

ROMÂNIA
JUDEȚUL IAȘI
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI RĂDUCĂNENI

Anexa Hotărârea nr. 24/2011

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

I. Informații generale privind concedentul.

Consiliul Local al Comunei Răducăneni,
Județul Iași – Cod fiscal 4540356,
Tel./ fax.0232/292438
e-mail: primariaraducaneni@yahoo.com
Persoana contact:

II. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune.

Concesionarea are loc la inițiativa concedentului sau ca urmare a unei propuneri însoțite de acesta. Propunerea de concesiune trebuie să fie fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu.

Concedentul într-un termen de 30 de zile de la însușirea propunerii de concesiune formulate de orice persoana interesată, va proceda la întocmirea studiului de oportunitate.

Inițiativa concesiunii trebuie să aibă la bază efectuarea studiului de oportunitate care se aprobă de către Consiliul local al comunei Răducăneni.

Concesionarea se aprobă, pe baza studiului de oportunitate prin hotărârea Consiliului local al comunei Răducăneni.

Atribuirea contractului de concesiune va avea la bază respectarea următoarelor principii:

a) transparența - punerea la dispoziția tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune;

b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune;

c) proporționalitatea - presupune ca orice măsura stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune, cu respectarea condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

Atribuirea contractului de concesiune se va face prin aplicarea procedurii licitației.

Concedentul are obligația să publice în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală anunțul de licitație.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile, concedentul va anula procedura și va organiza o nouă licitație.

CAIET DE SARCINI

privind concesiunea prin licitație publică deschisă a terenului în suprafață de 1500 m.p. situat în extravilanul comunei Raducaneni, județul Iași T= 74, P=1921/1P , și aflat în domeniul public al comunei Raducaneni, pentru desfășurare activitate economică

CAP. I. OBIECTUL CONCESIUNI

1.1. Terenul care urmeaza a fi concesionat se afla situat in extravilanul comunei Raducaneni, judetul Iasi. Terenul precizat in anexa 1 este destinat realizarii de activități economice.

1.2. Terenul care face obiectul concesiunii este proprietatea publica a comunei Raducaneni, judetul Iasi si este situat in extravilanul comunei Raducaneni, judetul Iasi, T=74, P=1921/1P

Cap. II. MOTIVATIA CONCESIUNII

2.1. Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun concesionarea unor bunuri - terenuri, sunt următoarele:

- prevederile Ordonantei de Urgenta nr. 54 din 28 iunie 2006, cu modificarile si completarile ulterioare si Normele metodologice din 14 februarie 2007;
- prevederile art. 3 alin. 4 și art. 15 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- prevederile art.36 alin. 2 lit. c și alin. 5 lit. a din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată;
- administrarea eficientă a domeniului public al comunei Raducaneni pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local.
- administrarea eficienta a domeniului public al comunei Raducaneni pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;
- H.C.L. nr. 77/16.08.1999 privind insusirea si aprobarea inventarului bunurilor care alcatuiesc domeniul public al comunei Raducaneni, judetul Iasi;
- crearea unui climat care sa atraga si investitii ce au un impact pozitiv asupra comunitatii.

Cap. III. DURATA CONCESIUNII

3.1.Terenul în suprafață de 1500 m. p., situat în extravilanul comunei Raducaneni, judet Iasi, se concesionează pe o perioada de 49 ani.

Cap. IV. ELEMENTE DE PREȚ

4.1. Pretul de pornire la licitație al concesiunii este de 549,1 lei//an, respectiv 45,75 lei/lună, preț stabilit în baza raportului de evaluare a terenului întocmit S.C. PROIMPACT S.R.L. Iași, societate specializată în evaluări imobiliare, industriale și consultanță de specialitate, în conformitate cu prevederile legale în materie. Prețul concesiunii va fi indexat anual în funcție de rata inflației.

4.2. Plata concesiunii se va stabili prin contractul ce va fi încheiat între părți.

4.3. Redevența anuală va fi indexată funcție de indecele de inflație comunicat de Comisia Națională de Statistică.

4.4. Întarzierile la plata redevenței se vor sancționa cu penalități de 0,01 % /zi de întârziere la suma datorată, urmând ca pentru întarzierile la plata, a redevenței anuale ce depășește 6(sase) luni, să se procedeze la retragerea concesiunii fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres).

Cap. V. ÎNCETAREA CONCESIUNII

5.1. Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situații:

a. La expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;

b. Pentru cazurile de interes public national sau local, prin denunțarea unilaterală de către concedent cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului.

Dacă părțile nu se înțeleg asupra cuantumului despăgubirii, urmează să se adreseze instanțelor judecătorești.

c. În termen de 1 an de la încheierea contractului de concesiune se va solicita și obține autorizația de construire pentru obiectivul ce va face obiectul prezentului contract, urmând ca în termenul stabilit prin autorizația de construire lucrările de construcții și amenajările prevazute în autorizația de construire să fie finalizate

d. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

e. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală de către concesionar, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;

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; concesionarul are obligația de a notifica de îndată concedentul despre dispariția bunului, ori despre imposibilitatea de realizare a obiectivului, declarând renunțarea la concesiune.

g. În situația în care interesul național sau local impune răscumpărarea concesiunii; aceasta se poate face numai prin hotărâre a Consiliului Local în baza unei documentații tehnico-economice în care se va stabili prețul răscumpărării; în această situație de încetare a concesiunii nu se percep daune.

5.2. În cazul încetării concesiunii pentru una din cauzele prevazute la pct. 5.1. concesionarul are obligația de a preda concedentului documentația tehnică referitoare la construcția care urma să se realizeze (sau s-a realizat parțial sau total) pe terenul concesionat.

Cap. VI. ELEMENTE DE PREȚ

6.1. Pretul de pornire la licitație al concesiunii este de de 549,1 lei/an, preț stabilit în baza raportului de evaluare a terenului întocmit de S.C. PROIMPACT S.R.L. Iași, societate specializată în evaluări imobiliare, industriale și consultanță de specialitate în conformitate cu prevederile legale în materie. Prețul concesiunii va fi indexat anual în funcție de rata inflației.

6.2. Contravaloarea caietului de sarcini este de 50 RON.

5.3. Plata concesiunii se va stabili prin contractul ce va fi încheiat între părți, în maxim 10 zile de la data licitației.

6.4. Redevența anuală va fi indexată funcție de indicele de inflație comunicat de Comisia Națională de Statistică prin Buletinul Statistic de Prețuri și se va achita în două transe: *pana pe data de 31 a luni martie a fiecarui an, respectiv data de 30 a lunii septembrie a fiecarui an si se datoreaza din momentul incheierii prezentului contract de concesiune* prin ordin de plata, numerar, etc.

6.5. Întârzierile la plata redevenței se vor sancționa cu penalități de 0,01% /zi de întârziere la suma datorată, iar în cazul neplții a 2(două) transe consecutive să se procedeze la retragerea concesiunii fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres).

Cap. VII. REGIMUL BUNURILOR

7.1. Terenurile care constituie proprietatea concedentului vor fi administrate și exploatate de concesionar în conformitate cu prevederile contractului de concesiune, acestea rămânând proprietatea concedentului și urmând a fi restituite de concesionar la expirarea/încetarea contractului de concesiune; acestea constituie bunuri de retur și revin de drept concedentului, gratuit și libere de orice sarcini; în această categorie intră și bunurile ce au rezultat din investiții și modernizări efectuate de concesionar fără aprobarea concedentului.

7.2. Asupra bunurilor rezultate din investiții sau modernizări efectuate de concesionar, pe cheltuiala sa, dar cu aprobarea concedentului, acesta din urmă are drept de preemțiune la cumpărare, prețul pe care trebuie să-l plătească fiind egal cu valoarea contabilă actualizată conform procedurilor legale;

7.3. Bunurile proprii, care aparțin concesionarului (cu excepția celor realizate din investiții și modernizări efectuate fără aprobarea concedentului) rămân în proprietatea concesionarului, acesta putând dispune de ele oricum dorește.

Cap.VIII. CONDIȚII DE MEDIU

8.1. Concesionarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

Cap. IX. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

9.1. Concesionarul câștigător va desfășura, pe terenul concesionat, pe întreaga perioadă de 49 ani numai activitate comercială.

9.2. Terenul concesionat în vederea desfășurării activității comerciale nu va suferi modificări care să contravina cerințelor specifice de amenajare a teritoriului ori celor privind legislația în vigoare privind regimul drumurilor, protecția mediului, a sănătății sau a ordinii publice.

9.3. Obținerea autorizației de construire se va face în maxim 12 luni de la data încheierii contractului de concesiune și construcția se va realiza cu respectarea prevederilor autorizației de construire: investiția se va realiza în totalitate în termen de 1 an de la obținerea autorizației de construire.

9.4. Cheltuielile necesare pentru demararea și desfășurarea activității comerciale vor fi suportate de către concesionar.

9.5. Investiția va păstra elementele specifice destinației declarate și se va încadra armonios în zonă. Concesionarul are obligația de a întreține corespunzător zona de acces.

9.6. Amplasarea în teren și caile de acces vor fi proiectate astfel încât să se asigure circulația în zonă.

9.7. Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția clădirilor învecinate precum și protecția mediului.

CAP. X . OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

10.1. Concedentul are următoarele obligații:

- a.- Să predea concesionarului bunul concesionat pe baza unui proces verbal de predare/primire.
- b.- Concedentul are obligația de a nu tulbura pe concesionar în exercitiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune.
- c.- Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricărei împrejurări de natură a afecta drepturile concesionarului în măsura în care aceste situații depind în tot sau în parte de voința sa.

10.2. Concesionarul are următoarele obligații:

- a.- să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și permanență a obiectului concesiunii pe cheltuiala sa și să despăgubească pe concedent pentru pagubele produse din culpa sa;
- b.- să pună la dispoziția concedentului documentele și informațiile cerute de acesta privind obiectul concesiunii, modul de desfășurare a activității comerciale;
- c.- să plătească redevența la valoarea, în termenul și modul stabilite prin contractul de concesiune ;

d.- să realizeze lucrările de construcție corespunzătoare proiectului și avizelor legale emise de organele competente ;

e.- să plătească pe toată durata concesiunii impozitele și taxele datorate statului și Administrației Publice Locale ;

f.- pe toată perioada de derulare a contractului, concesionarul nu va putea subconcesiona, în tot sau în parte unei alte persoane, obiectul concesiunii.

g.- concesionarul are întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la , P.S.I. , protecția mediului și persoanelor.

h.- la expirarea termenului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.

i.- în termen de 30 zile de la încheierea contractului de concesiune, concesionarul are obligația de a înscrie concesiunea, pe cheltuiala sa , în documentele de publicitate imobiliară (carte funciară). Planul de delimitare a bunului imobil (teren 1500 mp ce va face obiectul unui contract de concesiune se va realiza la scara 1 :500)

j.- garanția se va restitui după achitarea integrală a prețului concesiunii.

k. - concesionarul este obligat să realizeze obiectivul – desfășurare activitate comercială, în scopul căruia se face concesiunea terenului.

l. - concesiunea terenului se face exclusiv numai în scopul prevăzut la 9.2 , litera „m”, din prezentul capitol.

m.- achitarea integrală a debitelor pe care le are față de bugetul local.

Cap.XI. RĂSPUNDEREA PĂRȚILOR

11.1. În toate cazurile de încetare a contractului de concesiune, concesionarul este obligat să predea concedentului documentațiile tehnice referitoare la obiectivul realizat sau nerealizat parțial.

11.2. În cazul nerespectării de către una dintre părți a prevederilor contractului de concesiune, partea în culpă datorează celeilalte părți despăgubiri corespunzătoare prevederilor contractului de concesiune sau corespunzător legislației specifice în domeniu; despăgubirile sunt cumulative și nu exclusive.

11.3. Situațiile de forță majoră exonerează de răspundere partea care le invocă și dovedește în condițiile legii; apariția cazurilor de forță majoră trebuie comunicată în termen de 5 zile de la apariție, comunicarea urmând a fi însoțită de documentele care atestă cazul de forță majoră; în lipsa acestor documente constatatoare, partea care a invocat cazul de forță majoră nu va fi exonerată de răspundere; în cazurile de forță majoră invocate și dovedite ca atare, părțile vor conveni la decalarea obligațiilor cu perioada afectată de forță majoră.

Cap. XII. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

12.1. Litigiile de orice fel care apar pe parcursul derulării contractului de concesiune și care nu se pot soluționa pe cale amiabilă vor fi supuse spre soluționare instanțelor judecătorești competente.

Cap. XIII. DISPOZIȚII FINALE

13.1. Condițiile exercitării dreptului de concesiune, drepturile și obligațiile părților contractante, sunt convenite și opozabile acestora numai pentru suprafețele de teren menționate mai sus.

13.2. Alte drepturi și îndatoriri ale părților se stabilesc prin contractul de concesiune.

13.3. După concesionare, realizarea investiției se va face numai pe baza unui proiect legal avizat, aprobat și a autorizației de construire emisă de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, aprobate prin ordinul 1430/26.08.2005, H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, Legea nr. 587/2002 pentru modificarea art. 40 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, Legea nr. 351/2001 pentru aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a IV a Rețeaua de localități, H.G.R. nr. 1072/2003 privind avizarea de către Inspectoratul de Stat în Construcții a documentațiilor tehnico-economice pentru obiectivele de investiții finanțate din fonduri publice, H.G.R. nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale, H.G.R. nr. 867/2003 pentru aprobarea Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public, O.M.L.P.T.L. nr. 1589/2001 pentru aprobarea Regulamentului privind procedurile de pregătire și desfășurare a avizării lucrărilor publice de interes național și a locuințelor, H.G.R. nr. 650/2001 Pentru aprobarea Regulamentului privind elaborarea reglementărilor tehnice în construcții, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, O.M.L.P.A.T. nr. 38/N/2000 privind obligația de marcarea a construcțiilor cu plăcuțe de identificare, O.M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” – indicativ GM – 007 – 2000, Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III a – zone protejate, O.M.L.P.T.L. nr. 542/2003 pentru aprobarea Metodologiei privind inițierea, programarea, achiziția, elaborarea, avizarea, aprobarea și valorificarea reglementărilor tehnice și a rezultatelor activităților specifice în construcții, amenajarea teritoriului, urbanism și habitat. Soluțiile prezentate o dată cu depunerea obținutelor, în cazul adjudecării licitației, nu reprezintă aprobarea acestora și nu exonerează pe câștigător de obținerea avizelor și acordurilor legale din partea organismelor stabilite în eliberarea acestora (exemplu avizul Comisiei de urbanism, autorizația de construcție, s.a.m.d.).

13.4. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea construcției privesc pe concesionar.

12.5. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente și obținerea acordului de la deținătorii acestora privesc pe concesionar.

13.6. Concedentul are dreptul ca prin împuterniciții săi să urmărească mersul lucrărilor de investiții, în vederea respectării normelor în vigoare și a asigurării calității lucrărilor.

13.7. Contravaloarea caietului de sarcini este de 50 lei.

13.9. Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea caietului de sarcini, de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul local, achitarea documentației de licitație

13.10. Dacă din diferite motive licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare, nu poate fi atacată de ofertanți, dacă ofertele nu au fost deschise.

13.11. În situația prevăzută la 12. 9. „ofertanților li se va înapoia în termen de 3 zile garanția de participare la licitație și contravaloarea documentației de licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primăria comunei Raducaneni.

Prin depunerea ofertei, toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite de ofertant.

13.12. În vederea participării la licitație ofertantul trebuie să facă dovada plății

- caietului de sarcini în sumă de 50 lei.
- garanției de participare la licitație, reprezentând 5% din valoarea totală a prețului de pornire la licitație a terenului,

- taxei de participare la licitație în sumă de 50 lei,

13.13. Nu vor participa la licitație persoanele juridice sau persoanele fizice care:

- au debite față de Primăria comunei Raducaneni;
- sunt în litigii cu Primăria comunei Raducaneni;
- au fost adjudecatari ai unei licitații anterioare și nu au încheiat contract cu Comuna Raducaneni.

13.14., Valoarea caietului de sarcini se va achita la casieria Primăriei comunei Raducaneni.

13.16. Procedura concesiunii prin licitație publică deschisă

Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care vor fi înregistrate, în ordinea primirii lor:

- *Pe plicul exterior se va indica licitația publică deschisă pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:*

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

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, precum și garanția de participare la licitația publică deschisă.

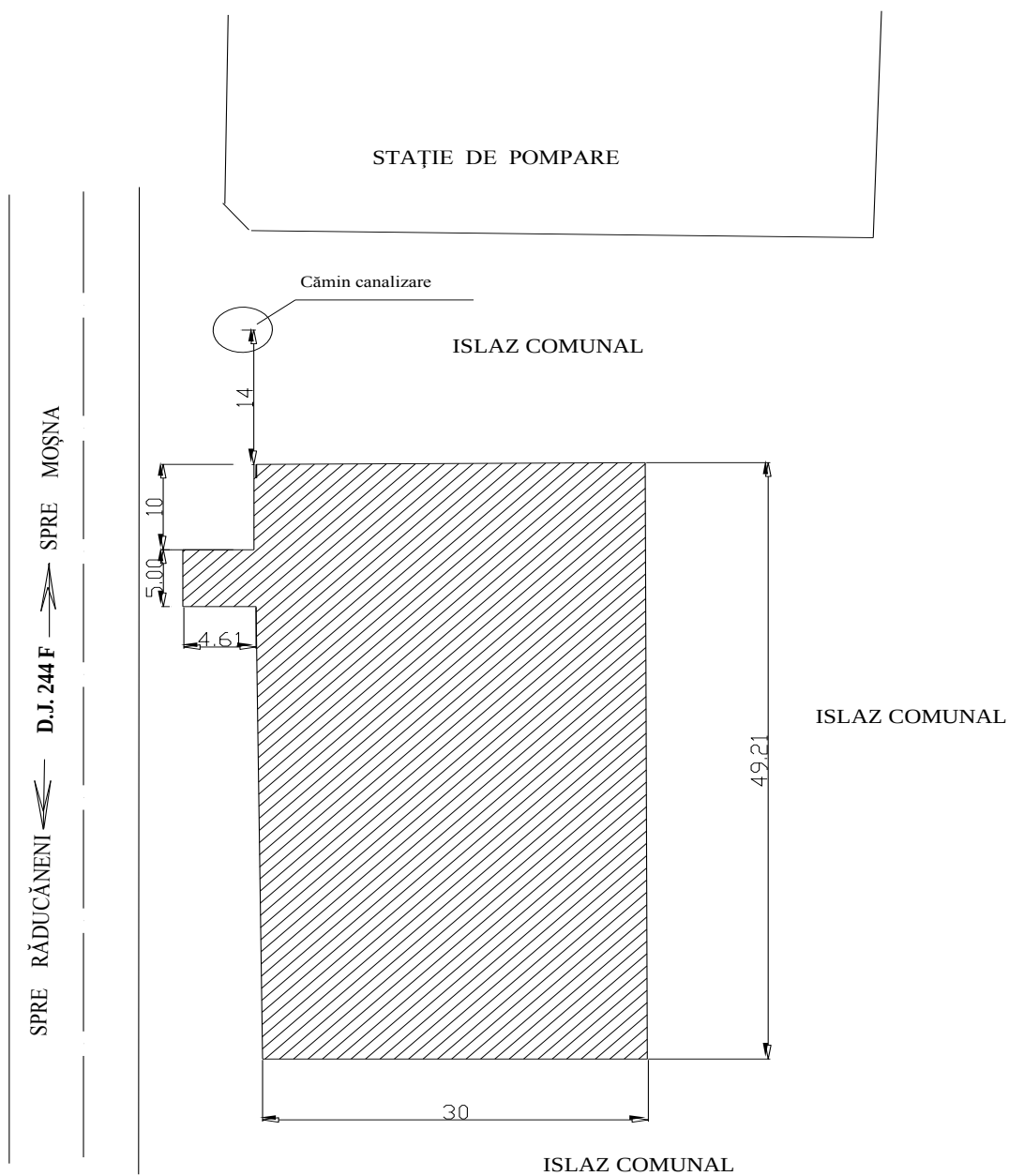
- *Pe plicul interior se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Acest plic va conține oferta propriu-zisă.*

Dacă din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți.

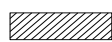
- *În acest caz, ofertanților li se va înapoia în termen de zece zile garanția de participare la licitație și contravaloarea documentației de licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primăria Comunei Raducaneni.*
- *Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietele de sarcini se consideră însușite de ofertant.*

*Inspector,
Ing. Serafin Martinas*

ANEXA NR. 1
La documentația de atribuire



NOTĂ: dimensiunile sunt exprimate în metri

 - suprafața pentru care se întocmește studiul de oportunitate