Anexa nr.3 la HCL nr.62/25.09.2026

CAIET DE SARCINI
privind concesionarea prin licitatie

Terenuri intravilane in suprafata de 5000. mp,fiecare, domeniu privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Jebel.

Amplasare: Situate in intravilan Jebel, zona industrială din comuna Jebel, judetul Timiș, inscrise in cartea funciara nr.410863 și 410864

Destinatie PUZ : construire hale industriale pentru activități economice

. CAPITOLUL I .Dispozitii generale

Caietul de sarcini al concesiunii este elaborat de catre concedent, in baza studiul de oportunitate intocmit in vederea concesionarii terenului respectiv, si aprobat prin hotarare de consiliu local.

Continutul caietului de sarcini cuprinde elementele prevazute de lege, intre care enumeram informatiile generale privind obiectul concesiunii, conditiile generale ale concesiunii, conditiile de valabilitate pe care trebuie sa le indeplineasca ofertele si clauzele referitoare la incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata.

Caietul de sarcini fiind aprobat prin hotararea consiliului local nr.62 din data de 25.09.2026.

CAPITOLUL II. Informatiile generale privind obiectul concesiunii :

Descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie concesionat :

Obiectul concesiunii il constituie terenurile intravilan in suprafata de 5000 mp, fiecare, situate in intravilan Jebel, zona industrială din comuna Jebel, judetul Timiș , inscrise in cartea funciara nr.410863 și 410864 si fac parte din domeniul privat al unitatii administrativ-teritoriale conform planului de amplasament .

Destinatia bunurilor ce fac obiectul concesiunii :

Bunul imobil descris mai sus este concesionat pentru construire hale industriale conform prevederilor P.U.Z.

Conditiile de exploatare a concesiunii :

Concesionarul are obligatia ca in termen de 12 de luni de la data semnarii contractului sa solicite certificatul de urbanism și ulterior obținerii avizelor să solicite autorizația de construire și să comunice începerea lucrărilor la ISC conform legii, in caz contrar contractul de concesiune se suspenda de drept.

Concesiunea se exercita conform clauzelor contractuale stabilite intre părți.

Obiectivele de ordin economic, financiar, social si de mediu urmarite de catre concedent
Obiectivele de ordin economic si financiar constau in exploatarea eficace a bunului ce face obiectul concesiunii, prin administrarea eficienta a domeniului privat al unitatii administrative-teritoriale, pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, ca aport al redeventei datorata de concesionar.

Avandu-se in vedere faptul ca imobilul descris anterior este concesionat pentru construire locuință, veniturile suplimentare la bugetul local sunt atrase si ca urmare a impozitului pe cladire datorat de catre concesionar.

Prin concesiunarea unui teren pentru constructia de locuinte, obligatiile rezultate din modul de gestionare a terenului concesionat, inclusiv cele de mediu, trec in sarcina concesionarului.

Obiectivele de mediu impun concesionarului obligatia de a respecta regulile de protectia mediului, conform legislatiei in vigoare, pe toata durata concesiunii.

Prin contractul de concesiune ce se incheie intre parti, concedentul transfera concesionarului responsabilitatea cu privire la respectarea clauzelor de protectia mediului.

CAPITOLUL III. Conditiile generale ale concesiunii :

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

Bunul imobil concesionat - teren intravilan - face parte din domeniul privat al unitatii administrativ – teritoriale comuna Jebel, judetul Timiș, si constituie bun de retur, ce revine concedentului de plin drept, gratuit si liber de orice sarcini, la incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata.

Bunurile proprii ce apartin concesionarului si care au fost utilizate de catre acesta pe perioada concesiunii, raman in proprietatea concesionarului la incetarea contractului de concesiune.

Aceste prevederi se aplica coroborat cu prevederile contractului de concesiune incheiat intre parti, care face parte integranta din documentatia de atribuire.

Obligatiile privind protectia mediului, stabilite conform legislatiei in vigoare :

Pe perioada derularii concesiunii, concesionarul va respecta normele privind protectia mediului, impuse de legislatia in vigoare.

Obligativitatea asigurarii exploatarii in regim de continuitate si permanenta : Concesionarul are obligatia exploatarii bunului concesionat in regim de continuitate si permanenta, in vederea indeplinirii scopului pentru care a fost concesionat.

Interdictia de subconcesionare a bunului concesionat :

Pe perioada exercitarii dreptului de concesiune, concesionarului i se interzice dreptul de a subconcesiona bunul concesionat.

Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite in caz de succesiune sau instrainare a constructiei, pentru a carei realizare acest drept a fost constituit.

Conditiile in care concesionarul poate inchiria bunul imobil concesionat pe durata concesiunii :

Durata concesiunii :

Durata concesiunii este de 25 de ani.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privata poate fi prelungit prin acordul de vointa al partilor, prin act aditional incheiat in forma scrisa, cu conditia ca durata insumata sa nu depaseasca 49 de ani, dar numai in baza unui nou raport de evaluare.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privata se incheie in conformitate cu legea romana, indiferent de nationalitatea sau de cetatenia concesionarului, si produce efecte incepand de la data semnarii lui.

Redeventa minima si modul de calcul al acesteia :

Modalitatea de calcul si valoarea redeventei minime a concesiunii, s-a stabilit in baza raportului de evaluare intocmit de catre un evaluator autorizat, si aprobat prin hotararea consiliului local nr. 62 din data de 25.09.2026.

Valoarea redeventei de pornire a licitație stabilita in baza raportului de evaluare și aprobat prin hotarare a consiliului local este in suma de 15500 lei/ luna.

Pasul de licitatie este de 5% din valoarea de pornire a redeventei.

Valoarea minima a redeventei de stabilire a ofertei castigatoare este de 16275 lei/luna.

Nu se accepta oferte ale caror valori sunt mai mici decat valoarea minima stabilita.

Natura si cuantumul garantiilor solicitate de concedent :

Pentru participarea la licitatia organizata in vederea concesionarii pentru : construire hale industriale conform prevederilor P.U.Z., persoanele fizice/juridice interesate trebuie sa obtina de la primarie documentatia de atribuire, dupa achitarea urmatoarelor taxe :

*Contravaloarea documentatiei de atribuire, ce include si caietul de sarcini – 100,00 lei.

*Garantia de participare la licitatie este in cuantum de 500,00 lei, suma ce va constitui avans al redeventei pentru ofertantii declarati castigatori ori care se va restitui ofertantilor declarati necastigatori si se depun la caseria U.A.T. Comuna Jebel.

*Obligatia de restituire a garantiei de participare este de 10 zile calendaristice, in urma solicitarii scrise, din partea ofertantului declarat necastigator .

Concedentul are obligatia de a retine garantia de participare atunci cand ofertantul se afla intr-una din situatiile urmatoare :

*refuza sa semneze contractul de concesiune ;

*daca nu-si mentine oferta depusa, in termenul de valabilitate al acesteia, asa cum s-a angajat prin formularul de oferta prevazut de anexa nr. 4 la documentatia de atribuire(90 zile).

Din aceasta suma sunt retinute, daca este cazul, penalitatile si alte sume datorate concedentului de catre concesionar, in baza contractului de concesiune de bunuri proprietate privata.

Conditiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii :

Constructiile de pe terenul concesionat, vor fi realizate cu respectarea dispozitiilor Legii nr. 169/2026 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

CAPITOLUL IV. Condiţiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele :

Ofertele vor fi transmise (depuse) pana la data de ..... ora ..... conform anuntului de licitatie.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, raman exclusiv in sarcina persoanei care transmite oferta.

Oferta va fi transmisa in doua plicuri inchise si sigilate, din care unul interior, care va contine oferta propriu-zisa semnata de ofertant, si unul exterior, care va contine documentele prevazute in Instructiunile privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor din documentatia de atribuire.

Modul detaliat de prezentare si documentele necesare sunt prevazute in documentatia de atribuire.

Oferta este valabila pe toata perioada desfasurarii licitatiei, adica de la depunere si pana la incheierea contractului de concesiune cu ofertantul declarat castigator.

Oferta are caracter obligatoriu si este confidentiala pana la deschiderea plicurilor de catre comisia de evaluare, la data si ora stabilita prin anuntul de licitatie.

CAPITOLUL V. Clauze referitoare la incetarea contractului de concesiune :

Incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata poate avea loc in urmatoarele situatii :

*la expirarea duratei stabilite in contractul de concesiune de bunuri proprietate privata, in masura in care partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia in conditiile prevazute de lege ;

*in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent

*in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere de catre concedent, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului ;

*in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin reziliere de catre concesionar

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

Prin contractul de concesiune de bunuri proprietate privata partile pot stabili si alte clauze de incetare a contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, fara a aduce atingere clauzelor si conditiilor reglementate de lege.

Președinte de ședință
Sima Irina

Contrasemnează,
Secretar General
Cuvejdian Adrian-Radian