ROMÂNIA
COMUNA SOVEJA
JUDETUL VRANCEA
PRIMAR

PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 54
Din data de 21.08.2026

privind: aprobarea concesionarii, prin licitatie publică, a douăsprezece loturi de teren, domeniul privat al comunei Soveja, județul Vrancea în vederea construirii unor locuințe

Consiliul Local al comunei Soveja, întrunit în sedința ordinară
Având in vedere:

- referatul de aprobare a primarului, înregistrat sub nr. 4733 din 19.08.2026;
- raportul de specialitate al compartimentului agricol, înregistrat sub nr. 4734 din 19.08.2026;
- rapoartele de evaluare întocmite de expert evaluator Ing. Vieru Laurentiu;
- avizele A.N.R.P.S. Bucuresti și ale comisiilor de specialitate din cadrul Consiliului Local;
- de faptul că terenurile nu sunt în litigiu și nu fac obiectul vreunei solicitări în baza legilor fondului funciar;

Tinând cont de:

- prevederile art.552, art.553, alin. (1) și art. 555, alin.(1), din Legea nr.287/2009-

Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art.13, alin. (1), alin.(3), art.14, art.16, art.20 și art.22 din Legea

nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

In temeiul: prevederilor art. 129, alin. (2), lit.c), alin.(6), lit.b), art.139, alin.(3), lit.g), art.196, alin.(1), lit.a), art.299, art.302-313, art.317 și art.362 alin.(1) alin.(3) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

PROPUNE

Art. 1 Se aprobă concesionarea, prin licitaţie publică, a douăsprezece loturi de teren, domeniul privat al comunei Soveja, în vederea construirii unor locuinţe, cu urmatoarele date de identificare, conform **anexei nr. 1** la prezenta hotărâre:

Art. 2 Se aproba Studiul de oportunitate pentru concesionarea prin licitaţie publică a loturilor de teren, **anexa nr.2** la prezenta hotarare.

Art. 3 Se aproba Caietul de sarcini pentru concesionarea prin licitaţie publică a loturilor de teren, **anexa nr.3** la prezenta hotarare.

Art. 4 Se aproba documentaţia de atribuire pentru concesionarea prin licitaţie publică a loturilor de teren, **anexa nr.4** la prezenta hotarare.

Art. 5 Se aproba preţul de pornire la licitaţie, conform raportului de evaluare întocmit de expert evaluator Ing.Vieru Laurentiu, **anexa nr.5** la prezenta hotarare - de la 26,25 **lei/mp**;

Art. 6 Se împuterniceşte primarul comunei pentru semnarea, în numele şi pentru Consiliul Local, a contractului de concesiune, a actelor subsecvente acestuia şi pentru realizarea procedurilor de publicitate imobiliară.

Art. 7 Secretarul general al comunei va face publică prin afisare şi va comunica celor interesaţi prezenta hotărâre.

Initiator,
Primar
Ionuţ Filimon

Avizat pentru legalitate
Secretar delegat
Puică Viorica

ANEXA 1
la HCL nr. ..... /2026

Tabel date de identificare loturi pentru concesionare

Nr. Crt.	C.F.	Suprafata	Tarla	Parcela	Categorie de folosinta	Satul
1	52857	510	79	1135%	Neproductiv	Dragosloveni
2	52972	653	83	1167%	Neproductiv,	Dragosloveni
3	52974	440	83	1167%	păsune	Dragosloveni
4	51456	457	109	1678%	păsune	Rucareni
5	52673	921	75	1098%	Neproductiv	Dragosloveni
6	52674	1300	75	1098%	Neproductiv	Dragosloveni
7	52675	1132	75	1098%	Neproductiv	Dragosloveni
8	52676	1095	75	1098%	Neproductiv	Dragosloveni
9	52677	1120	75	1098%,	Neproductiv,	Dragosloveni
10	52678	1091	75	1098%	Neproductiv	Dragosloveni
11	52679	1129	75	1098%	Neproductiv	Dragosloveni
12	52680	1184	75	1098%	Neproductiv	Dragosloveni

Președinte de ședință,
Ghenuche Ovidiu Daniel

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar delegat al comunei,
Puică Viorica

ANEXA 2
la HCL nr. ..... /2026

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind: aprobarea concesionarii, prin licitatie publică, a douăsprezece loturi de teren, domeniul privat al comunei Soveja, județul Vrancea în vederea construirii unor locuințe

BORDEROU
STUDIU DE OPORTUNITATE

A. Piese scrise
1. Prezentare generala
2. Necesitatea si oportunitatea concesionarii
3. Nivelul minim al redeventei
4. Acordarea concesiunii
5. Durata contractului de concesiuneconcesiunii
6. Durata previzibila pentru realizarea investitiilor in cadrul concesiunii
7. Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de concesionare

1. PREZENTARE GENERALA.

Descrierea și identificarea loturilor de teren care urmează a fi concesionate

Strategia de dezvoltare economico-socială locala, prin consolidarea resurselor existente, furnizeaza comunei stabilitate și extindere economica, durabilă și solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunitatii, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea veniturilor, atât ale comunității cât și ale unitătii administrativ –teritoriale, dezvoltarea economica, etc.

Consiliul Local Soveja concesioneaza urmatoarele loturi de teren:

- conform anexa nr. 1 la HCL ____/2026

2. NECESITATEA SI OPORTUNITATEA CONCESIONARII

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social si de mediu care justifica initierea concesionarii.

Până în prezent, terenurile care urmează să fie concesionate prin licitație publică, nu au fost materializate in totalitate de catre Consiliul Local Soveja.

Având în vedere urmatoarele aspect:

- Faptul ca neexploatarea bunului descris mai sus nu a condus la realizarea unor venituri la bugetul local;
- Necesitatea dezvoltării zonei respective din punct de vedere economic si social
- Atragerea la bugetul comunei Soveja de fonduri suplimentare rezultate in urma concesionarii, concesionarul urmand sa achite autoritatii contractante, in contravaloarea terenului concesionat, o redeventa anuala stabilita in urma licitatiei, in baza unui raport de evaluare, aprobat prin hotarare de catre Consiliul Local Soveja.
- Concesionarea trece intreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat in sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu).
- Concesionarea incurajeaza gestionarea judicioasa, de catre concedent, a patrimoniului.
- Concesionarul se va oblige, va justifica si va fi responsabil pentru calitatea constructiilor executate si de asemenea, va acoperi in intregime costurile ridicate de intretinerea si exploatarea constructiilor edificate si a terenului concesionat.
- Atragerea capitalului privat in actiuni ce vizeaza satisfacerea unor nevoi ale comunitatii locale, precum si ridicarea gradului de civilizatie si confort ale acesteia.

b) Social

Concesionarea loturilor de teren ce reprezinta obiectul acestui studiu de oportunitate, prezinta interes pentru comuna, prin valorificarea superioara a suprafetelor de teren proprietate privata.

c) Mediu

Din punct de vedere al mediului, zona nu se încadrează in vreuna din ariile natural protejate, ci se pretează destinației propuse, astfel încat nu se impun reglementări sau avize speciale, cu exceptia celor obisnuite.

In prezent, loturile de teren sunt nefolosite si nu aduc niciun venit la bugetul local al comunei.

Concesionarul va avea obligatia, prin contractul de concesiune, sa respecte toata legislatia in vigoare pe probleme de mediu.

Contractul de concesiune va transfera responsabilitatea viitorului concesionar, cu privire la respectarea clauzelor de protectie a mediului, din care, cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare diminuării şi evitării poluării solului şi a apei subterane, cu efecte asupra sănătăţii populatiei;
- utilizarea durabila a resurselor;
- reducerea pierderilor prin practici de buna gospodarire;
- gestionarea eficienta a deseurilor rezultate din activitatea desfasurata si mentinerea cu strictete a conditiilor de igiena cerute de legislatia in vigoare.

3. NIVELUL REDEVENŢEI.

Nivelul redeventei va fi stabilit in baza ofertei declarate castigatoare depuse la licitatia publica ce se va organiza la Primaria Soveja, cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

Redeventa obtinuta ca urmare a concesionarii terenului, precum si impozitele si taxele datorate pentru teren si constructiile realizate, se fac venituri la bugetul local al comunei Soveja.

4. ACORDAREA CONCESIUNII

Modalitatea de concesionare a terenului este concesionare prin licitatie publica.

5. DURATA CONCESIUNII

Durata contractului de concesiune va fi de până la 49 de ani, începând de la data semnării contractului de concesiune şi al procesului verbal de predare-primire a terenului. Contractul de concesiune poate fi prelungit prin acordul de voinţă al părţilor, încheiat în formă scrisă, cu condiţia ca durata însumată să nu depăşească 49 de ani, dupa cum va stabili Consiliul Local.Contractul de concesiune va fi înregistrat de către concesionar în registrele de publicitate imobiliară.

6.DURATA PREVIZIBILA PENTRU REALIZAREA INVESTITIILOR IN CADRUL CONCESIUNII

Durata maximă de realizare a investiţiilor propuse în cadrul concesiunii se stabileşte la 24 de luni de la data emiterii autorizaţiei de construire.

7. TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU INCHEIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Încheierea contractului de concesiune va avea loc dupa aprobarea concesionării terenului de către Consiliul Local Soveja şi după realizarea procedurilor legale de organizare a licitaţiei.

Preşedinte de şedinţă,
Ghenuche Ovidiu Daniel

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar delegat al comunei,
Puică Viorica

ANEXA 3
La H.C.L. nr. ...../2026

CAIET DE SARCINI

privind: aprobarea concesionarii, prin licitatie publică, a douăsprezece loturi de teren, domeniul privat al comunei Soveja, județul Vrancea în vederea construirii unor locuințe

1. OBIECTUL CONCESIUNII

1.1. Loturile de teren sunt situate după cum urmeaza:
- conform anexa nr. 1, HCL ____/2026

1.3. Investiţiile ce urmează a se realiza este o locuinţă proprietate personala.
1.4. Zona dispune de urmatoarele utilităti edilitare: nu dispune de utilităţi.

2. DURATA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE SI CRITERII DE ATRIBUIRE A ACESTUIA

2.1. Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naţionalitatea sau de cetăţenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăşi 49 de ani, începând de la data semnării lui.
2.2. Contractul de concesiune poate fi prelungit prin acordul de voinţă al părţilor, încheiat în formă scrisă, cu condiţia ca durata însumată să nu depăşească 49 de ani.
2.3. Concesionarul are obligatia de a realiza lucrările de investitii pe amplasament cu respectarea prevederilor legale (art. 36, Legea nr. 50/1991, republicata) în termen de maxim doi ani de la obtinerea autorizaţiei de construire.
2.4. Criteriile de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată sunt următoarele:
a) cel mai mare nivel al redevenţei - 40 %;
b) capacitatea economico - financiară a ofertanţilor – 20 %;
c) protecţia mediului înconjurător – 20 %;
d) condiţii specifice impuse de natura bunului concesionat – 20 %.

3. ELEMENTE DE PRET

- 3.1. Nivelul minim de pornire a licitatiei pentru concesionarea terenului este de **24,58 lei/mp.**

3.2. Termenul de achitare a redevenţei datorate şi a taxei pe teren este data de 31 martie a fiecarui an. Plata cu întarziere a redevenţei şi taxei pe teren conduce la aplicarea de majorări de întarziere la plată conform legislaţiei în vigoare la data calcularii acestora. Se consideră întarziere la plata redevenţei şi a taxei pe teren depăşirea termenului scadent.
3.3. Neplata redevenţei şi a taxei pe teren în termen de 6 luni consecutive de la data scadenţei poate conduce la încetarea de drept a contractului de concesiune, fără intervenţia instanţelor de judecată, cu toate consecinţele ce decurg din aceasta, aţa cum se prevede în caietul de sarcini, cu înştiinţarea prealabilă a concesionarului în acest sens.
3.3. Plata redevenţei şi a taxei pe teren va începe după semnarea contractului de concesiune şi vor fi indexate anual conform legislaţiei în vigoare.
3.4. Redevenţa obţinută prin concesionare se constituie venit la bugetul local al Comunei Soveja.

4. ÎNCETAREA CONCESIUNII

4.1. Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privaăa poate avea loc în următoarele situaţii:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, în măsura în care părţile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condiţiile prevăzute de lege;

b) în cazul exploatării, în condiţiile contractului de concesiune 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 naţional sau local o impune, prin denunţarea unilaterală de către concedent;

d) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

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

f) la dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilităţii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunţare, fără plata unei despăgubiri.

4.1.1. Concesionarul are obligatia de a notifica cu 6 luni înainte de termenul de încetare a contractului de concesiune, intenţia de prelungire a contractului.

4. 1.2. Concesionarul va prezenta din partea biroului financiar-contabil în raza căreia se află bunul imobil unde şi–a desfăsurat activitatea, dovada eliberării de orice sarcini a bunului concesionat după care între concedent şi concesionar se va întocmi un proces verbal de predare-primire a bunului cât şi a eventualelor bunuri dobândite pe perioada concesionării. (În cazul în care nu se mai doreşte prelungirea acestuia).

4.1.3. Eventualele materiale aprovizionate, obiecte mobilier, instalaţii ce nu sunt pentru uzul exclusiv al concesiunii şi alte bunuri ce se vor stabili între părţi, se vor prelua de către concedent, pe bază de contract la data expirării contractului de concesiune.

4.1.4. La expirarea termenului de concesiune concesionarul este obligat să restituie, în deplina proprietate, liber de orice sarcină bunul concesionat.

4.2. Încetarea contractului de concesiune prin răscumpărare

4.2.1. Pentru cazurile de interes public, concesiunea poate fi răscumpărată, concedentul asigurând despăgubirea corespunzătoare valorii investitiei, care trebuie să fie promptă, adecvată şi efectivă. În situaţia încetarii contractului de concesiune pentru cazuri de interes public, concedentul va notifica de îndată intenţia de a denunţa unilateral contractul de concesiune şi va face menţiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură. Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea locală, judeţeană sau guvernamentală.

4.2.2. Dacă părţile nu se înteleg asupra preţului răscumpărării urmează a se adresa instanţei de judecată sau arbitrajului convenite conform contractului.

4.2.3. Concesionarul poate solicita Consiliului Local răscumpararea concesiunii numai după realizarea investiţiilor stabilite prin contractul de concesiune.

4.3. Încetarea contractului de drept

4.3.1. Concesiunea încetează de drept şi contractul se reziliază în situaţia în care concesionarul nu respectă obligaţiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organe de control sau în cazul în care subconcesionează, subânchiriază sau schimbă destinaţia initială.

4.3.2. Concesiunea încetează de drept în situația în care destinația concesionării este schimbată de catre concesionar fără acordul concedentului.
4.3.2. Concedentul va putea rezilia contractul numai după notificarea intenției sale concesionarului cu precizarea cauzelor care au determinat–o. Rezilierea va opera în deplin drept la expirarea unei perioade de 30 zile de la notificare, în situația în care concesionarul nu îți îndeplinește obligațiile în acest interval.
4.4. Încetarea concesiunii prin renunțare
4.4.1. Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul în care, cauze obiective, justificate, fac imposibilă realizarea investitiei sau exploatarea ei după verificarea celor semnalate de concesionar de către o comisie formată din reprezentantii concedentului, Consiliului Local al comunei Soveja și care împreună cu reprezentanții concesionarului vor hotărâ asupra continuării sau încetării contractului.
4.4.2. Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forță majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil care împiedică părțile să–și execute integral sau parțial obligațiile.
4.4.3. Apariția sau încetarea cazului de fortă majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin e-mail sau telefon urmat de o scrisoare recomandată cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente române, în prezența părților.
4.4.4. În caz de fortă majoră comunicată și constată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalează în consecință cu perioda corespunzătoare acesteia, cu mențiunea ca nici una din părți nu va plăti penalități sau despăgubiri pentru întârzierea în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit obligația comunicări va suporta irevocabil consecințele cazului de forță majoră cât și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații.
4.4.5. În condițiile în care forța majoră conduc la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărâ asupra exercitării în viitor a clauzei incluse în contract. În cazul imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situație verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.
4.4.6. În cazul în care concesionarul solicită renunțarea la concesiune, acesta va pierde garanția de participarea la licitație.
4.5. Neîncheierea contractului
4.5.1.(1) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate privata poate atrage după sine plata daunelor - interese.
(2) 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 și caietul de sarcini păstrându-și valabilitatea.
(3) Daunele - interese prevăzute la alin. (1) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.
(4) 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.

(5) În cazul în care, în situaţia prevăzută la alin. (4), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (2)

5. RESPONSABILITĂŢI PRIVIND PROTECŢIA MEDIULUI

5.1. Responsabilitatile de mediu revin în exclusivitate concesionarului, începand de la data preluarii bunului concesionat şi până la data încetării contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după execuţia lucrărilor de orice fel (investiţie, lucrări de şantier, intervenţie, exploatare, etc.) şi menţinerea acestuia în condiţii normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambient şi lipsite de riscuri pentru personalul de deservire, întreţinere, precum şi pentru aşezările umane.
5.2. În cursul lucrărilor de amenajare şi după terminarea acestora, concesionarul are obligaţia de a nu afecta în nici un fel suprafeţele de teren din afara celor alocate prin concesionare.
5.3. Concesionarul are obligaţia de a obţine şi de a deţine, pe cheltuiala sa, toate avizele şi acordurile impuse de legislaţia mediului.

6. SOLUŢIONAREA LITIGIILOR

6.1. Soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea şi încetarea contractului de concesiune, precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri, în cazul în care nu se pot rezolva pe cale amiabilă, se realizează potrivit prevederilor legislaţiei privind contenciosul administrativ.

7. DISPOZIŢII FINALE

7.1. Drepturile şi obligaţiile concesionarului.
7.1.1. În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul dobândeşte dreptul de a exploata, pe riscul şi pe răspunderea sa, bunurile proprietate privată, ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.
7.1.2. După încheierea contractului de concesiune, realizarea obiectivului de investiţie se va face de către concesionar numai pe baza unui proiect legal avizat şi aprobat şi a autorizaţiei de constructive, emisă de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.
7.1.3. Soluţiile prezentate odată cu depunerea opţiunilor în cazul adjudecării licitaţiei nu reprezintă aprobarea acestora şi nu exonerează pe concesionar de obţinerea avizelor şi acordurilor legale din partea organismelor abilitate în eliberarea acestora (exemplu: Avizul Comisiei de urbanism, Autorizaţia de constructie, etc.).
7.1.4. Obţinerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea şi funcţionarea investiţiei privesc pe concesionar.
7.1.5. Toate lucrările privind racordarea la reţele edilitare existente şi obţinerea acordului de la deţinătorii acestora privesc pe concesionar.
7.1.6. (1) Concesionarul are dreptul de a folosi şi de a culege fructele, respectiv productele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului şi scopului stabilit de părţi prin contractul de concesiune.
(2) Concesionarul îşi execută obligaţiile potrivit termenilor şi condiţiilor prevăzute în contractul de concesiune şi în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

(3) Concesionarul nu va fi obligat să suporte creşterea sarcinilor legate de execuţia obligaţiilor sale, în cazul în care această creştere rezultă în urma:
a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
b) unui caz de forţă majoră sau unui caz fortuit.
(4) Concesionarul este obligat să respecte condiţiile impuse de natura bunurilor concesionate.
(5) În temeiul contractului de concesiune, concesionarul are obligaţia să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate şi permanenţă, a bunurilor proprietate privata care fac obiectul concesiunii.
(6) Concesionarul are obligaţia 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 garanţie, o sumă fixă reprezentând o cotă - parte din suma obligaţiei de plată către concedent, stabilită de acesta şi datorată pentru primul an de exploatare.
(7) Din această sumă sunt reţinute, dacă este cazul, penalităţile şi alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.
(8) Concesionarul poate constitui drept garanţie şi titluri de credit, asupra cărora se va institui garanţie reală imobiliară, cu acordul concedentului.
(9) Concesionarul este obligat să plătească redevenţa la valoarea şi în modul stabilit în contractul de concesiune.
(10) La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces - verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.
(11) În condiţiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, forţă majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului, în condiţiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.
(12) În cazul în care concesionarul sesizează existenţa unor cauze sau iminenţa producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuităţii exploatării bunului.
(13) Concesionarul este obligat de a executa din fonduri proprii lucrările de sistematizare pe verticală a zonei adiacente investiţiei ce se realizează pe terenul concesionat, fără să afecteze zonele limitrofe.
7.2. Drepturile şi obligaţiile concedentului.
7.2.1. Concedentul are dreptul ca prin împuterniciţii săi să urmărească mersul lucrărilor de construcţie în vederea asigurării calităţii şi stabilităţii construcţiei, încadrarea şi termenul de punere în funcţiune stabilit prin contractul de concesiune.
7.2.2. Concedentul va suporta toate cheltuielile aferente procedurilor de concesionare.
7.2.3. Verificarea prevăzută la pct.7.2.1. se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului şi în condiţiile stabilite în contractul de concesiune.
7.2.4. (1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exerciţiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate privata.
(2) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariţia oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.
(3) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate privata, în afară de cazurile prevăzute de lege.

(4) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepţionale legate de interesul naţional sau local, după caz.
(5) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiţii stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune.
(6) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.
(7) În caz de dezacord între concedent şi concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanţa judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligaţiilor contractuale de către concesionar.
7.3. Lucrarile de investiţii vor începe în termen de maxim 12 luni, de la semnarea contractului de concesiune, în baza autorizaţiei de construire, obţinută conform prevederilor Legii nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii. Toate obligaţiile reciproce se vor concretiza în contractul de concesiune.
7.4. Concedentul nu poate subconcesiona unor terţe persoane terenul concesionat.
7.5. Reguli privind oferta
7.5.1. (1) Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire.
(2) Ofertele se redactează în limba română.
(3) Ofertele se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anunţul de licitaţie, în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data şi ora.
(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conţină:
a) o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;
b) acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform solicitărilor concedentului, respectiv:
- certificat fiscal eliberat de autoritatea publica locala pe raza careia isi are sediul/domiciliul sau puncte de lucru persoana interesata din care sa reiasa ca nu figureaza cu debite neachitate la bugetul local;
- certificat de atestare fiscala privind datoriile la bugetul de stat-să nu figureze cu debite neachitate la bugetul de stat;
- copie carte identitate sau CIF;
c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini şi contravaloarea participare licitaţie - chitanţă.
d) acte doveditoare privind garanţia de 5% din valoarea terenului - chitanţă, OP.
(5) Pe plicul interior, care conţine oferta propriu - zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
(6) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către concedent şi prevăzut în anunţul de licitaţie. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.
(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.

(9) Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data - limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii.
(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa 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) Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.
7.6 Contravaloarea caietului de sarcini, inclusiv a documentelor necesare participarii la licitatie, este de **200 LEI.**
7.7 Contravaloarea participării la licitaţie este de **200 lei.**
7.8 Odată cu depunerea documentaţiei de participare, ofertanţii vor achita la caseria UAT Soveja o garanţie de 5% din valoarea terenului.

Preşedinte de sedinţă,
Consilier
Ghenuche Ovidiu Daniel

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar delegat al comunei,
Puică Viorica

Anexa nr. 4
la HCL. ____/2026

DOCUMENTAŢIA DE ATRIBUIRE

privind: aprobarea concesionarii, prin licitatie publică a douăsprezece loturi de teren, domeniul privat al comunei Soveja, județul Vrancea în vederea construirii unor locuințe

I: INFORMAŢII GENERALE PRIVIND LOCATORUL

1.1. COMUNA SOVEJA, CUI 4447339, tel:0237/242001,
e-mail: contact@comunasoveja.ro, în calitate de concedent.

II. INSTRUCIIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFĂSURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE PRIN LICITATIE PUBLICA

Procedura pentru concesionarea loturilor de teren este licitaţia publică.

Deschiderea ofertelor depuse se va face la data stabilită în anunţul de organizare a licitaţiei publice la sediul locatorului din Comuna Soveja, sala de sedințe, în prezenţa comisiei de evaluare şi a reprezentanţilor ofertanţilor.

Licitaţia se iniţiază prin publicarea unui anunţ de licitaţie de către concedent în Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a, într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-unul de circulaţie locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicaţii electronice, cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor.

Persoana interesată are dreptul de a solicita şi de a obţine documentaţia de atribuire.

Concedentul are obligaţia de a pune documentaţia de atribuire la dispoziţia persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

Persoana interesată are obligaţia de a depune diligenţele necesare, astfel încât respectarea de către concedent a perioadei prevăzute la alineantul anterior să nu conducă la situaţia în care documentaţia de atribuire să fie pusă la dispoziţia sa cu mai puţin de 5 zile lucrătoare înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor.

Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentaţia de atribuire.

Concedentul are obligaţia de a răspunde, în mod clar, complet şi fără ambiguităţi, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Concedentul are obligaţia de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut, în condiţiile prezentei secţiuni, documentaţia de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Concedentul are obligaţia de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puţin 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 alin. anterior, acesta din urmă are obligaţia de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada

necesară pentru elaborarea şi transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data - limită de depunere a ofertelor.

Procedura de licitaţie se poate desfăşura numai dacă în urma publicării anunţului de licitaţie au fost depuse cel puţin două oferte valabile.

În cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie, cu respectarea procedurii de organizare a licitatiei in vederea concesionarii

În cazul organizării unei noi licitaţii, procedura este valabilă în situaţia în care a fost depusă cel puţin o ofertă valabilă.

III. INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR.

Oferta se redactează în limba romană.

Ofertele se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anunţul de licitaţie, în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data şi ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conţină:

a) o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform solicitărilor concedentului, respectiv:

- certificat fiscal eliberat de autoritatea publica locala pe raza careia isi are sediul/domiciliul sau puncte de lucru persoana interesata din care sa reiasa ca nu figureaza cu debite neachitate la bugetul local;
- certificat de atestare fiscala privind datoriile la bugetul de stat - să nu figureze cu debite neachitate la bugetul de stat;
- copie carte identitate sau CIF;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini, contravaloare participare la licitaţie, achitare garanţie 5% din valoarea terenului – chitanta, OP.

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

Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către concedent şi prevăzut în anunţul de licitaţie. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.

Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data - limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa 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.

Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.

IV. CRITERIU DE ATRIBUIRE:

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

a) cel mai mare nivel al ofertei financiare - 40%;

b) capacitatea economico - financiară a ofertanţilor – 20%;

c) protecţia mediului înconjurător – 20%;

d) condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat 20%.

V. CĂI DE ATAC

Soluţionarea litigiilor apărute in legătură cu atribuirea, incheierea, executarea, modificarea si incetarea contractului de inchirierre, precum si a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare. Acţiunea in justiţie se introduce la secţia de contencios administrativ a tribunalului in a cărui jurisdicţie se află sediul locatorului.

Presedinte de sedinta,
Ghenuche Ovidiu Daniel

Contrasemneaza pentru legalitate,
Secretar delegat al comunei
Puică Viorica

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
COMUNA SOVEJA
-PRIMAR-
Nr. 4733/12.08.2026

REFERAT DE APROBARE

privind: aprobarea concesionarii, prin licitatie publică, a douăsptezece loturi de teren, domeniul privat al comunei Soveja, județul Vrancea în vederea construirii unor locuințe

Prin proiectul de hotărâre supus dezbaterii, se propune aprobarea concesionării a treizecișișapte loturi de teren, domeniul privat al comunei Soveja, județul Vrancea în vederea construirii unor locuințe.

În aplicarea dispozițiilor OUG Nr.57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completarile ulterioare, coroborate cu prevederile Legii nr.287/2009-Codul Civil si prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii, consiliul local hotărăște ca "bunurile ce aparțin domeniului public sau privat de interes local să fie date în administrare regiilor autonome și instituțiilor publice, **să fie concesionate, ori să fie închiriate în urma unor licitații publice**, organizate în condițiile legii".

În scopul exploatării eficiente și durabile a terenurilor ce urmează să fie scoase la concesionare, prin intermediul unui evaluator autorizat s-a făcut evaluarea acestora, în baza căreia s-a stabilit pretul minim de pornire a licitației.

Concesionarea celor nouăzecișipatru terenuri urmează să aibă loc în conformitate cu procedura stabilită în documentațiile de atribuire supusă aprobării prin proiectul de hotărâre, coroborate cu prevederile Legii nr.50/1991.

Procedura de atribuire a contractelor de concesiune a terenurilor este de licitație publică.

În situația în care, în urma publicării anunțului de participare la licitație, nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile/lot, procedura se anulează pentru loturile de teren pentru care nu s-au depus 2 oferte valabile și se organizează o nouă licitație. Dacă, după repetarea procedurii de licitație, nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile/lot, prin proiectul de hotărâre se propune aplicarea procedurii de negociere directe, pentru loturile rămase libere.

Organizarea și desfășurarea procedurii de atribuire a contractelor de concesiune a terenurilor, durata concesiunii, prețul minim al redevenței, precum și modalitățile de plată a acesteia, sunt prevăzute în documentația de atribuire supusă aprobării prin proiectul de hotărâre.

Evaluarea ofertelor depuse de cei interesați se face de către o comisie numită prin dispoziție a primarului, alcătuită din reprezentanți ai autorității contractante, și care îndeplinește atribuțiile prevăzute în documentația de atribuire a contractului.

Față de cele arătate mai sus, apreciez că sunt întrunite condițiile de oportunitate și legalitate și propun adoptarea hotărârii în forma și conținutul din proiect.

PRIMAR,
Ionuț FILIMON

ROMANIA
JUDETUL VRANCEA
COMUNA SOVEJA
-Registru agricol-
Nr. 4734/19.08.2026

REFERAT

privind: aprobarea concesionarii, prin licitatie publică, a douăsprezece de loturi de teren, domeniul privat al comunei Soveja, județul Vrancea în vederea construirii unor locuințe

Proiectul de hotărâre privind aprobarea concesionarii prin licitație publică a următoarelor suprafețe de teren:

Nr. Crt.	C.F.	Suprafata	Tarla	Parcela	Categorie de folosinta	Satul
1	52857	510	79	1135%	Neproductiv	Dragosloveni
2	52972	653	83	1167%	Neproductiv	Dragosloveni
3	52974	440	83	1167%	Pasune	Dragosloveni
4	51456	457	109	1678%	Pasune	Rucareni
5	52673	921	75	1098%	Pasune	Dragosloveni
6	52674	1300	75	1098%	Neproductiv	Dragosloveni
7	52675	1132	75	1098%	Neproductiv	Dragosloveni
8	52676	1095	75	1098%	Neproductiv	Dragosloveni
9	52677	1120	75	1098%,	Neproductiv,	Dragosloveni
10	52678	1091	75	1098%	Neproductiv,	Dragosloveni
11	52679	1129	75	1098%	Neproductiv,	Dragosloveni
12	52680	1184	75	1098%	Neproductiv,	Dragosloveni

Suprafetele de teren se încadrează în dispozițiile Legii nr.50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construire, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr.287/2009 – Codul civil, cu modificările și completările ulterioare, cât și ale P.U.Z. Soveja și poate asigura coroborarea intereselor publice cu cele ale investitorilor, în sensul că se poate promova un real parteneriat între zona publică și privată după cum urmează:

- prin concesionarea terenului se asigură gestionarea și utilizarea acestuia în condiții eficiente;

- se asigură intervenția rapidă în cazuri de inundații, ploi torențiale, căderi masive de zăpadă sau calamități naturale, cât și pentru întreținerea drumurilor pietruite din comuna Soveja;
- se menține destinația și folosința terenului;
- se asigură participarea și colaborarea dintre partenerii contractului, ambii fiind interesați de dezvoltarea și extinderea localitatii Soveja;
- se conservă și se valorifică la un nivel modern patrimoniul și utilitățile publice și private ale comunei Soveja;

Loturile de teren ce face obiectul proiectului de hotărâre au fost scoase din circuitul agricol anterior propunerii de concesioare.

Întrucât Consiliul Local Soveja a sprijinit în mod legal toate inițiativele și a asigurat un climat de dezvoltare continuă a comunei Soveja, propun supunerea spre dezbatere și aprobare în plen a proiectului de hotărâre ce face obiectul prezentului referat.

Consilier superior,
Rodica DUȚU