea eficientei in urmatoarele modalitati:-Concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor proprietate privata.

Art.22. Concesionarul este obligat sa realizeze urmatoarele investitii:

- a) Bunuri aduse ca investitii (datele de identificare a acestora si datele tehnice).....
- b) Termenele de realizare a investitiilor..-24 luni de la semnarea contractului de concesiune.....
- c) Investitii care nu se amortizeaza pe durata concesiunii:.....
- d) Avizele si acordurile ce trebuie obtinute-prevazute de legislatia in vigoare si functie de natura investitiilor ce se vor realiza.
- e) Standardele de calitate a activitatilor si serviciilor prestate.....

Art.23. Concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor (protejarea secretului de stat, materialele cu regim special, conditii de siguranta in exploatare, protectia mediului, protectia muncii, conditii privind folosirea si conservarea patrimoniului, etc.).....

Art.24.La incetarea contractului de concesiune prin ajungerea la termen concesionarul este obligat sa restituie concedentului in, deplina proprietate bunurile de retur in mod gratuit si liber de orice sarcini.

Art. 25. La incetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat sa incheie cu concedentul un contract de vanzare-cumparare avand ca obiect bunurile de preluare, prevazute ca atare in caietul de sarcini si stabilite prin prezentul contract de concesiune, in privinta carora concedentul si-a manifestat intentia de a le dobandi, conform art.699 Cod Civil.

Art.26. In termen de 90 de zile de la data incheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat sa depuna cu titlu de garantie, o suma delei, reprezentand o cota parte din suma datorata concedentului cu titlu de redeventa pentru primul an de activitate (50% din valoarea redeventie anuale).

Art.27.La incetarea contractului de concesiune din alte cauze decat prin ajungerea la termen, exluzand forta majora si cazul fortuit, concesionarul este obligat sa asigure bcontinuitatea prestarii activitatii, in conditiile stipulate in contract, pana la preluarea acestuia de catre concedent.

Art.28. In cazul in care concesionarul sesizeaza existenta sau posibilitatea existentei unei cauze de natura sa conduca la imposibilitatea realizarii activitatii, va notifica de indata acest fapt concedentului, in vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii activitatii.

Art.29. Concesionarul este obligat sa continue exploatarea bunului, desfasurarea activitatii, in noile conditii stabilite de concedent, in mod unilateral, potrivit art.16 din prezentul contract de concesiune, fara a putea solicita incetarea acestuia.

Art.30.Alteclauze.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Obligatiile concedentului

Art.31. Concedentul este obligat sa nu il tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

Art.32. Concedentul nu are dreptul sa modifice in mod unilateral contractul de concesiune, in afara de cazurile prevazute expres de lege si clauzele din prezentul contract.

Art.33. Concedentul este obligat sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor concesionarului.

VIII.INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.34.Prezentul contract de concesiune inceteaza in urmatoarele situatii:

a) la expirarea duratei stabilite in contract, in masura in care partile nu convin in scris, prelungirea acestuia in conditiile prevazute de lege.

b) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concendent, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina concendentului, in caz de dezacord fiind competenta instanta de judecata.

c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere unilaterala de catre concendent cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului.

d) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concendent prin reziliere unilaterala de catre concesionar, cu plata de despagubiri in sarcina concendentului.

e) la disparitia dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat, sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare fara plata unei despagubiri.

f) alte cauze de incetare a contractului de concesiune, fara a aduce atingere cauzelor si conditiilor reglementate de lege

La incetarea din orice cauza, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar in derularea concesiunii vor fi repartizate dupa cum urmeaza:

-bunuri de retur.....

-bunuri de preluare.....

-bunuri propri.....

IX.CLAUZE CONTRACTUALE referitoare la impartirea responsabilitatilor intre concendent si concesionar

Art.35.(1) Concesionarul are obligatia sa isi noteze concesiunea in cartea funciara in termen de 10 zile de la data semnarii contractului de concesiune.....

.....

X. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art.36 Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in prezentul contract de concesiune atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

XI. LITIGII

Art.37 Solutionarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizeaza potrivit prevederilor legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

XII. ALTE CLAUZE(de exemplu de reziliere conventionala, clauze penale)

Art.38.....
.....
.....

XIII. DEFINITII

Art.39 Prin forta majora, in sensul prezentului contract de concesiune se intelege o imprejurare externa cu caracter exceptional, fara relatie cu lucrul care a provocat dauna sau cu insusirile sale naturale, absolut invincibile si absolut imprevizibila.

Prin caz fortuit se intelege acele imprejurari care au intervenit si au condus la producerea prejudiciului si care nu implica vinovatia paznicului juridic, dar care nu intrunesc caracteristicile unei forte majore.

Prezentul contract de concesiune a fost incheiat in
exemplare.

Concedent,

.....

Concesionar,

.....

Initiator,
Primar-ing. Patranjan Mircea



Avizat

Secretar,
Csatlos Mihajela



Anexa nr. 4 la Proiectul de HCL nr. 12/2019

**Aprobat,
PRIMAR
Ing. Patranjan Mircea**

**DOCUMENTATIE
DE
ATRIBUIRE**

**privind concesionarea terenului in suprafata de 9922 mp, situat in Comuna
Romos, Sat Romos, judetul Hunedoara
(-teren in suprafata de 9922 mp in scris in CF nr. 60514 Romos, nr topo
60514-TABARA)**

DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE

Documentatia de atribuire cuprinde:

1. Informatii generale privind concedentul.
2. Organizarea si desfasurarea procedurii de concesionare.
3. Documentele necesare participarii la licitatie si conditii de eligibilitate.
4. Modul de prezentare a dosarului de inscriere la licitatie.
5. Modul de utilizare a cailor de atac.

1. INFORMATII GENERALE PRIVIND CONCIDENTUL.

1.1. Denumirea concidentului: Consiliul Local al Comunei Romos.

Adresa: Sat Romos, nr. 114, Comuna Romos, judetul Hunedoara.

Telefon: 0254/245620, fax: 0254/245603.

E-mail: office@romos.ro

1.2. Adresa de unde se poate obtine documentatia de atribuire: Sat Romos, nr. 114, jud. Hunedoara.

1.3. Legislatia aplicata:

- a) Legea nr. 215/2001- a administratiei publice locale, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, art. 36 alin.(1) si alin.(2) lit.c), alin.(5), lit.b), art. 45 alin.(3), art. 123 alin.(1) si alin.(2).
- b) Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructie, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, art.13, art.22.
- c) Art. 871-873 din Legea nr. 287/2009-Cod Civil.

2. ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE:

2.1. Obiectul licitatiei deschise.

Licitatia publica deschisa avand ca obiect:

Concesionarea terenului, in suprafata de 9922 mp, situat in Comuna Romos, Sat Romos, jud. Hunedoara.

(-terenul in suprafata de 9922 mp, in scris in CF nr. 60514 Romos, nr. topo 60514 zona TABARA), pe o perioada de 49 ani in conformitate cu HCL Romos nr...../2019

2.2. Licitatia va avea loc la sediul Primariei Comunei Romos, Sat Romos, nr. 114, jud. Hunedoara, la data de, ora.....

2.3. La data si ora anuntate pentru desfasurarea licitatiei vor fi prezenti membrii comisiei de licitatie, ofertantii sau reprezentantii ofertantilor care vor prezenta si documentele de imputernicire (in cazul reprezentantilor), C.I si dovada achitarii garantiei de participare la licitatie

2.4 La deschiderea sedintei de licitatie, presedintele comisiei sau membru desemnat de acesta va prezenta membrii comisiei de licitatie si va anunta numele ofertantilor.

2.5 Pentru desfasurarea procedurii licitatiei este obligatorie participarea a cel putin 2 ofertanti.

2.6 Sedinta de deschidere a plicurilor este publica.

2.7 Comisia verifica totalitatea documentelor ce trebuiau depuse si elimina ofertanti care nu indeplinesc conditiile de eligibilitate.

- 2.8 Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca dupa analizarea documentelor de calificare depuse, cel putin doi participanti sa intruneasca conditiile de calificare. In cazul in care nu exista cel putin doua oferte calificate, Comisia de evaluare va intocmi un proces verbal care va constata imposibilitatea de deschidere a aplicurilor interioare, urmand a se repeta procedura de licitatie publica deschisa.
- 2.9 Presedintele comisiei anunta pretul de pornire al licitatiei, pasul minim de pornire la licitatie este de minim 0,047 lei/mp/luna si eventuale notificari cu privire la modificarea caietului de sarcini (daca este cazul).
- 2.10 Pretul de adjudecare al concesiunii terenului este redeventa cea mai mare licitata pe mp.
- 2.11 Secretarul Comisiei de licitatie va intocmi un proces verbal in care va consemna rezultatul analizei, numele ofertantilor respinsi si motivul respingerii lor precum si ofertantii care indeplinesc conditiile de eligibilitate si stabilirea ofertantului castigator.
- 2.12 In cazul in care licitatia publica nu a condus la desemnarea unui castigator se va consemna aceasta situatie intr-un proces verbal si se va organiza o noua licitatie.
- 2.13 In baza procesului verbal in care se mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora in procedurii de atribuire, Comisia de evaluare intocmeste, in termen de 1 zi lucratoare un raport pe care il transmite concendentului.
- 2.14 In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului, concendentul informeaza in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii, ofertantii ale caror oferte nu au fost declarate castigatoare, motivul si ofertantul a carui oferta a fost declarata castigatoare.

Pe parcursul aplicarii procedurii de atribuire, concendentul are dreptul de a solicita clarificari si, dupa caz, completari ale documentelor prezentate de ofertanti pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate.

Ofertantii trebuie sa raspunda la solicitarile concendentului in termen de 3 zile lucratoare de la primirea acesteia.

2.15 Termen limita de depunere a ofertei:-....., ora

3.DOCUMENTELE NECESARE PARTICIPARII LA LICITATIE SI CONDITII DE ELIGIBILITATE:

- 3.1. La licitatie poate participa, orice persoana juridica sau fizica care indeplineste conditiile de eligibilitate.
- 3.2. Dosarul de participare la licitatie trebuie sa cuprinda urmatoarele documente:

In cazul persoanelor juridice:

- scrisoare de inaintare-*Formularul nr. 1-original*
- a) Certificat de atestare fiscala emis de Directia Generala a Finantelor Publice privind indeplinirea obligatiilor de plata catre bugetul de stat din care sa rezulte ca nu exista datorii de plata la data eliberarii acestuia;- valabil la data depunerii ofertei- *in original.*
- b) Certificat fiscal privind impozitele si taxele locale, din care sa rezulte ca nu exista datorii de plata la data eliberarii acestuia- valabil la data depunerii ofertei- *in original.*
- c) Certificate de inmatriculare la Oficiul Registrului Comertului de pe langa Tribunalul in raza caruia se afla sediul social al ofertantului.-*copie conforma cu originalul (ORC)*
- d) Certificat constatator , eliberat de Oficiul Registrului Comertului-in original- *valabil la data depunerii ofertei;*
- e) Imputernicire pentru reprezentantul societatii daca nu este reprezentantul legal al acesteia-in original-*Formularul nr. 2;(dupa caz)*
- f) Copie dupa chitantele care dovedesc achitarea garantiei de participare la licitatie.
- g) Formular oferta- *Formularul nr.3- in original*
- h) Documente care dovedesc identitatea, nume, prenume, adresa -pentru administrator -*copie conforma cu originalul;*

In cazul persoanelor fizice:

- a) Certificat fiscal privind impozitele si taxele locale, emis de Consiliul Local al localitatii in care domiciliaza, valabil la data depunerii ofertelor *in original;*
- b) Documente care dovedesc identitatea, nume, prenume, adresa.-*copie conforma cu originalul;*
- c) Copie dupa chitantele care dovedesc achitarea garantiei de participare la licitatie.
- d) Scrisoare de inaintare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari- *Formular nr 1, original;*
- e) Formular oferta- *Formular nr 3- in original.*

IV. MODUL DE PREZENTARE A DOCUMENTELOR DE CALIFICARE IN VEDEREA PARTICIPARII LA LICITATIE:

4.1. Ofertantii vor depune la sediul Primariei Comunei Romos pana la data de ora

- scrisoarea de inaintare la licitatie (*Formular nr.1*), dovada achitarii garantiei de participare la licitatie, dupa caz, imputernicirea si plicul cu oferta sigilata. Pe plicul sigilat se indica denumirea/numele ofertantului precum si

domiciliul sau sediul social al acestuia, obiectul concesiunii si mentiunea „, a nu se deschide inainte de data de ora

Plicul sigilat va contine:

-un plic cu documentele de calificare ce insotesc oferta, conform punctului 3 din documentatia de atribuire (pentru persoane juridice -lit.a, b, c, d, h ; pentru persoane fizice - lit. a si b)

-un plic cu oferta financiara (*Formularul nr.3*, pentru persoane juridice lit. g ; pentru persoane fizice- lit.e)

Oferta se depune in doua exemplare-original si copie.

4.2. Oferta va fi valabila minim 30 zile si este supusa clauzelor juridice si financiare inscrisa in documentele ce o alcatuiesc.

4.3.Organizatorul licitatiei are dreptul, prin comisia de evaluare, sa descalifice orice ofertant care nu indeplineste prin oferta prezentata una sau mai multe cerinte din documentele licitatiei.

4.4. Depunerea ofertei reprezinta manifestarea vointei ofertantului de a semna contractul de concesiune al terenului pentru a-l exploata conform obiectivelor concedentului. Oferta depusa dupa expirarea termenului limita pentru depunere, se returneaza nedeschisa.

4.5. Revocarea ofertei de catre ofertant in perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anuntului, atrage dupa sine pierderea garantiei de participare.

4.6. In vederea participarii la licitatie, ofertantii sunt obligati sa depuna la organizator garantia de participare.

4.7. Garantia de participare la licitatie este de 200 lei care trebuie achitata la data depunerii ofertei.

4.8. Garantia de participare, se poate constitui astfel:

- prin depunere la caseria concedentului a unui ordin de plata sau a unei file de cec cu conditia confirmarii acestora de catre banca pana la data deschiderii ofertelor;

Depunerea sumei in numerar la caseria concedentului;

4.9 Garantia de participare se va restitui participantilor care au fost prezenti dar nu au adjudecat licitatia, in termen de 5 zile lucratoare de la solicitarea restituirii, in perioada de valabilitate a ofertelor si numai dupa semnarea contractului de concesiune.

4.10. Garantia de participare a ofertantului castigator se restituie in termen de 5 zile lucratoare, de la solicitarea restituirii, in perioada de valabilitate a ofertei si numai dupa incheierea contractului de concesiune.

4.11. Refuzul semnarii contractului de concesiune al terenului licitat de catre adjudecator, atrage dupa sine pierderea garantiei de participare la licitatie.

In acest caz, se va proceda la organizarea unei noi licitatii.

4.12. Pretul minim de pornire al licitatiei este de 0,047 mp/luna.

4.13. Pasul de ofertare va fi de 0,001 lei/mp/luna.

4.14. Pretul concesiunii licitat, va fi indexat anual cu rata inflatiei.

4.15. Modul de achitare al pretului concesiunii cat si clauzele pentru respectarea obligatiilor de plata, se vor stabili prin contractul de concesiune.

4.16. In termen de 90 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 redeventei datorate pentru primul an de exploatare.

4.17 Din suma prevazuta la pct.4.16 vor fi retinute, daca este cazul, penalitati si alte sume datorate concedentului de catre concesionar in baza contractului de concesiune.

4.18 Concesionarul va suporta toate cheltuielile de instituire a concesiunii prevazute.

4.19 Toate obligatiile reciproce se vor concretiza in contractul de concesiune.

4.20 Ofertantii nu sunt exclusi din procedura de licitatie atunci când quantumul impozitelor, taxelor și contribuțiilor la bugetul general consolidat (de stat) datorate și restante este mai mic de 10.000 lei.

V. MODUL DE UTILIZARE AL CAILOR DE ATAC

5.1. Pentru rezolvarea aspectelor sau situatiilor neprevazute care ar putea sa aparea cu ocazia desfasurarii licitatiei, comisia de licitatie poate lua decizii in limitele competentelor stabilite si in conformitate cu reglementarile legale in vigoare, decizii care vor fi consemnate in procesul verbal al licitatiei si notificate in mod corespunzator participantilor la licitatie.

5.2. Solutionarea litigiilor aparute in legatura cu atribuirea, incheierea, executarea, modificarea si incetare contractului de concesiune precum si a celor privind acordarea dedespagubiri, se realizeaza potrivit legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificarile si completarile ulterioare.

VI. INFORMATII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

6.1. Concesionarul este obligat sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate si de permanenta a bunului proprietate privata ce face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent.

6.2 Concesionarul este obligat sa exploateze in mod direct bunul care face obiectul concesiuni.

6.3 Subconcesionarea este interzisa

6.4 Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa . Pentru o perioada de maxim 3 luni de la semnarea contractului de concesiune, dar nu mai tarziu de data punerii in functiune a investitiei, nu se plateste redeventa asupra terenului.

6.5. La incetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat sa restituie concedentului in deplina proprietate terenul cel putin asa cum l-a primit.

6.6. Drepturile si indatoririle partilor se stabilesc prin contract.

6.7 Dupa concesionare, realizarea obiectului de investitii se face numai pe baza unui proiect legal avizat si aprobat si a autorizatiei de construire emisa de organele competente. Obtinerea tuturor avizelor tehnice definitiv pentru realizarea si functionarea investitiei, privesc pe concesionari.

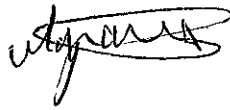
6.8. Toate lucrurile privind racordarea la retelele tehnice edilitare existente si obtinerea acordului de la detinatorii acestora, privesc pe concesionarti.

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

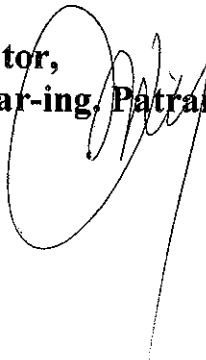
6.10. Concedentul are dreptul ca, prin imputerniciti sai, sa urmareasca mersul lucrarilor de constructii, in vederea asigurarii calitatii si stabilirii constructiei si incadrarea in termenul de punere in functiune stabilit prin actul de concesiune..

Intocmit,

Inspector Popa Marius-Ioan

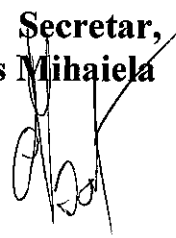


Initiator,
Primar-ing. Patranjan Mircea



Avizat

Secretar,
Csatlos Mihaiela



(denumirea/numele)

Înregistrat la sediul autoritatii contractante

nr. /

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către:

Ca urmare a anuntului de organizare a licitației pentru concesiune teren în , Romos CF
....., S= mp, în data de , privind
aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului pentru

noi _____ vă transmitem alăturat următoarele:

1. Documentul, privind garanția pentru participare, în cuantumul și în forma stabilite de dumneavoastră prin documentația pentru elaborarea și prezentarea ofertei;
2. Coletul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând în original și un număr de una copie:
 - a) oferta;
 - b) documentele care însoțesc oferta;

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și va satisface cerințele dumneavoastră.

Data completării:

Ofertant ,

**IMPUTERNICIRE A PERSOANEI
PARTICIPANTE LA DESCHIDEREA OFERTELOR**

Subsemnatul/ Subsemnata,, reprezentant al
....., cu sediul in
....., in calitate de ofertant ,imputernicesc
pe, identificat cu
CI/BI....., in calitate de al
societatii, sa participe la sedinta de licitatie publica din data de,
pentru concesionare teren in suprafata de mp, Cf
.....Romos, Topo

Data,

Semnatura si stampila

FORMULAR DE OFERTĂ CONCESIONARE

.....
 (denumire/oferte ofertant)

OFERTĂ

Către

(denumirea autorității contractante și adresa completă)

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnații, reprezentanți ai ofertantului (denumirea/numele ofertantului) ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să concesionăm (denumirea concesiunii) pentru suma de, (suma în litere și în cifre, precum și moneda ofertei) .
2. Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să respectăm toate obligațiile prevăzute în documentația de atribuire și caietul de sarcini precum și în contractul de concesiune.
3. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de zile, (durata în litere și cifre) respectiv până la data de și ea va rămâne obligatorie pentru noi (ziua/luna/anul) și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.
4. Am înțeles și consimțim ca în termen de 90 de zile de la semnarea contractului, să depunem cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concedent și anume 50% din valoarea redevenței datorate pentru primul an de exploatare.
5. Până la încheierea și semnarea contractului de concesiune această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este acceptată ca fiind câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

Data ____/____/____

.....
 (nume, prenume și semnătură),

L.S.

în calitate de legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele (denumirea/numele operatorului economic)

ROMANIA
JUDETUL HUNEDOARA
COMUNA ROMOS
PRIMAR

Nr 114, COD FISCAL 5453797/Tel /Fax 0254/245620, 0254/245603
e-mail : office@romos.ro

Nr . 336/11.02.2019

EXPUNERE DE MOTIVE

privind aprobarea concesiunii prin licitatie publica a terenului in suprafata de
9922 mp, proprietate privata Comuna Romos, situat in SAT Romos, Comuna
Romos, judetul Hunedoara

D-nilor consilieri :

Avand in vedere terenul disponibil:

- teren in suprafata de 9922 mp, categorie de folosinta arabil, proprietate privata Comuna Romos, situat in Sat Romos, Comuna Romos, judetul Hunedoara-teren intravilan, inregistrat in CF nr. 60514 Romos;

Pe terenul respectiv se poate desfasura o activitate economica, iar la bugetul local se va incasa o redeventa in cuantum apreciabil ; totodata dupa realizarea constructiilor, bugetul local va primi un impozit pentru constructii mult mai mare (la valoarea de inventar).

La stabilirea redeventei, s-a tinut cont de urmatoarele aspecte :

-terenul respectiv a fost scos la licitatie in cursul anului 2018 si nu au fost depuse cel putin 2 oferte pentru a se putea organiza licitatia.

-urmare a acestor demersuri s-a procedat la diminuarea pretului de pornire la licitatie de la 0,075 lei/mp/luna la 0,047 lei/mp/luna tinandu-se cont si de faptul ca terenul respectiv nu are utilitati.

- preturile de vanzare a terenurilor intravilane in satul Romos, in acea zona, a locului de amplasare al terenului in cauza, valoarea de piata a terenurilor fara constructii si fara utilitati, din intravilan si recuperarea in 25 ani a pretului de vanzare a terenurilor, in conditiile de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferenta.

Tinand cont de necesitatea si oportunitatea acestui proiect il supun spre dezbateri si aprobare in forma prezentata cu respectarea atributiilor ce va sunt date de legea administratie publice locale.

PRIMAR,

PATRANJAN MIRCEA

