

La Proiect HCL nr.1259 din 19.03.2020

CAIETUL DE SARCINI
privind concesionarea unui imobil
situat in intravilanul localitatii, apartinand domeniului public
in administrarea Consiliului Local al Comunei Gratia

1. Informații generale privind obiectul concesionari

1.1. Datele de identificare ale autoritatii contractante

Consiliul Local al Comunei Gratia din judetul Teleorman a luat decizia de a concesiona prin licitatie cu depunere de oferta imobilul apartinand domeniului privat al U.A.T Gratia, situat in intravilanul satului Ciurari Deal, comuna Gratia din judetul Teleorman.

1.2. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Bunul ce urmeaza sa fie concesionat este constituit din un imobil (teren + constructie), apartinand comunei Gratia, ca domeniu privat al comunei Gratia sub denumirea "fost centru de permanență cu anexe și teren,parțial ocupat de construcții, în suprafață de 1176 mp situat in intravilanul satului Ciurari Deal comuna Gratia, conform planului de situatie (Anexa nr.1) si a planului de incadrare in zona (Anexa nr.2) . Imobilul face parte din intravilanul comunei si prin hotarârea Consiliului local al Comunei Gratia nr. 16 din 31.03.2020 s-a decis concesionarea imobilului teren si constructie pentru activitati economice de liberă inițiativă.

1.3. Destinația bunurilor ce fac obiectul concesionari

Prin hotarirea Consiliului local al Comunei Gratia s-a decis concesionarea unei suprafete construite de 135 mp constructie fost centru de permanență cu Anexa de 18 mp si terenul aferent de 1176 mp pentru activitati economice de liberă inițiativă, acesta avind intreaga raspundere asupra nerespectarii procedurilor si prevederilor legale.

1.4. Condițiile de exploatare a concesionarii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesionarii

Prin concesionarea imobilului, proprietarul urmărește :

- înlesnirea accesului cetățenilor la servicii ;
- obțineri de venituri suplimentare la bugetul consiliului local;
- angajarea unor persoane în activități economice .

Noua investiție trebuie să se subordoneze caracterului zonei existente și să se armonizeze cu structura socială existentă .

Concesionarul trebuie să evite afectarea vegetației medii și înalte existente în zonă, să nu provoace aglomerare de fluxuri importante de transport și să nu utilizeze spațiile exterioare comune pentru extinderea activității .

2. Condiții generale ale concesiunii

Condițiile generale ale concesiunii sunt prezentate după cum urmează:

2.1. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii (regimul bunurilor proprii)

În derularea concesiunii, bunul preluat de concesionar îl constituie unei suprafețe construite de 135 mp fost Centru de permanență cu Anexă de 18 mp și terenul aferent de 1176 mp pentru activități economice de liberă inițiativă, situat în intravilanul satului Ciurari Deal, comuna Gratia și care la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere vor fi repartizate după cum urmează:

- ☐ **bunuri de retur** ce revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini Proprietarului la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii ;
- ☐ **bunuri proprii** care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii ;

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

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de concesiune, atât în faza de execuție a obiectivului de investiții cât și în faza desfășurării activităților propuse cad în sarcina concesionarului, motiv pentru care acesta va obține pe cheltuiala sa avize, acorduri și autorizații de funcționare pe care are obligația să le respecte.

Nerespectarea acestora atrage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către factorii interesați de amenzi contravenționale.

2.3. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

Pe durata contractului de concesiune, concesionarul are obligatorietatea exploatării în regim de continuitate și permanență a imobilului cât și a bunurilor realizate prin grija acestuia.

Nu se admite exploatarea în regim sezonier întrucât aceasta ar conduce implicit la disponibilizări de personal și distrugerea bunurilor pe durata neutilizării.

2.4. *Interdicția subconcesionarii bunului inchiriat/posibilitatea subconcesionarii, după caz*

După adjudecarea licitației și încheierea contractului de concesiune, concesionarul nu poate subinchiria/închiria parțial sau total bunul, iar în acest sens se va prevedea o clauză în contractul de concesiune.

2.5. *Durata concesiunii*

Propunem ca durata concesiunii să se facă pe o perioadă de **cel puțin 10** ani în așa fel încât investițiile executate de chirias să poată fi amortizate, cu posibilitatea prelungirii pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților, potrivit art. 7, alin. (3), din OUG 54/2006, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

Durata propusă de cel puțin 4 ani respectă prevederile O.U.G. nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cât și a Normelor Metodologice de aplicare a ordonanței susmenționate.

Sunt permise numai construcțiile, care potrivit prevederilor art. 3, lit.h, din Legea nr. 50 din 29 iulie 1991, republicată și actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, se pot realiza numai pe baza și cu respectarea autorizației de construire, precum și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor.

Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism se solicită și se obțin de către chirias de la autoritățile competente în domeniu, înaintea depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții iar acestea trebuie să fie respectate de chirias în vederea obținerii la punerea în funcțiune, a autorizațiilor de funcționare.

2.6. *Redevența minimă și modul de calcul al acesteia*

Conform art.17 al Legii nr. 50/1991 (republicată) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, limita minimă a prețului concesiunii se stabilește prin hotărârea consiliului local astfel încât să se asigure recuperarea prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente, dar să nu fie mai mic fata de nivelul chiriei aferente ultimei luni din contractul anterior de închiriere.

Având în vedere „Raportul de evaluare” întocmit de expertul-evaluator propunem ca limita minimă de redevență a imobilului să fie la data de 30 Decembrie anul în curs , calculata la un curs al euro de 1euro = 4,8246 lei :

$$R = 600,05\text{euro/an}$$

ceea ce ar conduce la un nivel minim al redevenței de:

$$R_{inc} = 2\,895,00\text{ lei/an.}$$

2.7. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de proprietar

1. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator garanția de participare în suma de 100 lei.
2. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția în termen de 30 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.
3. Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:
 - a) dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia.
 - b) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă în termenul de 20 de zile de la data la care proprietarul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de închiriere.
4. În termen de 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul va depune cu titlu de garanție, 50% din suma datorată proprietarului cu titlu de redevență pentru primul an de concesiune, din care vor fi prelevate penalitățile și alte sume datorate proprietarului de către concesionar, dacă este cazul, în baza contractului de concesiune.
5. Garanțiile se pot depune la :
 - casieria organizatorului ;

2.8. Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii

Pentru bunul care face obiectul prezentului caiet de sarcini nu se impun condiții speciale, acesta nu se află în interiorul unei arii protejate iar pentru terenul respectiv nu sunt condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

Pentru protecția mediului și protecția muncii nu sunt necesare condiții speciale, ci numai condiții impuse de activitatea ce urmează să se desfășoare în obiectivul de investiții care se va realiza prin grija chiriasului.

3. Desfasurarea concesiunii prin metoda Licitatiei cu depunere de oferta în plic închis

3.1. Prin Decizie a Primarului se va numi Comisia de licitație formată din 3 - 5 membri. Nu pot face parte în calitate de membri ai comisiei de licitație reprezentanții proprietarului care sunt soț/soție, rude sau afini până la gradul al IV-lea inclusiv, cu persoanele fizice participante la licitație, cu asociații/acționarii societăților comerciale participante la licitație, precum și cu administratorii sau cenzorii acestora. Tot prin decizie a primarului se va numi o comisie din 5-7 membrii pentru soluționarea eventualelor contestații.

3.1.1. Comisia este condusă de un președinte, stabilit prin decizia Primarului, iar din componența acesteia face parte în mod obligatoriu o persoană cu pregătire juridică. Unul din membrii comisiei, stabilit prin decizie, va îndeplini funcția de secretar al comisiei, calitate în care va întocmi procesele verbale ale ședinței.

3.1.2. Licitarea cu strigare se organizează, în termen de minim 20 de zile de la data apariției anunțului publicitar, la sediul sau la alta locație menționată în

anunț, la data și ora comunicate în anunț. La sedință pot participa un număr nelimitat de ofertanți, care au cumpărat caietul de sarcini, au depus documentele de participare prevăzute în caietul de sarcini și au achitat garanția de participare, în cuantumurile valorice și sub formele precizate în anunțul publicitar.

3.1.3. Garanția de participare pentru concesiunea imobilului reprezintă echivalentul în lei al chiriei minime lunare stabilită în caietul de sarcini.

3.1.4. Ofertanții au obligația ca, la termenul limită stabilit în anunțul publicitar, să depună la sediul proprietarului, sau la altă locație care este prevăzută în anunț, într-un plic închis, semnat și după caz, ștampilat, documentele de participare, menționate la punctul 3.2. din prezenta procedură. Pe plic vor fi menționate datele de identificare din prezenta procedură.

La cerere, înainte de depunerea documentelor de participare, reprezentanții proprietarului va asigura consultanța ofertanților cu privire la modalitatea de desfășurare a ședinței de licitație, la documentele de participare solicitate, prin explicarea prevederilor prezentei proceduri.

3.1.5. La data și ora menționate în anunțul publicitar, în prezența ofertanților sau a persoanelor care reprezintă ofertanții la licitație, în baza împuternicirii acordate de aceștia, comisia de licitație procedează la identificarea ofertanților și la deschiderea plicurilor conținând documentele de participare ale ofertanților prezenți.

Neprezentarea ofertelor în plic închis și sigilat de către ofertant până la ora și data prevăzute în anunțul publicitar conduce la eliminarea acestora sau a reprezentanților acestora de la licitație.

Licitația se va organiza doar în cazul în care cel puțin doi ofertanți au depus documente de participare în termenul prevăzut de procedură. Excepție de la alineatul precedent este ca după organizarea a două ședințe de licitație publică, care nu au condus la desemnarea unui câștigător, la următoarea ședință dacă se constată că a fost înregistrată o singură ofertă și comisia a acceptat ofertantul, după verificarea documentelor de participare, se trece la continuarea ședinței cu acesta.

3.1.6 În deschiderea ședinței, președintele comisiei va înștiința ofertanții despre eventualele modificări intervenite în situația de fond funciar, de la data publicării anunțului, precum și cu privire la posibilitatea modificării situației de fond funciar datorită aplicării prevederilor legale referitoare la restituirea terenurilor agricole și, de asemenea, a dispozițiilor legii și se va încheia un proces verbal preliminar, în care se va consemna acordul ofertanților de a continua procedura de concesiune.

3.1.7. Președintele comisiei de licitație anunță:

Componenta comisiei de licitație;

Denumirea societății în a cărei exploatare s-a aflat imobilul oferit spre concesiune;

Suprafața de teren cu destinație agricolă/ neagricolă ce se închiriaza precum și suprafața construită;

Nivelul de pornire al redevenței minime obligatorie;

Denumirea și numărul de ordine al ofertanților – stabilit în funcție de data și ora depunerii documentelor în vederea participării la licitație.

Modul de desfășurare a ședinței de licitație, asigurându-se ca fiecare ofertant a înțeles aceasta procedură și răspunde la eventualele întrebări puse de ofertanți.

Președintele comisiei va aduce la cunoștința ofertanților neacceptarea de obiecții, sugestii sau derogări de la procedură din partea ofertanților.

Documentele de participare vor fi semnate, pe verso, de către:

- toți membrii comisiei de licitație și

De asemenea, se menționează pe plicul cu documente numărul de file existent în plic și se semnează de către:

- membrii comisiei,

și se certifică de către ofertanții sau reprezentanții acestora prezenți.

3.1.9. (1) Comisia de licitație verifică și analizează ulterior documentele de participare ale ofertanților, folosind fișa de verificare a documentelor și întocmește procesul verbal de verificare a documentelor de participare, cu precizarea ofertanților admiși, care au depus documentația completă și au respectat condițiile de forma și conținut cerute prin caietul de sarcini și, de asemenea, după caz, a motivelor neadmiterii la licitație a ofertanților respinși. Procesul verbal va fi semnat de Comisia de licitație. Un exemplar, în copie, al procesului verbal de verificare a documentelor de participare se va înmâna fiecărui ofertant, la cerere. În baza procesului verbal de verificare a documentelor, comisia întocmește și lista ofertanților admiși/respinși.

(2) Comisia de licitație va afișa, la locul desfășurării licitației, lista ofertanților admiși/respinși, în termen de maxim 24 de ore de la deschiderea plicurilor cu documentele de participare, respectiv de la expirarea termenului prevăzut la Nota II din prezenta procedură.

3.1.10. Ședința de licitație este continuată doar în cazul în care cel puțin doi ofertanți au fost acceptați pentru licitarea valorii chiriei. Exceptie de la alineatul precedent este ca dacă după două ședințe care nu s-au finalizat cu declararea unui adjudecatar, au fost înregistrate mai multe oferte dar în etapa licitării redevenței a fost acceptat un singur ofertant se poate trece la continuarea ședinței cu acesta.

3.1.11. În situația în care, în termenul de 24 de ore, de la afișarea listei cu ofertanții admiși/respinși nu s-au înregistrat contestații, se va continua ședința de licitație cu ofertanții admiși. Acestora li se înmânează taloane cu numere de identificare. Numărul înscris pe talonul de identificare înmănat fiecărui ofertant va corespunde cu numărul de ordine stabilit în funcție de data și ora depunerii documentelor în vederea participării la licitație.

3.1.12. Licitația propriu-zisă se desfășoară, pe parcursul unei singure ședințe, după regula licitației competitive, pornind de la nivelul minim al chiriei. Indiferent de numărul ofertanților, nivelul minim al chiriei nu se poate diminua sub nivelul minim stabilit în caietul de sarcini.

3.1.13 Prin derogare de la prevederile de mai sus, în situația în care există un singur ofertant acceptat care oferă nivelul minim al chiriei, prevăzut în caietul de sarcini se poate încheia contractul de închiriere.

3.1.14. În cazul în care procedura de închiriere nu se finalizează cu declararea unui ofertant adjudecatar, reprezentantul proprietarului va putea decide organizarea unei noi licitații publice, prin publicarea unei noi oferte de închiriere.

3.1.15. Comisia de licitație întocmește procesul-verbal de adjudecare a licitației, semnat de membrii comisiei de licitație, de adjudecator și de către ceilalți ofertanți prezenți, după caz.

3.1.16. Se va consemna, dacă este cazul, refuzul unor ofertanți, inclusiv a adjudecatorului de a semna procesul-verbal.

3.1.17. Președintele Comisiei de licitație declară închisă ședința de licitație și aprobă restituirea garanțiilor de participare ofertanților îndreptățiți, în baza unei cereri scrise, respectiv restituie scrisoarea de garanție bancară în original.

3.1.18. Garanțiile de participare se restituie, la cerere, depusa la secretariatul comisiei, integral tuturor participanților – cu excepția ofertantului declarat câștigător al licitației cu care se va încheia contractul de concesiune – în termen de maxim 2 (două) zile lucrătoare de la data încheierii procesului-verbal de adjudecare/deciziei de soluționare a contestațiilor. În cazul ofertantului câștigător garanția de participare constituie plata anticipată a chiriei.

3.1.19. Pierderea garanției de participare, de către ofertantul declarat adjudecator, intervine în următoarele cazuri:

- refuză semnarea procesului verbal de adjudecare;
- revocă sau anulează oferta sa;
- a făcut declarații false;
- refuză încheierea contractului de închiriere în termenul prevăzut în caietul de sarcini, de maxim 10 zile lucrătoare de la adjudecare.

3.1.20. Ofertantul declarat adjudecator, care refuză semnarea procesului verbal de adjudecare sau a contractului de concesiune, nu va fi acceptat la ședințele de negociere sau licitație organizate ulterior în administrarea sa.

3.1.21. Eventualele contestații formulate de către ofertanții respinși se pot depune la sediul concurentului – în termen de 24 de ore de la momentul afișării listei cu ofertanții admiși/respinși, respectiv de la data încheierii procesului verbal de adjudecare.

3.1.22. Contestațiile se soluționează prin decizie motivată de către comisia unică de soluționare a contestațiilor, numită prin Decizie a Primarului, în termen de 3 zile lucrătoare de la data depunerii acestora. Ofertanților și comisiei de licitație li se comunică în scris, de către comisia unică de soluționare a contestațiilor, modul de soluționare a acestora .

Pe perioada soluționării contestațiilor depuse în urma verificării documentelor de participare și afișării listei cu ofertanții declarați admiși/respinși, ședința de licitație se suspenda. Suspendarea va fi adusa la cunoștința ofertanților de către președintele comisiei de licitație.

După soluționarea contestațiilor și comunicarea hotărârii comisiei unice de soluționare a contestațiilor tuturor ofertanților, se va continua ședința de licitație cu ofertanții admiși. Comisia de licitație va aduce la cunoștința ofertanților admiși data și ora la care ședința de licitație va fi reluată.

În situația în care vor fi depuse contestații după încheierea procesului verbal de adjudecare, termenul de încheiere a contractului de închiriere, cu ofertantul declarat adjudecator, se suspendă până la momentul soluționării contestațiilor.

4.2 DOCUMENTE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Pentru participarea la licitația publică cu strigare ofertanții depun la sediul concendentului., într-un plic închis, semnat și, după caz, ștampilat, următoarele documente:

1. dovada privind achitarea prețului caietului de sarcini- chitanța fiscală, ordin de plată sau mandat postal – în copie (ordinul de plata sau mandatul postal va fi confirmat de catre concendent),
2. dovada privind depunerea garanției de participare – original;
3. împuternicirea acordată persoanei care reprezintă investitorul la licitație, care trebuie să fie expresă, iar dacă provine din partea unei persoane fizice- autentificata in original;
4. oferta financiara privind valoarea chiriei – in original;

5. documentele care certifică identitatea și calitatea ofertantului, astfel:

A. PENTRU PERSOANE FIZICE :

- a) copie de pe actul de identitate;
- b) certificat de cazier judiciar valabil – original;
- c) dovezi* privind achitarea obligațiilor fiscale catre toți creditorii bugetari, prin prezentarea certificatelor de atestare fiscala – în original – eliberate de titularii acestor creanțe bugetare, respectiv:
 1. Administratia Finantelor Publice in a carei raza teritoriala ofertantul isi are domiciliul pentru obligațiile către bugetul de stat și contribuțiile sociale,
 2. Consiliile locale, județene, municipale sau orășenești pentru impozite și taxe locale.

B. PENTRU SOCIETĂȚI COMERCIALE

- a) să facă dovada înregistrării și funcționării legale:
 1. act constitutiv (statut și contract de societate) – copie legalizată;
– să aibă în obiectul de activitate „activitate agricolă” – grupa 01 din Codul CAEN;
 2. certificat de înregistrare – copie legalizată;
 3. acte adiționale relevante– copie
 4. certificat constatator de la Oficiul Registrul Comerțului eliberat cu maxim 30 de zile înainte de data depunerii documentelor – în original
- b) declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal, potrivit căreia ofertantul nu se află în reorganizare judiciară sau în faliment – în original.
- c) dovezi* privind achitarea obligațiilor fiscale catre toți creditorii bugetari, prin prezentarea certificatelor de atestare fiscala – în original – eliberate de titularii acestor creanțe bugetare, respectiv:
 1. Administratia Finantelor Publice in a carei raza teritoriala ofertantul isi are domiciliul pentru obligațiile către bugetul de stat și contribuțiile sociale,
 2. Consiliile locale, județene, municipale sau orășenești pentru impozite și taxe locale.

4.3. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune.

Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;

* În cazul în care în documentele mai sus menționate sunt înregistrate debite, ofertanți selectați vor prezenta copia ordinelor de plata prin care s-a efectuat plata acestora. În cazul în care suma datorată este în litigiu și nu există o hotărâre definitivă, ofertantul este exclus de la licitație

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar, după o prealabilă notificare a concesionarului;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina proprietarului;

e) în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri. Imposibilitatea obiectivă de a exploata bunul poate fi invocată în cazul când concesionarul are o situație financiară precară, în cazul falimentului sau al dizolvării societății concesionarului.

La încetarea contractului de concesiune concesionarul este obligat să restituie, proprietatea, liber de orice sarcină.

Inspector cu achizițiile publice,

INIȚIATOR, PRIMAR,
FLOREA ION

AVIZAT,
Secretar General UAT GRATIA ,
VOICU ION