

CAIET DE SARCINI

1.1. Informații generale privind obiectul concesiunii

1.1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Obiectul concesiunii îl reprezintă următoarele suprafețe ce aparțin domeniului privat al comunei Runcu

- teren extravilan în suprafață de 213 mp, nr. cadastral 73946, amplasat în comuna Runcu, punct "Marina-pestre drum";
- teren intravilan în suprafață de 282 mp, nr. cadastral 73876, amplasat în comuna Runcu, punct "Fieraru";
- teren intravilan în suprafață de 161 mp, nr. cadastral 74050, amplasat în comuna Runcu, punct "Clincioaie";
- teren intravilan în suprafață de 247 mp, nr. cadastral 73868, amplasat în comuna Runcu, punct "Gojnea I";
- teren intravilan în suprafață de 247 mp, nr. cadastral 73877, amplasat în comuna Runcu, punct "Gojnea II";
- teren intravilan în suprafață de 345 mp, nr. cadastral 73916, amplasat în comuna Runcu, punct "Gojnea III";
- teren intravilan în suprafață de 98 mp, nr. cadastral 73765, amplasat în comuna Runcu, punct "Punte Barasti I";
- teren intravilan în suprafață de 55 mp, nr. cadastral 73770, amplasat în comuna Runcu, punct "Punte Barasti II";
- teren intravilan în suprafață de 68 mp, nr. cadastral 73766, amplasat în comuna Runcu, punct "Punte Barasti III";
- teren intravilan în suprafață de 18 mp, nr. cadastral 73869, amplasat în comuna Runcu, punct "Statie Tontea 1";
- teren intravilan în suprafață de 25 mp, nr. cadastral 73874, amplasat în comuna Runcu, punct "Statie Tontea II";
- teren intravilan în suprafață de 318 mp, nr. cadastral 74092, amplasat în comuna Runcu, punct "Logofatu 1";
- teren intravilan în suprafață de 187 mp, nr. cadastral 74099, amplasat în comuna Runcu, punct "Logofatu 2";
- teren intravilan în suprafață de 374 mp, nr. cadastral 74138, amplasat în comuna Runcu, punct "Dosu Scolii";
- teren intravilan în suprafață de 185 mp, nr. cadastral 74177, amplasat în comuna Runcu, punct "Barasti";
- teren intravilan în suprafață de 424 mp, nr. cadastral 74176, amplasat în comuna Runcu, punct "Barasti";
- teren intravilan în suprafață de 195 mp, nr. cadastral 74173, amplasat în comuna Runcu, punct "Filip";

- teren intravilan în suprafață de 639 mp, nr. cadastral 74173, amplasat în comuna Runcu, punct "Filip";

1.1.2. Destinația bunului ce face obiectul concesiunii

Utilizarea eficientă a bunurilor proprietate privată a U.A.T. Comuna Runcu reprezintă o axă prioritară a autorității locale.

S-a înregistrat solicitările următorilor :

Marina Mihai cu nr.11234/13.11.2023 pentru suprafața de 213 mp pentru amenajare parcare ,

Plaiasu Daniel cu nr.11292/14.11.2023 pentru suprafața de 161 mp, pentru amenajare parcare ,

Fieraru Floarea cu nr.11181/10.11.2023 pentru suprafața de 282 mp, pentru construcție anexă

Fieraru Gheorghe, cu nr.11188/13.11.2023 pentru suprafața de 247 mp, pentru construcție anexă

Stanislav Stanica cu nr.10758/31.10.2023, pentru suprafața de 247 mp, pentru construcție garaj

Stanislav Laura cu nr.10759 din 31.10.2023 pentru suprafața de 345 mp, pentru construcție garaj

Raduta V.Ion cu nr.4562 /28.05.2019, pentru suprafețele de 68 mp și 98 mp, pentru construcție garaj

Solomon Constantin cu nr.1566/25.02.2022 pentru suprafața de 68 mp, pentru construcție garaj

Ivan Leontina Amalia cu nr.1419/22.02.2022 pentru suprafața de 55 mp, pentru construcție garaj

Gojnea Claudiu Alin cu nr.10198/29.10.2021 pentru suprafața de 18 mp, pentru construcție garaj

Vasilescu Ion cu nr.9882/18.10.2021 pentru suprafața de 25 mp, pentru amenajare parcare

Logofatu Filofteia Michaela cu nr.5755/14.06.2023 pentru suprafața de 187 mp , pentru amenajare parcare

Logofatu Constantin Bogdan cu nr.5754/14.06.2023 pentru suprafața de 318 mp, pentru amenajare parcare

Mocanu Gheorghe cu nr. 7989/18.08.2023 pentru suprafața de 374 mp, pentru construcție magazin materiale construcții

Raduta Nicolae cu nr.10760/31.10.2023, pentru suprafața de 185 mp, pentru construcție garaj

Barascu Gheorghe cu nr.11182/10.11.2023 pentru suprafața de 424 mp pentru construcție garaj

Brebeanu Oana cu nr.11325/13.11.2023, pentru suprafața de 195 mp, pentru construcție garaj

Filip Adonia, cu nr.12633/29.12.2023 pentru suprafața de 639 mp pentru amenajare parcare

Concesionarul trebuie să utilizeze terenul doar în scopul pentru care a fost concesionat.

1.1.3. Condițiile de exploatare a concesiunii

Pentru suprafața de teren care se concesionează, concesionarul are obligația realizării lucrărilor de exploatare rațională și de întreținere, astfel încât să se asigure ridicarea potențialului de exploatare a terenului în condiții optime.

Terenul este liber de sarcini și intră în posesia efectivă a concesionarului odată cu semnarea procesului verbal de predare-primire.

Realizarea concesiunii va genera venituri suplimentare la bugetul local.

Pe toată durata concesionării, concesionarul are obligația de a urmări respectarea regulilor de protecție a mediului impuse de legislația în vigoare.

1.2. Condiții generale ale concesiunii

1.2.1. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii:

a) bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini.

b) bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii. În cazul nostru, bunul propriu al concesionarului va fi reprezentat de service-ul auto.

Aceste prevederi se aplică coroborat cu prevederile din Contractul de concesiune ce va fi semnat de părți – modelul acestuia face parte din documentația de atribuire.

1.2.2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

Responsabilitatea privind protecția mediului îi revin, în exclusivitate, concesionarului, începând de la preluarea bunului și până la încetarea contractului de concesiune. Pe parcursul lucrărilor și după terminarea acestora, concesionarul are obligația de a nu afecta în nici un fel suprafețele de teren din afara celei alocate pentru concesiune.

1.2.3. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

Terenul concesionat va fi folosit în regim de continuitate și permanență, pentru scopul pentru care a fost concesionat – construire service auto, eventualele schimbări de destinație fiind strict interzise.

1.2.4. Interdicția subconcesionării bunului concesionat/posibilitatea subconcesionării, după caz

Subconcesionarea bunului concesionat este interzisă. Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit.

1.2.5. Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii

Nu este permisă închirierea obiectului concesiunii.

1.3. Durata concesiunii

Terenul se concesionează pe o perioadă de 10 de ani începând de la data semnării contractului de concesiune, conform prevederilor art. 306, alin(1) din OUG nr. 57 / 2019 privind Codul Administrativ.

1.4. Redevența minimă și modul de calcul al acesteia

Având în vedere Raportul de evaluare întocmit de ANDREESCU V MARIUS CONSTANTIN "PROMAD" I.F., precum și prevederile art. 307 alin (1), (4) și (5) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, prețul propus pentru concesionarea prin licitație este conform tabelului anexat.

Rezultatul evaluării:

Nr. crt	Date despre proprietate				UM	Valoarea de piață a terenului		A. Perioada de 10 ani			
	DENUMIRE	Categorია de folosință		Supr. (mp)		unitară	totală	UM/an	UM/lună	UM/mp/ an	Total redevență pentru terenul concesionat pe toată perioada concesiunii
1	Teren în com. Runcu, sat Siliștea, punct Marina peste drum	Extr.	N	213	euro	1,429	304	18,7	1,56	0,088	187
					lei	7,10	1.512	93	7,75	0,437	930
2	Teren în com. Runcu, sat Runcu, punct Lilea 2	Intr.	Cc	437	euro	11,7	5.113	314,4	26,2	0,72	3144
					lei	58,12	25.400	1562,1	130,18	3,575	15621
3	Teren în com. Runcu, sat Runcu, punct Clincioaie	Intr.	Cc	161	euro	12	1.932	118,8	9,9	0,738	1188
					lei	59,61	9.598	590,3	49,19	3,666	5903
4	Teren în com. Runcu, sat Piatra, punct Fieraru	Intr.	Cc	282	euro	11,9	3.356	206,4	17,2	0,732	2064
					lei	59,12	16.671	1025,3	85,44	3,636	10253
5	Teren în com. Runcu, sat Bădeni, punct Gojnea I	Intr.	Cc	247	euro	11,9	2.939	180,8	15,07	0,732	1808
					lei	59,12	14.602	898	74,83	3,636	8980
6	Teren în com. Runcu, sat Bădeni, punct Gojnea II	Intr.	Cc	247	euro	11,9	2.939	180,8	15,07	0,732	1808
					lei	59,12	14.602	898	74,83	3,636	8980
7	Teren în com. Runcu, sat Bădeni, punct Gojnea III	Intr.	Cc	345	euro	11,9	4.106	252,5	21,04	0,732	2525
					lei	59,12	20.395	1254,3	104,53	3,636	12543
8	Teren în com. Runcu, sat Bădeni, punct Punte Bărăști I	Intr.	Cc	98	euro	6,7	657	40,4	3,37	0,412	404
					lei	33,28	3.262	200,6	16,72	2,047	2006
9	Teren în com. Runcu, sat	Intr.	Cc	55	euro	6,7	369	22,7	1,89	0,412	227

crt	DENUMIRE	Categoria de folosință		Supr. (mp)		terenului		A. Perioada de 10 ani			
						unitară	totală	UM/an	UM/lună	UM/mp/an	Total redevență pentru terenul concesionat pe toată perioada concesiunii
12	Teren în com. Runcu, sat Bădeni, punct Stație Tontea 2	Intr.	Cc	25	euro	6,7	168	10,3	0,86	0,412	103
					lei	33,28	832	51,2	4,27	2,047	512
13	Teren în com. Runcu, sat Bădeni, punct Logofătu 1	Intr.	Cc	318	euro	11,9	3.784	232,7	19,39	0,732	2327
					lei	59,12	18.799	1156,1	96,34	3,636	11561
14	Teren în com. Runcu, sat Bădeni, punct Logofătu 2	Intr.	Cc	187	euro	12	2.244	138	11,5	0,738	1380
					lei	59,61	11.148	685,6	57,13	3,666	6856
15	Teren în com. Runcu, sat Runcu, punct Dosul Scolii	Intr.	Cc	374	euro	11,9	4.451	273,7	22,81	0,732	2737
					lei	59,12	22.110	1359,7	113,31	3,636	13597
16	Teren în com. Runcu, sat Bădeni, punct Bărăști	Intr.	Cc	185	euro	12	2.220	136,5	11,38	0,738	1365
					lei	59,61	11.029	678,3	56,53	3,666	6783
17	Teren în com. Runcu, sat Bădeni, punct Bărăști	Intr.	Cc	424	euro	11,7	4.961	305,1	25,43	0,72	3051
					lei	58,12	24.644	1515,6	126,3	3,575	15156
18	Teren în com. Runcu, sat Bădeni, pct. Filip - peste drum	Intr.	Cc	195	euro	12	2.340	143,9	11,99	0,738	1439
					lei	59,61	11.625	714,9	59,58	3,666	7149
19	Teren în com. Runcu, sat Bădeni, pct. Filip - peste drum	Intr.	Cc	639	euro	11,7	7.476	459,8	38,32	0,72	4598
					lei	58,12	37.141	2284,2	190,35	3,575	22842

Modul de calcul al redevenței este stabilit conform raportului de evaluare. Pentru evaluarea terenului s-a aplicat metoda comparației directe și a chiriei de piață,

Chiria de piață a fost determinată prin capitalizare, rata de capitalizare a fost preluată ca fiind rată fără risc, respectiv 6,15%.

Venitul anual din închiriere rezultă din formula de calcul a valorii prin capitalizare:

$$\text{rata de capitalizare} = \text{Venit anual} / \text{Valoare teren, din care rezultă}$$

$$\text{Venitul anual} = \text{Valoare teren} \times \text{rata de capitalizare}$$

Obligația de plată a redevenței începe la data semnării contractului de concesiune și se plătește anual, actualizată cu rata inflației.

Plata cu întârziere a redevenței conduce la aplicarea de penalități de 0,1%/zi. Se consideră întârziere la plata redevenței depășirea termenului scadent.

1.5. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent

Pentru participarea la licitația organizată în vederea concesiunii terenului pentru construire garaje/anexe și amenajare parcare, persoanele fizice și juridice interesate trebuie să obțină de la primărie documentația de atribuire, după achitarea următoarelor taxe:

- a) Contravaloarea Documentației de atribuire (ce include și Caietul de Sarcini) este stabilită în sumă de 300 lei;
- b) Garanția de participare la licitație este stabilită în cuantum de 400 lei – sumă ce se va restitui ofertanților declarați necâștigători / sumă ce va constitui avans al redevenței pentru ofertanții declarați câștigători. Garanția poate fi constituită în una din metodele:

- a) Scrisoare de garanție bancară;

- b) Ordin de plată în contul concedentului, respectiv IBAN

RO91TREZ2755006XXX000770, Trezoreria Pucioasa

- c) Cu chitanță, direct la caseria concedentului

Concedentul are obligația să restituie garanția de participare în termen de 10 zile calendaristice, în urma solicitării scrise din partea ofertantului declarat necâștigător.

Concedentul are obligația de a reține garanția de participare atunci când ofertantul se află în oricare din următoarele situații:

- refuză să semneze contractul de concesiune

- dacă nu-și menține oferta depusă, în termenul de valabilitate al acesteia, așa cum s-a angajat semnând Formularul de ofertă, modelul prevăzut în Documentația de atribuire.

În termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție (garanție de bună execuție contractuală), o sumă fixă reprezentând o cotă - parte de 50% 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.

1.6. Condițiile de valabilitate a ofertei condiții de valabilitate a ofertelor

3.6.1. Oferta va fi transmisă (depusă) până la data deora....conform anunțului de licitație), riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

3.6.2. Oferta va fi transmisă în două plicuri închise și sigilate, unul exterior care va conține documentele prevăzute în instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor din documentația de atribuire și unul interior care va conține oferta propriu-zisă semnată de ofertant. Modul detaliat de prezentare și documentele necesare sunt prevăzute în documentația de atribuire.

3.6.3. Oferta este valabilă pe toată perioada desfășurării licitației (de la depunere și până la încheierea contractului de concesiune cu ofertantul declarat câștigător), are caracter obligatoriu și este confidențială până la deschiderea plicurilor de către comisia de evaluare, la data și ora stabilită prin anunțul de licitație.

1.7. Condiții speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii

Construcțiile ce vor fi realizate pe terenul supus concesiunii vor fi executate cu respectarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, republicată, Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, precum și a normelor de Protecția Muncii și PSI în vigoare.

1.8. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune

Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică/privată, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege; La încheierea contractului bunurile de retur revin de plin drept, gratuit și liber de sarcini concedentului.
- b) în cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;
- c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, în termen de 30 de zile de la notificare, cu obligația predării bunului concesionat liber de sarcini și cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

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.

Situațiile de încetare a contractului de concesiune se completează în mod corespunzător cu prevederile din Contractul de concesiune – modelul prevăzut în Documentația de atribuire.

3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire (formular nr. 3 la documentație).

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul concedentului, însoțite de o scrisoare de înaintare (Formular nr. 4 la documentație), la sediul din strada Principală nr. 17, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registratura concedentului, precizându-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta ("Pentru concesionare teren în suprafață de...mp, nr. cadastralRuncu"). Plicul exterior va trebui să conțină:

a) Documente pentru ofertanți persoane juridice :

- Certificat de înregistrare, copie lizibilă cu mențiunea "conform cu originalul", emis de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul în raza căruia se află sediul social al ofertantului ;

- Certificat constatator, copie lizibilă cu mențiunea "conform cu originalul", emis de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul în raza căruia se află sediul social al ofertantului, din care sa rezulte domeniul de activitate principal/secundar, codurile CAEN aferente acestora sau o alta forma de inregistrare echivalenta, după caz ;

- Certificat de atestare fiscală prin care sa confirme achitarea obligațiilor exigibile de plată față de bugetul local si bugetul de stat, valabile deschiderii ofertelor;

- Actul de reprezentare, in cazul in care ofertele sunt semnate/depuse de împuterniciții ofertanților și nu de aceștia personal;

- Documente care să ateste plata documentației de participare la licitație și a garanției de participare la licitație;

- Declarație privind eligibilitatea participanților/ofertanților (Formular nr. 5 la documentație).

b) Documente pentru ofertanți persoane fizice :

- Actul de identitate - copie conform cu originalul;
- Certificat de atestare fiscală care atestă că nu are datorii la bugetul de stat și /sau local. Certificatul de atestare fiscală va fi eliberat de instituția abilitată din localitatea de reședință a ofertantului depus în formă originală;

- Imputernicire oficială (dacă este cazul) din partea persoanei ofertante, în cazul în care aceasta este reprezentată printr-o altă persoană.

- Documente care să ateste plata documentației de participare la licitație și a garanției de participare la licitație;

- Declarație privind eligibilitatea participanților/ofertanților (Formular nr.5 la documentație).

(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.

(6) Oferta va fi depusă într-un singur exemplar, semnat de către ofertant, în original.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent – până la încheierea contractului de concesiune.

(9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data - limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii. Ofertele sosite după această dată vor fi returnate fără deschidere.

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

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

(12) 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.

4. INFORMAȚII DETALIIATE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Analizând prevederile coroborate ale art. 318 și 319 Cod administrativ, criteriul de atribuire stabilit este **cel mai mare nivel al redevenței**.

Punctajul stabilit pentru acesta este de 100 puncte. Calculul pentru stabilirea punctajului ofertelor cu o valoare mai mică decât maximum oferit se va face prin regula de 3 simplă, adică:

Oferta 1 – 1.000 lei/an

Oferta 2 – 900 lei/an

Calculul

1.000 lei 100 pct

900 lei x pct

$x = (900 * 100) : 1.000$

$x = 90$ pct.

Pentru a fi valabilă, oferta trebuie să respecte criteriile minime de redevență.

5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea, încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul concedentului.

6. INFORMATII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de concesiune – model cadru – face parte integrantă din prezenta documentație de atribuire.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Constantin SOLOMON

.....
L.S.

Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL ,
Veronica - Mihaela MARICA

.....

