

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII

Tel: 0725 482 395

E-mail: office@evaluareimob.ro



Documentație de atribuire privind procedura de concesionare

Concedent:	Municipiul Câmpina
Obiectul concesiunii:	Obiectul concesiunii este constituit din următoarele imobile: - Teren strand identificat cu nr.cad. 23503, bazin inot identificat cu nr.cad. 23503C1, bazin inot identificat cu nr.cad. 23503-C2, cabine identificate cu nr.cad. 23503-C3, grup sanitar identificat cu nr.cad. 23503-C4, inscise in Cartea Funciara nr. 23503 a Municipiului Câmpina. - Teren minifotbal, identificat cu nr.cad. 23502, inscris in Cartea Funciara nr. 23502 a Municipiului Câmpina.
Scopul concesiunii:	Obtinere beneficii de ordin economic, financiar, social, de mediu
Procedura concesionare:	Propunere de concesionare la initiativa Concedentului prin aplicarea procedurii licitației
Valoare totala redeventa:	Limita minima a pretului concesiunii, redeventa este 6500 euro/an
Durata concesiune:	49 ani
Intocmit:	Dr. Ec. Olaru Olga, membru titular ANEVAR, Legitimatie Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL, membru corporativ ANEVAR, Autorizatie Nr. 0600
Client:	Municipiul Câmpina
Documentatie de atribuire:	17/28.07.2025, actualizata la data de 27.07.2026

Iulie 2026

Olga
Olaru

Semnat digital
de Olga Olaru
Data: 2026.08.19
13:09:57 +03'00'





Cuprins:

1. INFORMATII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL	3
2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE.....	3
3. CAIET DE SARCINI.....	10
4. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR	24
5. INFORMAȚII DETALIAȚE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDEREA LOR.....	27
6. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC	42
7. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII	42
8. . INFORMAȚII REFERITOARE LA GARANȚII.....	44
9. CONDIȚII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE	45
10. DECLARATIA DE CONFORMITATE.....	45



1. Informatii generale privind Concedentul

Conform Art. 303, alin. 5 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, are calitatea de Concedent „(5) Comuna, orașul sau municipiul, după caz, are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, fiind reprezentat, în acest sens, de către primarul comunei, al orașului sau al municipiului, respectiv de către primarul general al municipiului București”.

- Nume/Denumire: Municipiul Câmpina.
- Cod fiscal: 2843272.
- Adresa/Sediul: Bd. Culturii Nr. 18, Jud. Prahova, Romania.
- **Date de contact: 0244 335 681, e-mail: web@primariacampina.ro, persoana de contact: Crijanovschi Grigore, avand functia de Sef Serviciu Administrarea Domeniului Public și Privat (ADPP).**
- Reprezentant legal: **Irina-Mihaela Nistor**, avand functia de Primar.

2. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare

Instructiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare vizeaza respectarea etapelor si principiilor prevazute prin lege. **Organizarea si desfasurarea procedurii de concesionare se realizeaza conform prevederilor Ordonanței de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, SECȚIUNEA a 3-a Concesionarea bunurilor proprietate publică.**

Procedura de concesionare se organizeaza si se desfasoara astfel:

- **Identificarea obiectului concesiunii.** Conform Art. 302 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, obiectul concesiunii poate fi constituit din bunuri prevăzute prin lege sau care prin natura lor pot fi exploatate în vederea culegerii de fructe naturale, civile sau industriale și produse. Prezenta procedura de concesionare are ca obiect urmatoarele imobile:
- **Teren strand, identificat cu nr. cad. 23503, in suprafata de 3.663 mp; situat pe Bd. Nicolae Balcescu Nr.50A, Mun. Campina, Jud. Prahova, avand categoria de folosinta curti-constructii, intravilan, T83, P Cs 692, impreuna cu urmatoarele constructii amplasate pe acesta: bazin de inot descoperit avand nr. cad. 23503-C1, in suprafata de 473 mp, bazin de inot identificat cu nr.cad. 23503-C2, in suprafata de 27 mp, cabine identificate cu nr.cad. 23503-C3, in suprafata de 15 mp, grup sanitar identificat cu nr.cad. 23503-C4, in suprafata de 28 mp, inscise in Cartea Funciara nr. 23503 a Municipiului Câmpina;**
- **Teren minifotbal, identificat cu nr. cad. 23502, in suprafata măsurată de 1.190 mp, inscris in Cartea Funciara nr. 23502 a Municipiului Câmpina, situat pe Bd. Nicolae Balcescu Nr.50B,**



Mun. Campina, Jud. Prahova, avand categoria de folosinta curti-constructii, intravilan, T83, P Cs 692.

- **Initierea concesiunii.** Procedura administrativă de inițiere a concesiunii are loc la inițiativa Concedentului sau ca urmare a unei propuneri însoțite de acesta. Prezenta procedura de concesiune are la baza inițiativa Concedentului, fundamentată conform Studiului de oportunitate identificat cu nr. 17/28.07.2025, actualizat la data de 27.07.2026, elaborat de către EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL, prin Dr. Ec. Olaru Olga.
- **Elaborarea Caietului de sarcini.** În baza Studiului de oportunitate aprobat de către Concedent, se elaborează Caietul de sarcini al concesiunii care este parte din Documentația de atribuire. Caietul de sarcini trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:
 - a) informații generale privind obiectul concesiunii;
 - b) condiții generale ale concesiunii;
 - c) condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;
 - d) clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.
- **Elaborarea Documentației de atribuire.** Documentația de atribuire se întocmește de către Concedent, după elaborarea Caietului de sarcini, și se aprobă de către acesta prin hotărâre. Concedentul are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire. Concedentul are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile. Persoana interesată are dreptul de a transmite o solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. Concedentul are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală. Concedentul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintază o solicitare în acest sens. Concedentul are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:
 - a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;
 - b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic. În acest caz, Concedentul are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu



condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.

- **Procedura de atribuire a contractului de concesiune** se face prin aplicarea prevederilor Art. 314, din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, care obliga Concedentul de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației. Licităția se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către Concedent în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice. Fără a afecta aplicabilitatea prevederilor referitoare la perioadele minime care trebuie asigurate între data transmiterii spre publicare a anunțurilor de licitație și data-limită pentru depunerea ofertelor, Concedentul are obligația de a stabili perioada respectivă în funcție de complexitatea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și de cerințele specifice. În situația în care ofertele nu pot fi elaborate decât după vizitarea amplasamentului sau după consultarea la fața locului a unor documente suplimentare pe care se bazează documentele concesiunii, perioada stabilită de Concedent pentru depunerea ofertelor este mai mare decât perioada minimă prevăzută de lege pentru procedura de licitație utilizată și este stabilită astfel încât operatorii economici interesați să aibă posibilitatea reală și efectivă de a obține toate informațiile necesare pentru pregătirea corespunzătoare a ofertelor. Concedentul va organiza sesiunile de vizitare a amplasamentului sau de consultare la fața locului a documentelor suplimentare, separat pentru fiecare operator economic interesat. Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către Concedent și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:
 - a) informații generale privind Concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
 - b) informații generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
 - c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul Concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației de atribuire, unde este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
 - d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
 - e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
 - f) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
 - g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.



Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor. Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire. În cazul prevăzut la art. 312 alin. (8) lit. b) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, *"punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic"*, Concedentul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia. Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către Concedent a perioadei prevăzute la art. 314, alin. (7), de 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia, să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări. Concedentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile legii, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective. Fără a aduce atingere prevederilor art. 314 alin. (10) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, *"Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări"*, Concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel Concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la art. 314 alin. (12) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, *"Fără a aduce atingere prevederilor alin. (10), concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor"*, acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, Concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1) - (13), din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Art. 314 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ. În cazul organizării unei



noi licitații potrivit art. 314 alin. (15) *“În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1) - (13)”*, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

- **Inregistrarea ofertelor**, conform Art. 316, alin. (12) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, *“Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, Concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată”*.
- **Evaluarea ofertelor** se va realiza de către o Comisie de evaluare prin respectarea prevederilor Art. 317. Comisia de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5, este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.
- **Determinarea ofertei câștigătoare** de către Concedent, pe baza criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire. Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate publică cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare. Concedentul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora. În cadrul comunicării, Concedentul are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective. Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publică numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.
- În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, concedentul anulează procedura de licitație. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.
- **Anularea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică**. Prin excepție de la prevederile art. 319 alin. (20) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, *“Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate publică cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare”*, Concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în



situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului. În acest sens, procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

- a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 (transparența, tratamentul egal, proporționalitatea, nediscriminarea, libera concurență);
- b) Concedentul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311.

Concedentul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

- **Reguli privind conflictul de interese.** Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire Concedentul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale. Nerespectarea acestor prevederi se sancționează potrivit dispozițiilor legale în vigoare. Persoana care a participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de atribuire nu este de natură să defavorizeze concurența. Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire. Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

- a) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;
- b) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;
- c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;
- d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

Nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

- **Inscrierea în Cartea Funciara a bunurilor imobile proprietate publică.** Bunurile imobile proprietate publică se înscriu în Cartea Funciară anterior încheierii contractului de concesiune de



bunuri proprietate publică. Nerespectarea acestei prevederi legale atrage nulitatea absolută a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. Dreptul de concesiune se înscrie în Cartea Funciară. Subconcesionarea este interzisă.

- **Principiile** care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică sunt:
 - a) **transparența** - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
 - b) **tratamentul egal** - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
 - c) **proporționalitatea** - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
 - d) **nediscriminarea** - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
 - e) **libera concurență** - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.
- **Încheierea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică** este în formă scrisă, sub sancțiunea nulității. Predarea-primirea bunului se face pe bază de proces - verbal. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate atrage după sine plata daunelor-interese. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea. Daunele-interese prevăzute se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul Concedentului, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel. În cazul în care Concedentul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, Concedentul are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă. În cazul în care nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de atribuire se anulează, iar Concedentul reia procedura.

Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către Concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate Concedentului de către Concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.



- **Evidența informațiilor cu privire la desfășurarea procedurilor de concesionare.** În scopul ținerii evidenței documentelor și informațiilor cu privire la desfășurarea procedurilor de concesionare și la derularea contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, Concedentul întocmește și păstrează două registre:

- a) registrul Oferte, care cuprinde date și informații referitoare la derularea procedurilor prealabile încheierii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică; se precizează cel puțin datele și informațiile referitoare la propunerile de concesionare, studiul de oportunitate, la oferte, la procedura de atribuire aplicată;
- b) registrul Contracte, care cuprinde date și informații referitoare la executarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică; se precizează cel puțin datele și informațiile referitoare la obiectul, durata contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, termenele de plată a redevenței, obligațiile de mediu.

Registrele prevăzute se întocmesc și se păstrează la sediul Concedentului. Concedentul are obligația de a întocmi dosarul concesiunii pentru fiecare contract atribuit. Dosarul concesiunii se păstrează de către Concedent atât timp cât contractul de concesiune de bunuri proprietate publică produce efecte juridice, dar nu mai puțin de 5 ani de la data încheierii contractului respectiv.

Dosarul concesiunii trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) studiul de oportunitate al concesiunii;
- b) hotărârea de aprobare a concesiunii;
- c) anunțurile referitoare la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și dovada transmiterii acestora spre publicare;
- d) documentația de atribuire;
- e) nota justificativă privind alegerea procedurii de atribuire;
- f) denumirea/numele ofertantului/ofertanților a/ale cărui/căror ofertă/oferte a/au fost declarată/declare câștigătoare și motivele care au stat la baza acestei decizii;
- g) justificarea hotărârii de anulare a procedurii de atribuire, dacă este cazul;
- h) contractul de concesiune de bunuri proprietate publică semnat.

Dosarul concesiunii are caracter de document public. Accesul persoanelor la aceste informații se realizează în conformitate cu termenele și procedurile prevăzute de reglementările legale privind liberul acces la informațiile de interes public și nu poate fi restricționat decât în măsura în care aceste informații sunt clasificate sau protejate de un drept de proprietate intelectuală, potrivit legii.

3. Caiet de sarcini

Caietul de sarcini este elaborat prin respectarea prevederilor din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, SECȚIUNEA a 3-a Concesionarea bunurilor



proprietate publică. Potrivit Art. 310, alin. 1 Caietul de sarcini trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

3.1. Informații generale privind obiectul concesiunii

a) Descrierea și identificarea bunurilor care urmează să fie concesionate

Imobilele propuse pentru concesionare prezintă următoarele caracteristici juridice, tehnice și economice.

A. Caracteristici juridice:

- Denumirea și categoria din care face parte: Subiectul concesiunii este constituit din următoarele imobile:

- Teren strand, identificat cu nr. cad. 23503, în suprafața de 3.663 mp; situat pe Bd. Nicolae Balcescu Nr.50A, Mun. Campina, Jud. Prahova, având categoria de folosință curți-construcții, intravilan, T83, P Cs 692, împreună cu următoarele construcții amplasate pe acesta: bazin de înot descoperit având nr. cad. 23503-C1, în suprafața de 473 mp, bazin de înot identificat cu nr. cad. 23503-C2, în suprafața de 27 mp, cabine identificate cu nr. cad. 23503-C3, în suprafața de 15 mp, grup sanitar identificat cu nr. cad. 23503-C4, în suprafața de 28 mp, înscrise în Cartea Funciara nr. 23503 a Municipiului Câmpina.
- Teren minifotbal, identificat cu nr. cad. 23502, în suprafața măsurată de 1.190 mp, înscris în Cartea Funciara nr. 23502 a Municipiului Câmpina, situat pe Bd. Nicolae Balcescu Nr.50B, Mun. Campina, Jud. Prahova, având categoria de folosință curți-construcții, intravilan, T83, P Cs 692. Pe teren există amenajat un teren de minifotbal.

Cele două terenuri prezintă o suprafață totală de 4.854 mp, fiind alipite din punct de vedere fizic, formând un amplasament comasat.

- Titlul juridic în baza căruia este deținut: Dreptul de proprietate asupra imobilelor aparține Municipiului Campina, fiind înregistrat în inventarul domeniului public conform HCL nr. 99/2009.

- Situația juridică actuală: Imobilele ce constituie obiectul procedurii de concesionare nu sunt revendicate și nu fac obiectul unor litigii.

- Sarcini de care este grevat: Bunurile ce urmează să fie concesionate sunt libere de sarcini și fără servituti.

- În proiectare și în execuție se vor respecta prevederile Legii 50/1991 republicată, cu completările și modificările ulterioare precum și Normelor metodologice de aplicare a acesteia, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul modificată și completată, Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu completările și modificările ulterioare, O.U.G. nr. 195/2005 privind protecția mediului cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicare, Codului Civil și celelalte acte normative în vigoare referitoare la astfel de lucrări.



Nota: Conform Art. 305 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

"(2) Bunurile imobile proprietate publică se înscriu în cartea funciară anterior încheierii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. (3) Nerespectarea prevederilor alin. (2) atrage nulitatea absolută a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. (4) Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară".

B. Caracteristici tehnice:

- Caracteristici fizice: Terenurile care face obiectul concesiunii sunt în stare satisfacatoare, fiind îngrijite, fara vegetatie, gazonul necesita inlocuire. Este necesara amenajarea in zona a unor aranjamente de plante decorative.

Pe terenul aferent strand sunt construite doua bazine descoperite semiîngropate, un bazin mic pentru copii si un bazin mare pentru adulti, un grup sanitar, cabine. Starea fizica a constructiilor este nesatisfacatoare. Structura, finisajele, instalatiile, balustrada necesita modernizare/inlocuire în vederea unei utilizari conform destinatiei în conditii de eficienta. Starea constructiilor tip cladire, grupul sanitar si cabine, este nesatisfacatoare, fiind necesara modernizarea completa a acestora astfel incat sa corespunda cerintelor actuale ale pietei. Suprafata generoasa a terenului si utilitatile de care beneficiaza, ofera posibilitatea amenajarii unor constructii usoare de tip terasa, a unei zone de sezlonguri si umbrele.

Pe celalalt imobil este amenajat un teren de minifotbal a carui stare fizica este satisfacatoare. Terenul poate fi amenajat/modernizat în vederea utilizării acestuia în scopul desfășurării și a altor activități sportive, precum și recreative.

Imprejmuirea terenurilor poate fi înlocuita sau modernizata. Terenurile beneficiaza de alee de acces modernizata. Iluminarea imobilelor le face mai atragatoare pentru turisti.

- Localizarea imobilelor este conform Extras de Carte Funciara pentru Informare Nr. 33606/11.05.2026, emis de OCPI PRAHOVA BCPI Campina, Extras de Carte Funciara pentru Informare Nr. 33599/11.05.2026, emis de OCPI PRAHOVA BCPI Campina.

Teren strand identificat cu nr.cad. 23503, bazin inot identificat cu nr.cad. 23503-C1, bazin inot identificat cu nr.cad. 23503-C2, cabine identificate cu nr.cad. 23503-C3, grup sanitar identificat cu nr.cad. 23503-C4, inscrise in Cartea Funciara nr. 23503 a Municipiului Câmpina, sunt situate pe situat pe Bd. Nicolae Balcescu Nr.50A, Mun. Campina, Jud. Prahova.

Teren minifotbal, identificat cu nr.cad. 23502, inscris in Cartea Funciara nr. 23502 a Municipiului Câmpina, este situat pe Bd. Nicolae Balcescu Nr.50B, Mun. Campina, Jud. Prahova

Amplasamentul terenurilor in zona este ultracentral, acesta avand in imediata vecinatate Hotel Tineretului, parcare, zone rezidentiale, teren fotbal, autogara, magazine, benzinarie, artere rutiere principale, oferind acces la toate utilitatile.



Sursa: <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

- Date urbanistice: imobilele sunt situate in zona SP2 – Subzona spațiilor verzi pentru agrement si sport.

UTILIZĂRI ADMISE: construcții pentru agrement; amenajări pentru practicarea sportului în spații descoperite și acoperite, anexele necesare și alte activități legate direct de activitatea sportivă; construcțiile legate de programul specific funcțiunii specializate; construcțiile și instalațiile specifice conform proiectelor legal avizate; construcții și instalații aferente activităților sport-agrement.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților – republicată și OUG 114/2007 pentru modificarea și completarea OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului și cu normele de protecție stabilite pe plan local.



UTILIZĂRI INTERZISE: se interzice diminuarea suprafețelor spațiilor verzi pentru agrement și sport, realizarea caselor de vacanță, a locuințelor permanente sau a oricăror construcții care nu servesc funcțiunii de agrement și sport.

Autorizarea executării lucrărilor de construcții se va face cu respectarea prevederilor PUG/RLU, Legii 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cât și a legislației în vigoare privind protecția mediului și spațiile verzi.

Conform PUG/RLU în vigoare al municipiului Câmpina, terenurile în suprafață de 3663 mp și 1190 mp și construcțiile aferente sunt situate în UTR nr. 15, zona funcțională SP2 — zona spațiilor verzi pentru agrement și sport, cu $POT_{max} = 10$ și $CUT_{max} = 0,2$.

Amplasarea clădirilor față de aliniament: conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: conform studiilor de specialitate aprobate conform legii.

Circulații și accese: terenurile au acces auto din b-dul Nicolae Bălcescu (nr. cadastral 26974) și din parcare publică (nr. cadastral 30566) cu acces din strada Orizontului și strada Petrolistului; accesul pietonal se realizează prin terenul cu nr. cadastral 24690, proprietatea publică a municipiului Câmpina.

Staționarea autovehiculelor: parcajele se vor dimensiona și dispune în afara circulațiilor publice conform normelor specifice și proiectelor de specialitate legal aprobate.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: nu va depăși P+2 niveluri, $H_{max} = 10$ m.

Aspectul exterior al clădirilor: se va adecva arhitectura clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

Condiții de echipare edilitară: clădirile se vor bransa la rețelele edilitare existente sau prin extinderea de rețele; se vor asigura alimentarea cu apă și colectarea apelor uzate menajere și pluviale.

Spații libere și spații plantate: plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate; toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime; din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, se vor utiliza specii locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice; se va avea în vedere prevederile Codului silvic.

Împrejmuiri: împrejmuirile vor fi transparente și vor avea maxim 2,00 metri înălțime din care poate fi un soclu opac de maxim 0,60 metri dublate de gard viu.

- Utilități: Amplasamentul imobilelor ofera acces la toate utilitățile din zona - curent electric, rețea apă, canalizare, gaze, infrastructura rutieră adecvată.



Imobilele ce urmeaza a fi concesionate sunt racordate la curent electric si retea apa, canalizare.

C. Caracteristici economice:

- Imobilele ce urmeaza sa fie concesionate sunt situate in imediata vecinatate a Hotelului Tineretului. Acestea se preteaza pentru dezvoltarea de activitati economice de agrement si sport, dedicate comunitatii locale si turistilor. Locatia poate gazdui diverse evenimente.

- Regim fiscal: se aplica Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, actualizata.

- Terenurile în suprafață de 3663 mp si 1190 mp au categoria de folosință curți construcții. Destinația stabilită prin PUG-ul localității — documentatie aprobată — este zona spatiilor verzi pentru agrement si sport. Folosinta actuală: teren în suprafață de 3663 mp cu strand si teren în suprafata de 1190 mp cu teren de minifotbal.

- Terenul se află în zona “A” de impozitare din municipiul Câmpina..

b) Destinația bunului ce face obiectul concesiunii

Imobilele ce constituie obiectul concesiunii au utilizare comerciala, avand destinatia de activ imobiliar pentru desfasurarea de activitati economice de agrement si sport. Serviciile principale prestate in cadrul imobilelor sunt cele de agrement si sport, existand posibilitatea, in vederea unei valorificari optime a destinatiei bunului ce face obiectul concesiunii, a amenajarii unei terase unde vizitatorii sa poata servi bauturi calde, reci. Bunurile imobile care fac obiectul concesiunii fac parte din industria agrementului, componenta a industriei turismului. Industria agrementului, in contextul turismului modern, este o componenta de baza care se dezvoltă, se diversifica si imbraca forme noi si complexe cautand sa raspunda la cele mai inedite nevoi ale turistului si devine un generator de cerere turistica.

c) Condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către Concedent privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii

Concesionarul este obligat sa asigure o intretinere adecvata si o exploatare eficienta în regim de continuitate si de permanentă a bunurilor proprietate publică ce fac obiectul concesiunii. Concesionarul este obligat să exploateze in mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii. Subconcesionarea este interzisă.

Concesionarul este obligat să plătească redevența. Drepturile si indatoririle părților sunt conform conditiilor contractuale. După concesionare, realizarea obiectului de investiții pentru modernizare se va face numai pe baza unui proiect legal avizat si aprobat si a autorizației de construire si/sau modernizare, emisă de organele competente. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea si funcționarea investiției, privesc pe concesionari. Toate lucrările privind racordarea la



rețelele tehnice edilitare existente si obținerea acordului de la deținătorii acestora, privesc pe concesionari.

Concesionarul este obligat de a asigura, pe perioada concesiunii, continuitatea activității în scopul căreia au fost concesionate imobilele. Concedentul are dreptul ca, prin imputerniciții săi, să urmărească mersul lucrărilor de construcții, în vederea asigurării calității și stabilității construcției și încadrarea în termenul de punere în funcțiune stabilit prin contractul de concesiune.

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal utilizarea conform destinației, în condiții de eficiență, a imobilelor, atât din punctul de vedere al Concedentului, cât și din punctul de vedere al viitorului Concesionar.

Prin realizarea concesiunii, Concedentul urmărește:

- Promovarea prin turism a localității Campina,
- Dezvoltarea economică a Municipiului Campina prin dezvoltarea sectorului de agrement și sport,
- Creșterea nivelului de trai în localitate,
- Înființarea de noi locuri de muncă,
- Furnizarea unor servicii de calitate pentru comunitatea locală și turiști,
- Creșterea veniturilor bugetare,
- Exploatarea în condiții de eficiență și asigurarea întreținerii imobilelor.

Din punctul de vedere al autorității publice locale pot fi identificate patru componente care justifică inițierea procedurii de concesiune a imobilelor și anume aspectele de ordin economic, financiar, social și de mediu.

A. Motive de ordin economic: Modernizarea imobilelor ce se doresc a se concesiuna, prin amenajarea acestora la standardele și cerințele actuale ale pieței, va contribui direct și indirect la dezvoltarea economică a comunității locale a Municipiului Campina.

Amenajarea și modernizarea imobilelor, ce urmează să fie concesionate, va atrage vizitatori din localitate, în special din rândul tinerilor, precum și alte categorii de vizitatori. Îmbunătățirea calității serviciilor oferite va determina creșterea consumului local.

Aceste beneficii, coroborate cu cele ce pot fi obținute din concesiunea bazinului de înot, a terenului de minifotbal, pot determina o creștere a valorii proprietății imobiliare ce urmează a fi concesionată și o creștere a valorii fondului imobiliar din vecinătate.

Investiția cu amenajarea și modernizarea imobilelor ce fac obiectul concesiunii va influența pozitiv creșterea nivelului zonei din punct de vedere economic, va adăuga un plus de valoare proprietății, și va aduce beneficii și pentru alți operatori economici implicați în lanțul economic care vor presta servicii sau livra produse necesare bunei desfășurări a activităților derulate în cadrul obiectivului economic ce se dorește a se concesiuna.

Amenajarea și modernizarea acestor imobile va crea un avantaj economic semnificativ pentru întreaga comunitate a Municipiului Campina.



Concesionarul va acoperi în întregime costurile aferente amenajării și modernizării bunurilor concesionate.

B. Motive de ordin financiar: Potrivit Art. 28, alin. 3 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare, “(3) Sumele încasate din concesionarea sau din închirierea unor bunuri aparținând domeniului public sau privat al unităților administrative - teritoriale constituie venituri ale bugetelor locale”. Activitățile economice care se desfășoară pe raza localității au ca finalitate obținerea de profit la nivelul agentului economic și a unor venituri financiare la nivelul bugetului local prin colectarea redevenței și a impozitelor și taxelor aferente.

C. Motive de ordin social: Crearea de noi locuri de muncă pentru populația din zonă, reducerea somajului. Amenajarea și modernizarea imobilelor propuse pentru concesionare va contribui la dezvoltarea economică și socială a localității prin noile locuri de muncă create și prin deschiderea unui spațiu de agrement și sport modern, destinat în special tinerilor, în vederea petrecerii timpului liber, stimulându-se astfel și creșterea consumului. Comunitatea locală, turiștii se orientează către zone moderne de agrement și sport care să le ofere posibilitatea de a petrece timpul liber într-un mod cât mai confortabil. Amenajarea și modernizarea imobilelor va contribui indirect la creșterea calității vieții comunității locale. Agrementul turistic este asociat cu timpul liber și în cadrul acestuia, cu odihna activă. În societatea contemporană crește rolul turismului în realizarea unei noi calități a vieții prin crearea condițiilor de odihna activă - caracteristică fundamentală a vacanțelor.

D. Motive de ordin de mediu: Concesionarea transferă întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a imobilelor concesionate în sarcina Concesionarului, inclusiv cele de mediu. Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

Amenajarea și modernizarea imobilelor propuse pentru concesionare se va face astfel încât acestea să se încadreze armonios în zona adiacentă, contribuind la creșterea calității mediului.

Motivele temeinic expuse anterior fundamentează necesitatea valorificării potențialului acestor imobile prin realizarea concesiunii. Amenajarea și modernizarea acestora, ca urmare a concesionării, va crea avantaje atât la nivelul agentului economic, cât și la nivelul economiei naționale.

3.2. Condiții generale ale concesiunii

a) Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii

Concesionarea are ca obiect următoarele imobile:

- Teren strand, identificat cu nr. cad. 23503, în suprafața de 3.663 mp; situat pe Bd. Nicolae Balcescu Nr.50A, Mun. Campina, Jud. Prahova, având categoria de folosință curți-construcții, intravilan, T83, P Cs 692, împreună cu următoarele construcții amplasate pe acesta: bazin de înot descoperit având nr. cad. 23503-C1, în suprafața de 473 mp, bazin de înot identificat cu nr. cad.



23503-C2, în suprafața de 27 mp, cabine identificate cu nr.cad. 23503-C3, în suprafața de 15 mp, grup sanitar identificat cu nr.cad. 23503-C4, în suprafața de 28 mp, înscrise în Cartea Funciara nr. 23503 a Municipiului Câmpina.

- Teren minifotbal, identificat cu nr. cad. 23502, în suprafața măsurată de 1.190 mp, înscris în Cartea Funciara nr. 23502 a Municipiului Câmpina, situat pe Bd. Nicolae Balcescu Nr.50B, Mun. Campina, Jud. Prahova, având categoria de folosința curți-construcții, intravilan, T83, P Cs 692.

Cele două terenuri prezintă o suprafață totală de 4.854 mp, fiind alipite din punct de vedere fizic, formând un amplasament comasat.

Persoana juridică care le administrează este Consiliul Local, având calitatea de administrator al bunurilor din proprietatea publică și privată a unității administrativ-teritoriale Municipiul Campina. Dreptul de proprietate asupra imobilelor aparține Municipiului Campina, fiind înregistrat în inventarul domeniului public conform HCL nr. 99/2009. Imobilele ce constituie obiectul procedurii de concesiune nu sunt revendicate și nu fac obiectul unor litigii. Bunurile ce urmează să fie concesionate sunt libere de sarcini și fără servituti.

În cazul în care Concesionarul va edifica o construcție pe terenul identificat cu nr.cad. 23503, intabulat în Cartea Funciara nr. 23503 a Mun. Câmpina și/sau pe terenul identificat cu nr.cad. 23502, intabulat în Cartea Funciara nr. 23502 a Mun. Câmpina, acesta va fi obligat în elaborarea ofertei să întocmească un plan de investiții care să respecte prevederile documentațiilor de urbanism, aprobate conform legii, prevăzute în certificatul de urbanism, anexa la prezenta documentație.

b) Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

Concesionarea transferă întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a imobilelor concesionate în sarcina Concesionarului, inclusiv cele de mediu. Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

c) Obligatorietatea asigurării exploatarei în regim de continuitate și permanență

Concesionarul este obligat să asigure o întreținere adecvată și o exploatare eficientă în regim de continuitate și de permanentă a bunurilor proprietate publică ce fac obiectul concesiunii. Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.

d) Interdicția subconcesiunii bunului concesionat

Subconcesionarea bunurilor concesionate este interzisă.

e) Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii

Inchirierea bunurilor concesionate de către Concesionar pe durata concesiunii este interzisă, cu excepția gazduirii unor evenimente.

Este interzisă subconcesionarea.

f) Durata concesiunii

Durata concesiunii este de 49 ani.

g) Redevența minimă și modul de calcul al acesteia

Valoarea totală a redevenței minime anuale este 6500 euro/an.



Modul de calcul al redevenței este fundamentat conform Studiului de oportunitate identificat cu nr. 17/28.07.2025, actualizat la data de 27.07.2026, elaborat de catre EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL.

h) Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent

Garantie de participare la licitatie publica (GP): Se stabilește în cuantum de 5% din valoarea minima a redevenței anuale. Valabilitate: 12 luni. Constituire: virament bancar în contul Concedentului, cont RON: IBAN RO82TREZ5225006XXX000071, Trezoreria: Câmpina, Titular: MUNICIPIUL CÂMPINA, Cod fiscal: 2843272. Plata acesteia se va efectua în lei, la cursul euro comunicat de BNR valabil la data efectuării plății.

Garanția de participare, constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, se restituie de către Concedent în 5 zile lucrătoare de la data constituirii garanției de bună execuție. Garanția de participare constituită de ofertantul/ofertanții necâștigători se restituie de către Concedent în termen de 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului de concesiune.

Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 30 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică să constituie, **cu titlu de garanție de buna execuție, o sumă fixă reprezentând 80% din cuantumul redevenței anuale.** Constituire: virament bancar în contul Concedentului, cont RON: IBAN, deschis la Trezorerie operativa Municipiul Campina. Plata acesteia se va efectua în lei, la cursul euro comunicat de BNR valabil la data efectuării plății. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate Concedentului de către Concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. Anterior emiterii unei pretenții asupra GBE Concedentul are obligația de a notifica pretenția atât Concesionarului, cât și emitentului instrumentului de garantare, precizând obligațiile care nu au fost respectate, și modul de calcul al prejudiciului. În situația executării GBE, parțial sau total, Concesionarul are obligația, în max. 5 (cinci) zile lucrătoare de la data executării, de a reîntregi garanția raportat la echivalentul a 80% din cuantumul redevenței anuale. Perioada de valabilitate a GBE se întinde pe durata contractului de concesiune. GBE se restituie după expirarea duratei contractului de concesiune, sau în urma încetării contractului de concesiune din motive care nu constituie culpa Concesionarului. În cazul prelungirii duratei Contractului, Concesionarul va prelungi în mod corespunzător valabilitatea GBE pt a acoperi întreaga durata a concesiunii și va pune la dispoziția Concedentului originalul documentului de extindere a valabilității GBE în termen de maxim 5 (cinci) zile de la data prelungirii duratei concesiunii.

i) Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii, cum sunt: protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz, protecția mediului, protecția muncii, condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.



Condițiile speciale impuse de natura bunurilor concesionate sunt: condiții de siguranță în exploatare, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului, protecția mediului, protecția muncii, condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

3.3. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Ofertele se redactează în limba română.

Moneda în care se transmite oferta: Euro.

Ofertele se depun la sediul Concedentului din Bd. Culturii Nr. 18, Mun. Campina, Jud. Prahova, Romania, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații generale privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

- Certificate fiscale privind lipsa datoriilor restante cu privire la plata impozitelor, taxelor și a contribuțiilor la bugetul consolidat al statului și către bugetul local.
- Cazierul judiciar al operatorului economic și al membrilor organului de administrare, de conducere sau de supraveghere al respectivului operator economic, sau a celor ce au putere de reprezentare, de decizie sau de control în cadrul acestuia, așa cum rezultă din certificatul constatator emis de ONRC/actul constitutiv, valabil la momentul prezentării. Este necesară depunerea cazierului judiciar pentru toți membrii organelor de administrare, conducere sau supraveghere înscrși în certificatul constatator emis de ONRC.
- Declarație pe propria răspundere a ofertantului de neîncadrare în situațiile prevăzute la **Art. 339, alin. 1**, din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare. "Articolul 339 Participanții la licitația publică (1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește **cumulativ** următoarele condiții: a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare; b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire; c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local; **d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare**".
- Declarație pe propria răspundere a ofertantului de neîncadrare în situațiile prevăzute la **Art. 339, alin. 2**, din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și



completările ulterioare. ”Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație”.

- Declarație pe propria răspundere a ofertantului potrivit căreia, în cazul încetării contractului, acesta nu va avea pretenții asupra sumei de bani cheltuite cu realizarea investiției în imobilul care face obiectul concesiunii.
- Declarație pe propria răspundere a ofertantului privind cifra de afaceri din ultimii 3 (trei) ani conform bilanțurilor depuse, exprimată în moneda Lei, însoțită de copii ale bilanțurilor din ultimii 3 (trei) ani sau de la data înființării pentru ofertanții nou înființați. Operatorii economici care nu au desfășurat activitate în ultimii 3 ani nu sunt excluși de la participare, cu condiția să facă dovada situației lor privind resursele existente și / sau resursele viitoare / angajate prin alte documente justificative.
- Dovada faptului că ofertantul dispune de minim 150.000 euro, care poate fi realizată printr-un document bancar de garantare sau extras de cont al ofertantului, valabil la data depunerii ofertei. Valoarea în lei, va fi estimată la cursul euro comunicat de BNR valabil la momentul elaborării ofertei, și reprezintă valoarea minimă obligatorie a investiției.

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini:

- Solicitare înaintată de către persoana interesată pentru obținerea documentației de atribuire, însoțită de răspunsul comunicat de către Concedent.

Persoana interesată are dreptul de a transmite o solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. Concedentul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens, în cel mai scurt timp posibil, fără a depăși 1-2 zile lucrătoare de la primirea solicitării.

Concedentul are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

- asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;
- punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.

Model conținut și forma răspuns ce urmează a fi comunicat de concedent:

Model cadru de răspuns

PRIMĂRIA [NUME LOCALITATE]

Nr. [Număr] / [Dată]



Către: [Nume Persoană Fizică / Denumire Persoană Juridică]

Ref: Solicitarea dvs. nr. [Număr înregistrare] din data de [Data] privind obținerea Documentației de Atribuire

Stimate Domnule / Stimate Doamnă / Stimați Parteneri,

Ca urmare a solicitării dumneavoastră înregistrate la instituția noastră sub nr. [Număr], vă transmitem alăturat **Documentația de Atribuire** pentru concesiunea bunului imobil [Denumire imobil / adresa / date cadastrale], obiect al licitației publice din data de [Data licitației].

Vă informăm că:

- Eventualele solicitări de clarificări privind documentația de atribuire pot fi transmise la adresa de e-mail [Adresă e-mail] până la data de [Data și ora].
- Ofertele se vor depune la sediul Primăriei [Localitate], Registratura Generală, până cel târziu la data de [Data și ora].

(Atașament: Documentația de atribuire / Caietul de sarcini - [Nr.] pagini)

Cu respect,

PRIMAR,

[Nume și Prenume]

(Semnătură și Ștampilă)

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Oferta va fi depusă într-un număr de 1 (un) exemplar care trebuie să fie semnată de către ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate. Perioada minimă pe parcursul careia Concesionarul trebuie să își mențină oferta 12 luni, de la termenul limită de primire a ofertelor.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.



3.4. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică

Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică are loc în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către Concedent;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către Concedent, prin reziliere de către 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) prin acordul părților.

În situația prevăzută la art. 327 alin. (1) lit. c) din **O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ**, cu modificările și completările ulterioare, *“în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent”*, Concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul Concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a Concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată Concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.

Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situațiilor prevăzute la art. 327 alin. (5) din **O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ**, cu modificările și completările ulterioare, *“În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune”*.



Prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică părțile pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situația prevăzută la art. 327 alin. (1) lit. c) din **O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ**, cu modificările și completările ulterioare, *“în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent”* se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive, în situația prevăzută la art. 327 alin. (1) lit. d) *“în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului”* și e) *“în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar”*, în baza declarației unilaterale de reziliere a Concedentului sau Concesionarului, iar în situația prevăzută la art. 327 alin. (1) lit. f) *“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”*, în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului.

4. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Ofertele se redactează în limba română.

Moneda în care se transmite oferta: Euro.

Ofertele se depun la sediul Concedentului din Bd. Culturii Nr. 18, Mun. Campina, Jud. Prahova, Romania, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații generale privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

- Certificate fiscale privind lipsa datoriilor restante cu privire la plata impozitelor, taxelor și a contribuțiilor la bugetul consolidat al statului și către bugetul local.
- Cazierul judiciar al operatorului economic și al membrilor organului de administrare, de conducere sau de supraveghere al respectivului operator economic, sau a celor ce au putere de reprezentare, de decizie sau de control în cadrul acestuia, așa cum rezultă din certificatul constatator emis de ONRC/actul constitutiv, valabil la momentul prezentării.



Este necesară depunerea cazierului judiciar pentru toți membrii organelor de administrare, conducere sau supraveghere înscrși în certificatul constatator emis de ONRC.

- Declarație pe propria răspundere a ofertantului de neîncadrare în situațiile prevăzute la Art. 339, alin. 1, din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare. "Articolul 339 Participanții la licitația publică (1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește **cumulativ** următoarele condiții: a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare; b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire; c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local; **d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare**"
 - Declarație pe propria răspundere a ofertantului de neîncadrare în situațiile prevăzute la Art. 339, alin. 2, din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare. "Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație".
 - Declarație pe propria răspundere a ofertantului potrivit căreia, în cazul încetării contractului, acesta nu va avea pretenții asupra sumei de bani cheltuite cu realizarea investiției în imobilul care face obiectul concesiunii.
 - Declarație pe propria răspundere a ofertantului privind cifra de afaceri din ultimii 3 (trei) ani conform bilanțurilor depuse, exprimată în moneda Lei, însoțită de copii ale bilanțurilor din ultimii 3 (trei) ani sau de la data înființării pentru ofertantii nou înființati. Operatorii economici care nu au desfășurat activitate în ultimii 3 ani nu sunt excluși de la participare, cu condiția să facă dovada situației lor privind resursele existente și / sau resursele viitoare / angajate prin alte documente justificative.
 - Dovada faptului că ofertantul dispune de minim 150.000 euro, care poate fi realizată printr-un document bancar de garantare sau extras de cont al ofertantului, valabil la data depunerii ofertei. Valoarea în lei, va fi estimată la cursul euro comunicat de BNR valabil la momentul elaborării ofertei, și reprezintă valoarea minimă obligatorie a investiției.
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini:
- Solicitare înaintată de către persoana interesată pentru obținerea documentației de atribuire, însoțită de răspunsul comunicat de către Concedent.
- Persoana interesată are dreptul de a transmite o solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. Concedentul are



obligatia să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens, în cel mai scurt timp posibil, fără a depăși 1-2 zile lucrătoare de la primirea solicitării.

Concedentul are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

- asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;
- punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.

Model conținut și forma răspuns ce urmează a fi comunicat de concedent:

Model cadru de răspuns

PRIMĂRIA [NUME LOCALITATE]

Nr. [Număr] / [Dată]

Către: [Nume Persoană Fizică / Denumire Persoană Juridică]

Ref: Solicitarea dvs. nr. [Număr înregistrare] din data de [Data] privind obținerea Documentației de Atribuire

Stimate Domnule / Stimate Doamnă / Stimați Parteneri,

Ca urmare a solicitării dumneavoastră înregistrate la instituția noastră sub nr. [Număr], vă transmitem alăturat **Documentația de Atribuire** pentru concesiunea bunului imobil [Denumire imobil / adresa / date cadastrale], obiect al licitației publice din data de [Data licitației].

Vă informăm că:

- Eventualele solicitări de clarificări privind documentația de atribuire pot fi transmise la adresa de e-mail [Adresă e-mail] până la data de [Data și ora].
- Ofertele se vor depune la sediul Primăriei [Localitate], Registratura Generală, până cel târziu la data de [Data și ora].

(Atașament: Documentația de atribuire / Caietul de sarcini - [Nr.] pagini)

Cu repect,

PRIMAR,

[Nume și Prenume]

(Semnătură și Ștampilă)

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Oferta va fi depusă într-un număr de 1 (un) exemplar care trebuie să fie semnată de către ofertant.



Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate. Perioada minima pe parcursul careia Concesionarul trebuie să își mențină oferta 12 luni, de la termenul limita de primire a ofertelor.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

5. Informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor

Conform art. 318 din din **O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ**, cu modificările și completările ulterioare, criteriile de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică sunt următoarele:

- a) cel mai mare nivel al redevenței;**
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;**
- c) protecția mediului înconjurător;**
- d) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat.**

e) respectarea obligațiilor aplicabile în domeniile mediului, social și al relațiilor de muncă, stabilite prin legislația adoptată la nivelul Uniunii Europene, prin legislația națională, prin contractele colective sau prin tratatele, convențiile și acordurile internaționale în aceste domenii.

Ponderea fiecărui criteriu este proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului concesionat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute anterior este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%. Concedentul trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute.

În cadrul prezentei proceduri de concesionare, criteriile de atribuire a contractului de concesiune și ponderea acestora este următoarea:

a) cel mai mare nivel al redevenței: 40% (40 puncte) pondere alocata, notata cu P₁. Se va avea în vedere nivelul redevenței, oferat de către fiecare ofertant, exprimat în moneda euro.



Pentru acest criteriu, punctajul notat cu P_1 se stabilește în baza următoarei formule :

$$P_1 = \frac{\text{Redeventa oferată}}{\text{Redeventa cea mai mare oferată}} \times 40$$

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților: 30% (30 puncte) pondere alocată,

notată cu P_2 . Se va avea în vedere suma asumată a investiției conform planului de investiții și a unui document bancar de garantare (inclusiv document IFN), **pentru întreaga sumă**, valabil la data depunerii ofertei.

Pentru acest criteriu, punctajul notat cu P_2 se stabilește în baza următoarei formule :

$$P_2 = \frac{\text{Suma asumată de ofertant}}{\text{Suma asumată cea mai mare}} \times 30$$

Investiția totală minimă este estimată la 150.000 euro, valoarea acesteia în lei, va fi estimată la cursul euro comunicat de BNR valabil la momentul elaborării ofertei, și reprezintă valoarea minimă obligatorie a investiției.

Ofertantul poate să prevadă în planul de investiții suplimentar peste această sumă, aspect care va fi luat în calculul punctajului notat cu P_2 .

Informațiile minime ce trebuie punctate în planul de investiții sunt:

1. Descrierea Proiectului și Viziunea de Afaceri

- Concepția spațiului: precizarea tipului de piscină / bazin de înot (acoperită, în aer liber, mixtă, de relaxare, tobogane,) și capacitatea maximă de persoane.
- Încadrarea juridică și codul CAEN.
- Locația și amplasamentul: suprafața terenului, accesibilitatea, locurile de parcare prevăzute și posibilitățile de extindere.

2. Analiza de Piață și Strategia de Marketing

- Publicul țintă și profilul clientului: familii cu copii, tineri, sportivi, pensionari sau grupuri corporative.
- Analiza concurenței: ștranduri, piscine de hotel, aquapark-uri sau săli de fitness cu bazin din zonă.
- Strategia de preț și pachete: tarife pe oră/zi, abonamente, pachete speciale de weekend, închirieri pentru evenimente private sau cursuri de înot.
- Sezonalitatea: plan de măsuri pentru atenuarea efectului de sezonality (în special dacă piscina este descoperită).

3. Componenta Tehnică și de Infrastructură

Aceasta este una dintre cele mai critice secțiuni ale unui proiect de acest tip:

- Specificații arhitecturale și de rezistență: studiu geotehnic și topografic, plan de situație, adâncimi bazine, suprafețe antiderapante.
- Sistemul de filtrare și tratare a apei: tipul de recirculare (deversare perimetrală/skimmer), sistemul de clorinare, electroliză, ozon sau sterilizare UV, precum și volumul total de apă vehiculat.



- Utilități și consumuri energy-intensive:

- Sursa și volumul de apă necesar (rețea publică sau foraj propriu).
- Soluția de evacuare a apei și deversare a apelor uzate (canalizare/stație de epurare).
- Sursa de încălzire a apei și aerului (centrale pe gaz, pompe de căldură, panouri solare/fotovoltaice).

- Facilități conexe obligatorii: vestiare separate pe sexe, dușuri, grupuri sanitare, zonă de prim ajutor, punct alimentar/bar/terasă.

4. Conformitatea Normativă, Avize și Autorizații

Planul trebuie să includă o foaie de parcurs clară pentru obținerea avizelor de funcționare:

- DSP (Direcția de Sănătate Publică): respectarea normelor de igienă (Ord. MS nr. 119/2014 și completările ulterioare) privind calitatea apei, calibrarea numărului de dușuri/WC-uri per utilizator și planul de monitorizare bacteriologică, în cazul în care este obligatoriu conform legislației care se aplică.

- ISU (Inspectoratul pentru Situații de Urgență): aviz/autorizație de securitate la incendiu și căi de evacuare, în cazul în care este obligatoriu conform legislației care se aplică.

- Apele Române / Mediu: aviz de gospodărire a apelor pentru captare și evacuare, în cazul în care este obligatoriu conform legislației care se aplică.

- ISCIR / ANPC: Pentru echipamente de agrement de tip tobogane acvatice sau echipamente gonflabile (conform HG nr. 435/2010), în cazul în care este obligatoriu conform legislației care se aplică.

5. Planul Financiar și Bugetarea

- Investiția inițială:

- Amenajare teren / construcții civile.
- Echipamente de filtrare, încălzire și automatizări.
- Dotări conexe (șezlonguri, mobilier, echipamente de salvare, sisteme de acces/turnicheți).
- Costuri cu proiectarea, studiile tehnice și avizele.

- Costuri operaționale curente:

- Consumul de energie electrică, gaz, combustibil și apă.
- Substanțe chimice pentru tratarea apei și consumabile.
- Salarii (salvamar atestat obligatoriu, personal de curățenie, tehnician de întreținere, recepție, personal de servire).
- Mentenanță și reparații periodice.

- Proiecții financiare: previziunea veniturilor pe 3–5 ani, pragul de rentabilitate (break-even point), timpul de recuperare a investiției și analiza de flux de numerar (cash flow).



6. Analiza Riscurilor

- Riscuri tehnice: defecțiuni ale sistemului de filtrare, pierderi de apă, neconformități ale parametrilor chimici ai apei.

- Riscuri financiare: creșterea prețurilor la utilități (energie/gaz) sau un sezon estival ploios.

Documentul bancar de garantare trebuie să acopere minim 150.000 euro, din valoarea totală a investiției asumate, valoarea în lei, va fi estimată la cursul euro comunicat de BNR valabil la momentul elaborării ofertei, și reprezintă valoarea minimă obligatorie a investiției. Ofertantul va prezenta cel puțin unul dintre documentele privind resursele existente și / sau resurse viitoare/angajate:

1. Documente pentru a demonstra că societatea dispune de cash (lichidități curente):

Acestea dovedesc existența efectivă a fondurilor în conturi sau în casierie la un moment dat:

- Extras de cont bancar recent, data de referință: cu cel mult 30 zile înainte de termenul limită de depunere a ofertelor: eliberat și confirmat de bancă (sau extras extras din internet banking cu semnătură electronică validă), care indică soldul creditor disponibil.
- Scrisoare de bonitate financiară / Atestat de la bancă: document emis de instituția bancară care confirmă soldul disponibil și faptul că societatea nu are popriri sau creanțe restante.
- Certificat de confirmare a soldului: solicitat expres de la bancă la o anumită dată de referință, cu cel mult 30 zile înainte de termenul limită de depunere a ofertelor.
- Balanța de verificare și Registrul de casă: Balanța de verificare recentă (contul 5121 – Conturi la bănci în lei și contul 5311 – Casa în lei) susținută de registrul de casă pentru numerarul fizic.
- Ultimele situații financiare (Bilanț contabil depus): Evidențiază poziția de Disponibilități bănești și alte valori din cadrul activelor circulante.

2. Documente pentru a demonstra că societatea va dispune de cash (disponibilități viitoare)

Dacă firma nu are în prezent banii în cont, dar poate garanta accesul la ei pe parcursul derulării proiectului de investiții:

- Scrisoare de reconfirmare bancară / Angajament de finanțare: Document prin care banca se angajează să acorde o linie de credit, un împrumut sau o linie de plafonare în caz de nevoie.
- Contract de linie de credit aprobată și neutilizată: Contractul cadru cu banca din care rezultă valoarea disponibilă ce poate fi trasă oricând.
- Angajament ferm de susținere financiară acordat de un terț: prin care un terț (o societate, un asociat sau un partener) garantează necondiționat că va pune la dispoziție resursele financiare necesare.
- Contract de împrumut de la asociați/acționari: Însotit de dovada că asociatul respectiv deține sau va încasa sumele respective (de ex. extrase de cont ale asociatului) și o Hotărâre AGA / Decizie a asociatului unic.
- Hotărâre AGA de majorare a capitalului social: Prin aport în numerar, cu termen ferm de vărsare stabilit.



c) protecția mediului înconjurător: 5% (5 puncte) pondere alocată, notată cu P₃. Se va avea în vedere suma alocată pentru investiții verzi din total investiție care trebuie realizată de către Concesionar, impusă de natura bunului concesionat, exprimată în moneda Lei. Prin investiții verzi se înțeleg propunerile ofertantului privind investițiile rentabile economic în protecția mediului: toate măsurile, tehnologiile și soluțiile arhitecturale destinate să reducă la minim amprenta ecologică a complexului ce urmează a fi realizat, de la faza de construcție până la exploatarea zilnică (reducerea intensității consumului de resurse, maximizarea reciclabilității), cum ar fi, de exemplu:

1. Eficiență energetică și energii regenerabile

- Pomparea eficientă: utilizarea pompelor de recirculare cu viteză variabilă (VFD), care își adaptează consumul în funcție de gradul de utilizare al piscinei, reducând consumul electric cu până la 50-70%.
- Surse alternative de încălzire: instalarea de panouri solare termice sau pompe de căldură de înaltă eficiență (aer-apă sau apă-apă) pentru menținerea temperaturii apei.
- Prevenirea pierderilor termice: acoperiri automate (prelate termice sau lamele izolate) pentru bazinele exterioare pe timpul nopții sau în perioadele de neutilizare, reducând evaporarea și pierderea de căldură.

2. Conservarea și gestionarea apei

- Recuperarea apei din spălarea filtrelor: măsură prin care apa rezultată din spălarea inversă a filtrelor (backwash) este tratată separat (prin ultrafiltrare sau reverst osmoză) și reintrodusă în circuitul piscinei sau folosită la toalete și irigații.
- Colectarea apei meteorice: preluarea apei de ploaie de pe acoperișuri și terase pentru întreținerea spațiilor verzi din cadrul complexului.

3. Tratarea ecologică a apei și reducerea substanțelor chimice

- Tehnologii de dezinfectare avansate: utilizarea sistemelor cu lămpi UV, ozon direct sau electroliză cu sare. Acestea reduc necesarul de clor tradițional cu până la 80%, eliminând mirosul neplăcut, cloraminele iritante și deversările de ape uzate încărcate chimic.
- Sisteme inteligente de monitorizare și dozare: automatizări de precizie care măsoară în timp real parametrii apei (pH, ORP, clor liber) și dozează exact cantitatea necesară, evitând risipa și poluarea.

4. Construcție sustenabilă și integrare în peisaj

- Materiale ecologice și durabile: cuve din inox, finisaje ceramice ecologice sau folii impermeabile reciclabile cu durată lungă de viață.
- Suprafețe drenante: utilizarea pavajelor permeabile pe plajele exterioare pentru a permite apei să se infiltreze natural în sol, prevenind suprasolicitarea rețelelor de canalizare.
- Sisteme de management al clădirii (BMS): software centralizat care optimizează automat iluminatul LED, ventilația, filtrările și temperaturile în funcție de gradul de ocupare și condițiile meteo.



Pentru acest criteriu, punctajul notat cu P_3 se stabilește în baza următoarei formule:

$$P_3 = \frac{\text{Suma alocată de ofertant}}{\text{Suma alocată cea mai mare}} \times 5$$

Valoare de referință la care se raportează procentul sau suma alocată acestora este valoarea totală a investiției asumate prin ofertă. Valoarea investițiilor verzi se raportează la valoarea totală a investiției asumate prin ofertă.

d) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat: 10% (10 puncte) pondere alocată, notată cu P_4 , condiții privind folosirea bunului concesionat - bunul nu poate fi utilizat pentru orice activitate, ci doar pentru cea compatibilă cu caracteristicile sale, și se referă la cea mai bună metodologie sau tehnologie de folosire și protejare a bunului respectiv. Se va avea în vedere frecvența lucrărilor de mentenanță generală.

Pentru acest criteriu, punctajul notat cu P_4 se stabilește în baza următoarei formule:

$$P_4 = \frac{\text{Număr de lucrări asumate de ofertant pe an}}{\text{Număr de lucrări maxim ofertat pe an}} \times 10$$

Exemplu: Dacă pentru criteriul „Frecvența lucrărilor de mentenanță generală” punctajul maxim este 10 puncte:

- Oferta A promite 4 lucrări/an (valoarea maximă ofertată), atunci oferta A primește: $(4/4) \times 10 = 10$ puncte.

- Oferta B promite 2 lucrări/an, atunci oferta B primește: $(2/4) \times 10 = 5$ puncte.

e) respectarea obligațiilor aplicabile în domeniile mediului, social și al relațiilor de muncă, stabilite prin legislația adoptată la nivelul Uniunii Europene, prin legislația națională, prin contractele colective sau prin tratatele, convențiile și acordurile internaționale în aceste domenii: 15% (15 puncte) pondere alocată, notată cu P_5 . Pentru acest criteriu se va avea în vedere:

Sub-criteriul 1: Protecția mediului și managementul apei (5 puncte)

Se evaluează măsurile concrete propuse de ofertant peste cerințele minime legale (recircularea apei, utilizarea energiilor regenerabile, gestionarea deșeurilor).

• **Grila de punctare:**

- **5 puncte:** Propunerea include sistem de reciclare/filtrare ecologică a apei din bazine, panouri solare pentru încălzirea apei din bazine și colectare selectivă a deșeurilor.
- **3 puncte:** Propunerea include doar panouri solare pentru încălzirea apei și colectare selectivă a deșeurilor.
- **1 punct:** Propunerea include doar măsuri de bază privind colectarea deșeurilor.
- **0 puncte:** Propunerea se limitează doar la respectarea minimului legal fără măsuri concrete asumate.

Sub-criteriul 2: Protecția muncii și securitatea la locul de muncă (5 puncte)

Se evaluează standardele de muncă, instruirea personalului (salvamar, personal medical, mentenanță) și condițiile oferite angajaților.



- **Grila de punctare:**

- **5 puncte:** Ofertantul este certificat ISO 4501 (Securitate și Sănătate în Muncă) sau oferă programe trimestriale de calificare/recertificare pentru salvamari/asistenți medicali și asigurări private de sănătate pentru angajați.
- **3 puncte:** Ofertantul include instruiți semestriale suplimentare pentru salvamari și echipamente speciale de protecție.
- **0 puncte:** Ofertantul declară doar că va respecta Codul Muncii și normele SSM minime.

Sub-criteriul 3: Responsabilitate socială și incluziune (5 puncte)

Se evaluează facilitarea accesului pentru persoane din categorii defavorizate sau cu dizabilități.

- **Grila de punctare:**

- **5 puncte:** Adaptare 100% pentru persoane cu dizabilități (rampe de acces speciale în bazine, elevatoare hidraulice pentru intrarea în apă, vestiare dedicate) + gratuitate/reducere de minim 50% la bilet pentru copii din familii vulnerabile și pensionari, elevi.
- **3 puncte:** Accesibilitate de bază (rampe la intrare) + reducere la bilete pentru pensionari și elevi.
- **0 puncte:** Respectarea strictă a normelor minime de accesibilitate, fără gratuități/reduceri aplicate.

Pentru acest criteriu, punctajul notat cu P_5 se stabilește în baza următoarei formule:

$$P_5 = \frac{\text{Punctajul obținut de ofertant}}{\text{Punctajul cel mai mare obținut}} \times 15$$

Exemplu: Propunerile venite de la doi operatori economici care licitează se evaluează astfel:

Ofertantul A:

Mediu: Propune panouri solare și sistem de reciclare a apei: 5 puncte

Muncă: Propune instruire semestrială salvamari: 3 puncte

Social: Propune rampe, elevator hidraulic în bazin și tarife reduse pentru copii/pensionari: 5 puncte

Punctaj Ofertant A pe acest criteriu: $5 + 3 + 5 = 13$ puncte (din 15 posibile).

Ofertantul B:

Mediu: Propune doar colectare selectivă: 1 punct

Muncă: Oferă doar cadrul legal minim SSM: 0 puncte

Social: Propune doar rampe de acces la intrarea în complex: 3 puncte

Punctaj Ofertant B pe acest criteriu: $1 + 0 + 3 = 4$ puncte (din 15 posibile).



Punctajul acordat în baza ofertei devine clauză contractuală. Ofertantul câștigător este obligat prin contractul de concesiune al bunului să instaleze elevatorul hidraulic și panourile solare, sub sancțiunea penalităților sau rezilierii concesiunii.

Punctajul final al fiecărei oferte, notat cu P_f se calculează după următoarea formulă :

$$P_f = P_1 + P_2 + P_3 + P_4 + P_5$$

Concedentul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, Concedentul are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către Concedent ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea Concedentului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia. Concedentul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație. După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute la art. 319 alin. (6) și la art. 316 alin. (2) - (5) din **O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ**, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 319 alin. (6): *"Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație".*

Art. 316 alin. (2) - (5):

"(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului;

- Certificate fiscale privind lipsa datoriilor restante cu privire la plata impozitelor, taxelor și a contribuțiilor la bugetul general consolidat la momentul prezentării acestora.
- Cazierul judiciar al operatorului economic și al membrilor organului de administrare, de conducere sau de supraveghere al respectivului operator economic, sau a celor ce au putere de reprezentare, de decizie sau de control în cadrul acestuia, așa cum rezultă din



certificatul constatator emis de ONRC/actul constitutiv, valabil la momentul prezentării. Este necesară depunerea cazierului judiciar pentru toți membrii organelor de administrare, conducere sau supraveghere înscrise în certificatul constatator emis de ONRC.

- Declarație pe propria răspundere a ofertantului de neîncadrare în situațiile prevăzute la Art. 339, alin. 1, din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare. "Articolul 339 Participanții la licitația publică (1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește **cumulativ** următoarele condiții: a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare; b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire; c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local; **d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare**".
 - Declarație pe propria răspundere a ofertantului de neîncadrare în situațiile prevăzute la Art. 339, alin. 2, din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.
 - Declarație pe propria răspundere a ofertantului potrivit căreia, în cazul încetării contractului, acesta nu va avea pretenții asupra sumei de bani cheltuite cu realizarea investiției în imobilul care face obiectul concesiunii.
 - Declarație pe propria răspundere a ofertantului privind cifra de afaceri din ultimii 3 (trei) ani conform bilanțurilor depuse, exprimată în moneda Lei, însoțită de copii ale bilanțurilor din ultimii 3 (trei) ani sau de la data înființării pentru ofertantii nou înființați. Operatorii economici care nu au desfășurat activitate în ultimii 3 ani nu sunt excluși de la participare, cu condiția să facă dovada situației lor privind resursele existente și / sau resursele viitoare / angajate prin alte documente justificative.
 - Dovada faptului că ofertantul dispune de minim 150.000 euro, care poate fi realizată printr-un document bancar de garantare sau extras de cont al ofertantului, valabil la data depunerii ofertei. Valoarea în lei, va fi estimată la cursul euro comunicat de BNR valabil la momentul elaborării ofertei, și reprezintă valoarea minimă obligatorie a investiției.
- c) *acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.*
- Solicitare înaintată de către persoana interesată pentru obținerea documentației de atribuire, însoțită de răspunsul comunicat de către Concedent.



Persoana interesată are dreptul de a transmite o solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. Concedentul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens, în cel mai scurt timp posibil, fără a depăși 1-2 zile lucrătoare de la primirea solicitării.

Concedentul are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

- asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;
- punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.

Model conținut și forma răspuns ce urmează a fi comunicat de concedent:

Model cadru de răspuns

PRIMĂRIA [NUME LOCALITATE]

Nr. [Număr] / [Data]

Către: [Nume Persoană Fizică / Denumire Persoană Juridică]

Ref: Solicitarea dvs. nr. [Număr înregistrare] din data de [Data] privind obținerea Documentației de Atribuire

Stimate Domnule / Stimate Doamnă / Stimați Parteneri,

Ca urmare a solicitării dumneavoastră înregistrate la instituția noastră sub nr. [Număr], vă transmitem alăturat **Documentația de Atribuire** pentru concesiunea bunului imobil [Denumire imobil / adresa / date cadastrale], obiect al licitației publice din data de [Data licitației].

Vă informăm că:

- Eventualele solicitări de clarificări privind documentația de atribuire pot fi transmise la adresa de e-mail [Adresă e-mail] până la data de [Data și ora].
- Ofertele se vor depune la sediul Primăriei [Localitate], Registratura Generală, până cel târziu la data de [Data și ora].

(Atașament: Documentația de atribuire / Caietul de sarcini - [Nr.] pagini)

Cu repect,

PRIMAR,

[Nume și Prenume]

(Semnătură și Ștampilă)

(5) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. ”.



Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la art. 316 alin. (4).

După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la art. 319 alin. (9) *“După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei”* de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc condițiile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii:

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Ofertele se redactează în limba română.

Moneda în care se transmite oferta: Euro.

Ofertele se depun la sediul Concedentului din Bd. Culturii Nr. 18, Mun. Campina, Jud. Prahova, Romania, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații generale privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

- Certificate fiscale privind lipsa datoriilor restante cu privire la plata impozitelor, taxelor și a contribuțiilor la bugetul consolidat al statului și către bugetul local.
- Cazierul judiciar al operatorului economic și al membrilor organului de administrare, de conducere sau de supraveghere al respectivului operator economic, sau a celor ce au putere de reprezentare, de decizie sau de control în cadrul acestuia, așa cum rezultă din certificatul constatator emis de ONRC/actul constitutiv, valabil la momentul prezentării. Este necesară depunerea cazierului judiciar pentru toți membrii organelor de administrare, conducere sau supraveghere înscrise în certificatul constatator emis de ONRC.
- Declarație pe propria răspundere a ofertantului de neîncadrare în situațiile prevăzute la Art. 339, alin. 1, din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare. ”Articolul 339 Participanții la licitația publică (1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește **cumulativ** următoarele condiții: a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare; b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire; c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de



plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local; **d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare**".

- Declarație pe propria răspundere a ofertantului de neîncadrare în situațiile prevăzute la Art. 339, alin. 2, din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare. "Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație".
- Declarație pe propria răspundere a ofertantului potrivit căreia, în cazul încetării contractului, acesta nu va avea pretenții asupra sumei de bani cheltuite cu realizarea investiției în imobilul care face obiectul concesiunii.
- Declarație pe propria răspundere a ofertantului privind cifra de afaceri din ultimii 3 (trei) ani conform bilanțurilor depuse, exprimată în moneda Lei, însoțită de copii ale bilanțurilor din ultimii 3 (trei) ani sau de la data înființării pentru ofertantii nou înființați. Operatorii economici care nu au desfășurat activitate în ultimii 3 ani nu sunt excluși de la participare, cu condiția să facă dovada situației lor privind resursele existente și / sau resursele viitoare / angajate prin alte documente justificative.
- Dovada faptului că ofertantul dispune de minim 150.000 euro, care poate fi realizată printr-un document bancar de garantare sau extras de cont al ofertantului, valabil la data depunerii ofertei. Valoarea în lei, va fi estimată la cursul euro comunicat de BNR valabil la momentul elaborării ofertei, și reprezintă valoarea minimă obligatorie a investiției.

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini:

- Solicitare înaintată de către persoana interesată pentru obținerea documentației de atribuire, însoțită de răspunsul comunicat de către Concedent.

Persoana interesată are dreptul de a transmite o solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. Concedentul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens, în cel mai scurt timp posibil, fără a depăși 1-2 zile lucrătoare de la primirea solicitării.

Concedentul are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

- asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;
- punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.



Model conținut și forma răspuns ce urmează a fi comunicat de concedent;

Model cadru de răspuns

PRIMĂRIA [NUME LOCALITATE]

Nr. [Număr] / [Dată]

Către: [Nume Persoană Fizică / Denumire Persoană Juridică]

Ref: Solicitarea dvs. nr. [Număr înregistrare] din data de [Data] privind obținerea Documentației de Atribuire

Stimate Domnule / Stimate Doamnă / Stimați Parteneri,

Ca urmare a solicitării dumneavoastră înregistrate la instituția noastră sub nr. [Număr], vă transmitem alăturat **Documentația de Atribuire** pentru concesionarea bunului imobil [Denumire imobil / adresa / date cadastrale], obiect al licitației publice din data de [Data licitației].

Vă informăm că:

- Eventualele solicitări de clarificări privind documentația de atribuire pot fi transmise la adresa de e-mail [Adresă e-mail] până la data de [Data și ora].
- Ofertele se vor depune la sediul Primăriei [Localitate], Registratura Generală, până cel târziu la data de [Data și ora].

(Atașament: Documentația de atribuire / Caietul de sarcini - [Nr.] pagini)

Cu repect,

PRIMAR,

[Nume și Prenume]

(Semnătură și Ștampilă)

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Oferta va fi depusă într-un număr de 1 (un) exemplar care trebuie să fie semnata de către ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate. Perioada minima pe parcursul careia Concesionarul trebuie să își mențină oferta 12 luni, de la termenul limita de primire a ofertelor.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.



Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la art. 319 alin. (12) din **O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ**, cu modificările și completările ulterioare *“În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare”*, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite Concedentului. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, Concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii. Raportul prevăzut la art. 319 alin. (13) *“În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului”* se depune la dosarul concesiunii.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute în prezenta documentație. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire din prezenta documentație. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la art. 319 alin. (12) din **O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ**, cu modificările și completările ulterioare *“În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare”*, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite Concedentului.

Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate publică cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare. Concedentul are obligația de a



transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații cu privire la repetarea procedurii de licitație, dacă e cazul;
- c) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
- d) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- e) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
- f) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- g) durata contractului;
- h) nivelul redevenței;
- i) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- j) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- k) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora. În cadrul comunicării prevăzute la art. 319 alin. (23) din **O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ**, cu modificările și completările ulterioare, *"Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora"*, Concedentul are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate. În cadrul comunicării prevăzute la art. 319 alin. (23) Concedentul are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publică numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art. 319 alin. (23).

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, Concedentul anulează procedura de licitație.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație. Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la art. 318 din **O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ**, cu modificările și completările ulterioare.



6. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

Persoana care consideră că un contract a fost calificat drept contract de concesiune de bunuri proprietate publică cu nerespectarea legislației privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii poate solicita punctul de vedere al Agenției Naționale pentru Achiziții Publice. Ministerele de resort și ministerul cu atribuții în domeniul finanțelor publice, prin structurile cu atribuții specifice de control, realizează verificarea concesiunilor de bunuri proprietate publică de interes național, iar Direcția Generală de Administrare a Marilor Contribuabili, direcțiile generale regionale ale finanțelor publice și a municipiului București realizează verificarea concesiunilor de bunuri proprietate publică de interes local, urmărind în special respectarea dispozițiilor referitoare la:

- a) aplicarea hotărârii de concesionare;
- b) publicitatea;
- c) documentația de atribuire;
- d) aplicarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
- e) dosarul concesiunii;
- f) îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concedent și concesionar.

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

7. Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanentă a bunului proprietate publică ce face obiectul concesiunii. Concesionarul este obligat să întrețină și să exploateze în mod adecvat bunul care face obiectul concesiunii.

Subconcesionarea bunului imobil concesionat este interzisă. Inchirierea de către Concesionar a bunului care face obiectul concesiunii este interzisă pe durata concesiunii, cu excepția gazduirii unor evenimente.

Prezenta procedura de concesionare are ca obiect următoarele imobile:

- Teren strand, identificat cu nr. cad. 23503, în suprafața de 3.663 mp; situat pe Bd. Nicolae Balcescu Nr.50A, Mun. Campina, Jud. Prahova, având categoria de folosință curți-construcții, intravilan, T83, P Cs 692, împreună cu următoarele construcții amplasate pe acesta: bazin de înot descoperit având nr. cad. 23503-C1, în suprafața de 473 mp, bazin de înot identificat cu nr. cad. 23503-C2, în suprafața de 27 mp, cabine identificate cu nr. cad. 23503-C3, în suprafața de 15 mp, grup sanitar identificat cu nr. cad. 23503-C4, în suprafața de 28 mp, înscrise în Cartea Funciara nr. 23503 a Municipiului Câmpina;



- Teren minifotbal, identificat cu nr. cad. 23502, în suprafața măsurată de 1.190 mp, înscris în Cartea Funciara nr. 23502 a Municipiului Câmpina, situat pe Bd. Nicolae Balcescu Nr.50B, Mun. Campina, Jud. Prahova, având categoria de folosința curți-construcții, intravilan, T83, P Cs 692.

Concesionarul este obligat să plătească redevența.

Drepturile și obligațiile părților sunt conform condițiilor contractuale.

După încheierea contractului de concesiune, realizarea lucrărilor de amenajare și modernizare a imobilului concesionat se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și privind protecția factorilor de mediu, fără afectarea structurii de rezistență a imobilului.

Avizele și acordurile necesare obținerii autorizației de construire vor fi obținute de către concesionar, pe cheltuiala sa, fără a implica resurse financiare, umane, logistice din partea concedentului. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnice edilitare existente și obținerea acordului de la deținătorii acestora, privesc pe Concesionar.

Lucrările de investiții, necesare a se realiza de către Concesionar, în plus față de lucrările minime prevăzute în prezenta documentație, vor fi comunicate Concedentului. Concesionarul are dreptul de a depune și implementa proiecte cu finanțare nerambursabilă.

Concesionarul este obligat de a asigura, pe perioada concesiunii, continuitatea activității în scopul căreia a fost concesionat imobilul, păstrând destinația cu caracter general cu adresabilitate largă către toate categoriile de vârstă. Concedentul are dreptul ca, prin imputerniciții săi, să urmărească mersul lucrărilor de construcții, în vederea asigurării calității și stabilității construcției și încadrarea în termenul de punere în funcțiune stabilit prin actul de concesiune.

Concesionarul are obligația amenajării și modernizării imobilelor ce constituie obiectul inițierii procedurii de concesionare, la standardele și cerințele actuale ale pieței, în urma acestor lucrări rezultând o zonă de agrement și sport modernă, care să asigure confortul și siguranța vizitatorilor. Comunitatea locală, turiștii se orientează către zone moderne de agrement și sport care să le ofere posibilitatea de a petrece timpul liber într-un mod cât mai confortabil.

În acest scop, este necesară înlocuirea/modernizarea structurii, finisajelor și instalațiilor.

Concesionarul are obligația amenajării și modernizării imobilelor ce constituie obiectul procedurii de concesionare. Investiția privind amenajarea și modernizarea imobilelor care fac obiectul concesiunii este estimată la minim aproximativ 150.000 euro, valoarea acestora în lei, va fi estimată la cursul euro comunicat de BNR valabil la momentul elaborării ofertei. Valoarea exactă a investiției se va stabili în baza proiectului/devizului care se va realiza de Concesionar. Obținerea tuturor avizelor/acordurilor și autorizației de construire se va realiza în maxim 18 luni de la încheierea contractului de concesiune.

Concesionarul este obligat să realizeze lucrările în termen de maxim 12 luni de la emiterea autorizației de construire, cu posibilitatea de prelungire, conform termenelor prevăzute în aceasta.



Concesionarul are obligatia să înceapă activitatea în baza avizelor/acoordurilor/ autorizațiilor legale de funcționare, în termen de maxim 12 luni de la finalizarea investiției.

Realizarea tuturor lucrarilor de modernizare, dotare și de funcționare a imobilelor care constituie obiectul concesiunii se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții si privind protecția factorilor de mediu.

În urma încetării contractului, sau rezilierii acestuia din culpa Concesionarului, Concesionarul nu va avea pretenții asupra sumei de bani cheltuite cu realizarea investiției în imobilele care fac obiectul concesiunii.

Nu se vor desfășura activități în zonă susceptibile a polua aerul, apa și solul.

Termenele pentru realizarea investiției se vor conforma autorizației de construire emisă în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

8. . Informații referitoare la garanții

A. Garantia de participare la licitatie publica (GP)

Este în cuantum de 5% din valoarea minima a redevenței anuale. Valabilitate: 12 luni.
Constituire: virament bancar în contul Concedentului, cont RON: IBAN RO82TREZ5225006XXX000071, Trezoreria: Câmpina, Titular: MUNICIPIUL CÂMPINA, Cod fiscal: 2843272. Plata acesteia se va efectua în lei, la cursul euro comunicat de BNR valabil la data efectuării plății.

Garanția de participare, constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, se restituie de către Concedent în 5 zile lucrătoare de la data constituirii garanției de bună execuție. Garanția de participare constituită de ofertantul/ofertanții necâștigători se restituie de către Concedent în termen de 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului de concesiune.

B. Garantia de bună execuție (GP)

Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 30 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică să constituie, **cu titlu de garanție de buna executie, o sumă fixă reprezentând 80% din cuantumul redevenței anuale.**

Constituire: virament bancar în contul Concedentului, cont RON: IBAN, deschis la Trezorerie operativa Municipiul Campina. Plata acesteia se va efectua în lei, la cursul euro comunicat de BNR valabil la data efectuării plății.

Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate Concedentului de către Concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. Anterior emiterii unei pretenții asupra GBE Concedentul are obligația de a notifica pretenția atât Concesionarului, cât și emitentului instrumentului de garantare, precizând obligațiile care nu au fost respectate, și modul de calcul al prejudiciului. În situația executării GBE, parțial sau total, Concesionarul are obligația, în max. 5 (cinci) zile lucrătoare de la data executarii, de a reîntregi garanția raportat la echivalentul a 80% din cuantumul redevenței anuale.



Perioada de valabilitate a GBE se întinde pe durata contractului de concesiune. GBE se restituie după expirarea duratei contractului de concesiune, sau în urma încetării contractului de concesiune din motive care nu constituie culpa Concesionarului.

În cazul prelungirii duratei Contractului, Concesionarul va prelungi în mod corespunzător valabilitatea GBE pt a acoperi întreaga durată a concesiunii și va pune la dispoziția Concedentului originalul documentului de extindere a valabilității GBE în termen de maxim 5 (cinci) zile de la data prelungirii duratei concesiunii.

9. Condiții de participare la licitație

La licitație pot participa persoane fizice sau juridice, române sau străine, care au constituit garanția de participare și care îndeplinesc condițiile de valabilitate prevăzute în documentația de atribuire. În cazul ofertanților persoane juridice/fizice străine documentele vor fi trimise în limba în care au fost emise, în copie "conform cu originalul", semnată și stampilată de reprezentantul legal, însoțite de traducerea autorizată a acestora în limba română. În lipsa înregistrării la ONRC persoane fizice / juridice străine), sunt acceptate documente echivalente care să dovedească o formă de înregistrare / atestare / apartenență profesională adecvată în raport cu obiectul prezentei documentații. Pentru persoanele juridice / fizice străine documentele care dovedesc o formă de înregistrare / atestare vor fi prezentate în traducere în limba română.

10. Declarația de conformitate

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizez că afirmațiile prezentate și susținute anterior sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților.

În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la imobilele care fac obiectul prezentei Documentații de atribuire și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentei documentații nu are nici o legătură cu declararea în cadrul acesteia a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.



Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimăție Nr. 18400



EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII S.R.L.
Membru corporativ ANEVAR
Autorizație Nr.0600