

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind initierea procedurii de concesiune prin licitație publică deschisă a terenului intravilan situat în Orasul Covasna, strada Brazilor FN, în vederea construirii unui hotel de minimum 3 stele

CAP. 1. DATE GENERALE

1. Concedent: Orasul Covasna, initiator al concesiunii

1.2. Obiectul concesiunii: teren în intravilanul Orasului Covasna, situat în str. Brazilor FN, înscris în CF nr. 32997, nr. cad. 32997, în suprafața totală de 13.300 mp, proprietate privată a unității administrativ-teritoriale Oras Covasna.

Suprafața totală a terenului supus concesiunii este de 13.300 mp.

1.3. Amplasare: Imobilul –Teren analizat este situat în intravilanul Orasului Covasna, strada Brazilor FN, S= 13.300 mp, în imediată vecinătate a terenului intravilan al Orasului Covasna pe care sunt demarate lucrările pentru construirea unui Centru Balneoclimateric multifuncțional, în vecinătatea Partiei de schi "Lorincz Zsigmond" și a patinoarului artificial. Imobilul este identificat conform planului de identificare și extrasului de carte funciara.

Destinație PUZ

- subzona 1-etapa I-construcții și amenajări pentru agrement balnear și sport cu suprafața aproximativă de 18.362 mp, propus în partea estică a amplasamentului, cu acces direct din str. Brazilor.
- subzona 2-etapa II- construcții și amenajări pentru cazare cu suprafața aproximativă de 13.300 mp, propus în partea vestică a amplasamentului, zonă mai intimă, mai retrasă de la stradă.

1.4. Descrierea bunului care urmează a fi concesionat:

Teren în intravilanul Orasului Covasna, situat în str. Brazilor FN, înscris în CF nr. 32997, nr. cad. 32997, în suprafața totală de 13.300 mp. domeniul privat al UAT Covasna.

-Accesul la proprietate se face din strada Brazilor, prelungire a străzii II. Rakoczi Ferenc, spre pădure. Circulația în zonă este asigurată de strada Brazilor (care face

VIZAT SPRE
NESCIMBARE

legătura între centrul oraşului şi pârtia de schi "Lorincz Zsigmond") şi de drumul de exploatare DE812.

-Amplasamentul pe care se propune investiţia beneficiază de acces la reţele de apă, canalizare, energie electrică. Alimentarea cu apă potabilă şi energie electrică se va realiza printr-un bransament nou la reţeaua stradală existentă. Racordarea la canalizarea menajeră şi pluvială se va realiza prin branşare la reţeaua existentă pe cât posibil prin asigurarea dirijării scurgerii gravitaţionale a apelor.

În prezent, în apropierea amplasamentului nu exista un racord pentru alimentare cu gaze naturale.

În urma analizei posibilităţilor de asigurare a utilităţilor pentru obiectivul propus, se consideră că cea mai eficientă variantă este cea de extindere a reţelei de gaze naturale.

Bransamentele privind energia electrica, apa, canalizarea cad in sarcina concesionarului.

Cercetarea geotehnică a stabilit că în zona terenului de fundare nu se găsesc goluri carstice, hurube, săruri solubile. Nu au fost interceptate alunecări de teren cu efecte negative asupra construcţiilor.

1.5. Scopul concesiunii:

Terenul intravilan situat in Orasul Covasna, str. Brazilor FN, in scris in CF nr. 32997, nr. cad. 32997, in suprafata totala de 13.300 mp. va fi concesionat in scopul construirii unui hotel.

Concesionarul va avea obligaţia să edifice, pe terenul concesionat, un hotel de minimum 3 stele, cu regim maxim de inaltime: P+2+M, cu restaurant, bar, cu capacitate de 120 locuri de cazare, plus/minus 10 locuri, suprafata ocupata de constructii-1.800 mp, procent de ocupare a terenului (POT) maxim admis-25%.

Structura constructiilor si materialelor de constructii folosite: caramida, piatra cioplita, lemn rotund, acoperis sarpanta din lemn, invelitoare din sticla ceramic, beton cu culoarea care se incadreaza in mediu tip munte, padure.

Constructiile, materialele si aspectul architectural, ca si amenajarile din jur se vor incadra in mediul natural montan.

CAP. 2. MOTIVATIA CONCESIUNII:

Concesionarea terenului sus-menţionat este indicată de următoarele **motive de ordin legislativ, economic-financiar, social şi de mediu:**

1. Motivaţia pentru componenta legislativa:

VIZAT SPRE
NESCIMBARE

- Prevederile ORDONANȚEI DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ:

Art. 87 alin.(5) Autoritățile administrației publice locale administrează sau, după caz, dispun de resursele financiare, precum și de bunurile proprietate publică sau privată ale unităților administrativ-teritoriale, în conformitate cu principiul autonomiei locale.

Art. 108 Consiliile locale și consiliile județene hotărăsc, în condițiile prevăzute în partea a V-a a prezentului cod, ca bunurile ce aparțin domeniului public sau privat, local sau județean, după caz, să fie:

b) concesionate;

Art. 307 Redevența obținută prin concesionare se constituie venit la bugetul de stat sau **la bugetele locale**, după caz.

-Prevederile Legii nr. 50/1991 republicata:

art. 13 alin.(1) - Terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției.

-Prevederile HCL 26/2019 cu privire la aprobare PUZ Centru Balneoclimateric Covasna.

2. Motivatia pentru componenta financiara:

Principalele avantaje ale concesionării terenului situat în str. Brazilor FN, înscris în CF nr. 32997, nr. cad. 32997, în suprafața totală de 13.300 mp, domeniul privat al unității administrativ-teritoriale Oras Covasna. sunt următoarele:

- Concesionarul va avea obligația să edifice, pe terenul concesionat, un hotel de minimum 3 stele, cu regim maxim de înălțime: P+2+M, cu restaurant, bar, cu capacitate de 120 locuri de cazare, plus/minus 10 locuri, suprafața ocupată de construcții-1.800 mp, procent de ocupare a terenului maxim admis-25%.

- Concesionarul va achita autorității concedente, în contravaloarea terenului concesionat, o redevență anuală stabilită prin hotărâre a Consiliului Local (inclusiv taxele și impozitele către bugetul de stat și bugetul local, conform prevederilor legale în vigoare).

- Concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu).

VIZAT SPRE
NESCIMBARE

- Concesionarea încurajează gestionarea judicioasă, de către concesionar, a patrimoniului concesionat.
- Concesionarul se va obliga, va justifica și va fi responsabil pentru calitatea construcției executate și va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea construcției edificate și a terenului concesionat.
- Din punct de vedere financiar, proiectul de investiții va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:
 - * redevenței aferente terenului concesionat, ca pret al concesiunii, la care se adauga taxa anuală pe teren, conform art. 467 din Codul fiscal.
 - * sume aferente eliberării autorizației de construire și certificatului de urbanism
 - * sume ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe clădire, după finalizarea construcției;
 - * venituri ale comunității locale din T.V.A. încasate de la bugetul de stat;
 - * cote defalcate din impozitul pe venit și taxe speciale.

3. Motivația pentru componenta socială:

Revitalizarea orașului din punct de vedere economic și social, cu efecte considerabile din punct de vedere al creării de noi locuri de muncă și oferirea de opțiuni de recreere.

Astfel, soluția cea mai eficientă dar și cea mai la îndemână, având în vedere faptul că orașul este cunoscut deja de zeci de ani ca stațiune balneo-climaterică, atât la nivel național cât și internațional, este de a dezvolta segmentul turistic astfel încât să corespundă cerințelor, standardelor și nevoilor unei varietăți cât mai mari de turiști în ceea ce privește posibilitățile de recreere, agrement și petrecere a timpului liber.

Orașul dispune de atractivitate turistică nu numai datorită condițiilor naturale speciale și unice, ci și atractivitatea culturală este importantă: istorie, arta populară, tradiții, arhitectura, locuri simbolice, gastronomie, evenimente

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la crearea unor noi locuri de muncă atât pe perioada executării lucrărilor de construire a obiectivului, cât și după finalizarea investiției prin crearea de noi locuri de muncă permanente. În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului, precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort al acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

Ca impact direct și imediat, investiția va oferi locuri de cazare pentru cei care vin la Centrul Balneoclimateric multifuncțional.

4. Motivația pentru componenta de mediu:

VIZAT SPRE
NESCIMBARE

- Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.
- Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorului operator cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:
 - luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
 - utilizarea durabilă a resurselor;
 - reducerea pierderilor prin practici de buna gospodărire;
 - asigurarea integrității și dezvoltarea spațiilor verzi, gazonului, arborilor, arbuștilor, florilor din zonele limitrofe terenului concesionat;
 - amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural;
 - gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare;
 - sporirea conștientizării și schimbarea comportamentului populației față de problemele menționate referitor la protecția mediului.

Concluzia studiului de fundamentare elaborat în faza Plan Urbanistic Zonal, privind problemele de mediu stabilește următoarele:

- activitatea de servicii de agrement nu este generatoare de deșeuri substanțe toxice, zgomet, gaze;
- apele uzate vor fi colectate și conduse în sisteme închise, impermeabile;
- refacerea peisagistică după terminarea lucrărilor, amenajări de spații prin plantații de arbori, arbuști și gazon verde, flori, specifice climei montane.

În acest context, se consideră că investiția are un impact minim asupra mediului și biodiversității.

CAP. 3. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

Pretul minim de pornire a licitației pentru concesiunea imobilului teren se va stabili după însușirea raportului de evaluare întocmit de către SC EXP-EVAL SRL cu competente în evaluarea proprietăților imobiliare, din care rezultă valoarea de piață a imobilului **-173.432 euro, însemnând 857.049 lei, respectiv 13,04 euro/mp.**

Valoarea imobilului, rezultată în urma evaluării trebuie recuperată conform prevederilor **art.17 din Legea nr. 50/1991**, republicată, cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

VIZAT SPRE
NEȘCHIMARE

In cazul nostru, costul lucrărilor de infrastructură aferente este 0, deoarece nu vom avea cheltuieli suplimentare cu acestea.

Concesionarul are obligatia de achita anual redeventa aferenta terenului concesionat, pâna la data de 31 iulie, la cursul BNR al euro la data platii, pentru anul in curs.

Neplata redeventei la termenul scadent atrage dupa sine penalitati ori chiar rezilierea contractului, conform detaliilor ce vor fi incluse in contractul de concesiune.

CAP. 4. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

Pentru o transparență cât mai mare și o liberă concurență, se consideră licitația publică deschisă cea mai buna formă de identificare a viitorului beneficiar al contractului de concesiune.

Desfășurarea licitației publice deschise se realizează în conformitate cu prevederile ORDONANȚEI DE URGENȚĂ nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ.

(alin.1) Criteriile de atribuire a contractului de concesiune sunt următoarele:

- a) cel mai mare nivel al redevenței;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat.

(alin.2) Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raționale și eficiente economic a bunului concesionat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

CAP. 5. DURATA CONCESIUNII

Concesionarea terenului situat in str. Brazilor FN, inscris in CF nr. 32997, nr. cad. 32997, in suprafata totala de 13.300 mp, domeniul privat al unitatii administrativ-teritoriale Oras Covasna se va face pe o perioada de 25 de ani.

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

Subconcesionarea este interzisa.

VIZAT SPRE
NESCHIMBARE

CAP. 6. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare sunt următoarele:

- Aprobarea Studiului de oportunitate, a Raportului de evaluare și a Documentației de atribuire de către Consiliul Local.
- Se va proceda la publicarea în Monitorul Oficial al României, într-un ziar național și în ziarele locale a anunțului publicitar, în care se vor menționa:
 - a) informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact; b) informații generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat; c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației de atribuire, unde este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor; d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă; e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor; f) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței; g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.
- Termenul de primire a candidaturilor va fi de cel puțin 20 de zile calendaristice, începând cu data publicării anunțului de licitație publică.
- La data precizată în anunțul publicitar, comisia de evaluare, în ședința publică, procedează la deschiderea plicurilor; ulterior, comisia de evaluare se va întruni pentru analizarea ofertelor și stabilirea ofertei considerate cea mai bună din punct de vedere al satisfacerii criteriilor de selecție enunțate în caietul de sarcini; pe baza evaluării ofertelor, comisia de evaluare întocmește raportul și procesul verbal de evaluare a ofertelor.
- După primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul procedează, în termen de 3 zile lucrătoare de la emiterea deciziei referitoare la atribuirea contractului de concesiune, la informarea ofertantului câștigător despre alegerea sa și la anunțarea celorlalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor.
- Concedentul poate să încheie contractul de concesiune numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării rezultatelor licitației publice către ofertanți.

Termenul de la care contractul de concesiune își va începe efectele va fi cel stabilit de Consiliul local, având în vedere faptul ca, conform studiului de

VIZAT SPRE
NĂSCHIMBARE

fezabilitate/prefezabilitate care va fi prezentat de catre concedent, Orasul Covasna va efectua marcarea, respectiv taierea copacilor de pe imobil si curatarea zonei .

CAP. 7. AVIZE OBLIGATORII:

-Imobilul teren intravilan ce face obiectul concesiunii nu este incadrat in infrastructura sistemului national de aparare. Asadar, nu este necesara obtinerea avizului Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale si al Statului Major General.

-De asemenea, imobilul teren intravilan ce face obiectul concesiunii nu este situat in interiorul unei arii naturale protejate. Astfel, nu este necesara obtinerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

-Nu există Rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate;

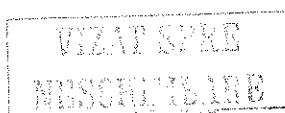
-Nu există informații privind posibile interferențe cu monumente istorice/ de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție;

-Nu există situri arheologice declarate pe amplasament sau în zona imediat învecinată.

- De asemenea, terenul nu se află în sit protejat „Natura 2000”.

Detaliile privitoare la organizarea licitației si exploatarea concesiunii vor fi stabilite prin Caietul de sarcini si Contractul de concesiune.

Intocmit,
Varga Monica

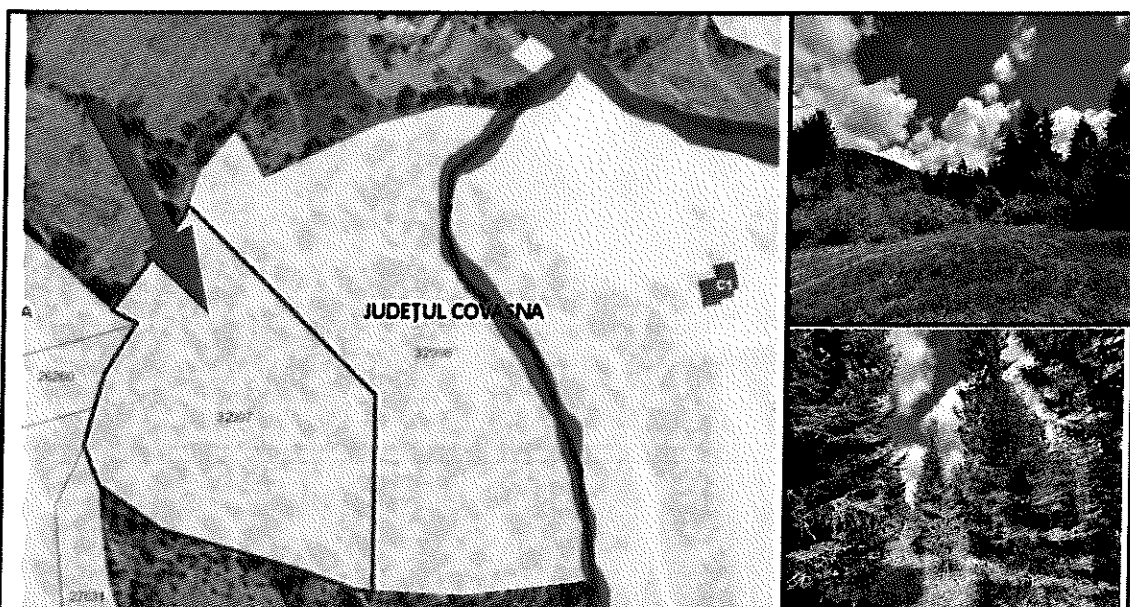


S.C. EXP-EVAL S.R.L.

Sediul: Str. Aurel Vlaicu Nr.12
Loc.Covasna, jud. Covasna, 525200
Tel: 0766/457261; 0749/250053
Email: expeval@yahoo.com



**Raport de Evaluare nr. 1490/26-May-2022
pentru informarea utilizatorului asupra valorii de piață
a Proprietății Imobiliare tip teren intravilan**



PROPRIETAR: ORAȘUL COVASNA
CLIENT: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA
UTILIZATOR: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA
ADRESA: or.Covasna, str.Brazilor FN, jud.Covasna

VALOAREA DE PIAȚĂ 857.049 lei
TOTALĂ: 173.432 €
(1 EUR = 4,9417LEI) adică 13,04 Euro/mp

ABORDĂRI APLICATE:

Abordarea prin piață: 857.049 lei

Suprafață teren evaluat:
S=13.300mp

Data
Inspectiei: 26-May-2022
Evaluarii: 26-May-2022
Raportului: 26-May-2022

Semnătura și stampila
Ec.POP GABRIELA
Evaluator ANEVARE E.P.I.



NOTA EVALUATOR: Terenul este înscris în CF intravilan pășune. S-a prezentat certificat de urbanism pt imobilul evaluat. Se consideră că dezvoltarea terenului se va realiza imediat și în concordanță cu urbanismul zonal și vecinătățile imediate și că nu vor exista limitări speciale altele decât cele uzuale impuse de legislația în vigoare, menționate în certificat, iar construirea se va face la standarde generale și tehnice aliniate pieței specifice (zonale și micro-zonale). Evaluarea se face în ipoteza CMBU - teren intravilan pentru dezvoltare turistică Hotel 3* 120 persoane și funcțiuni, situat lângă centru wellness - balnear și pârtia de schi.

VIZAT SPRE
NESCIMBARE

DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

**privind concesionarea prin licitatie publica deschisa a terenului intravilan situat in
Orasul Covasna, strada Brazilor FN, in vederea construirii unui hotel de minimum 3
stele**

CUPRINS:

INFORMATII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

OBIECTUL SI DURATA CONCESIONARII

**INSTRUCTIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFĂȘURAREA PROCEDURII
DE CONCESIONARE**

**INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A
OFERTELOR**

**INFORMATII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU
STABILIREA OFERTEI CASTIGATOARE, PRECUM SI PONDEREA LOR**

INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CAILOR DE ATAC

NATURA SI CUANTUMUL GARANTIILOR

CAIET DE SARCINI

FISA DE DATE A PROCEDURII

CONTRACT-CADRU CONTINAND CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII

FORMULARE SI MODELE DE DOCUMENTE

VIZAT SPRE
NESCHIMBARE

DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE

**in vederea concesiunii prin licitatie publica deschisa a terenului intravilan situat
in Orasul Covasna, strada Brazilor FN, in vederea construirii unui hotel de
minimum 3 stele**

Art. 1. Informații generale privind concedentul, obiectul si durata concesiunii

1.1. DENUMIREA ȘI SEDIUL AUTORITĂȚII ADMINISTRATIEI PUBLICE:

- a) Denumire: U.A.T. Oras Covasna
- b) Sediul: Orasul Covasna, str. Piliske nr. 1,
- c).Tel : 0267340001, cod fiscal 4404613

1.2. LEGISLATIE APLICATĂ

- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 50/1991 republicata

1.3. OBIECTUL SI DURATA CONCESIONARII

Obiectul concesiunii îl constituie terenul intravilan situat în Orasul Covasna, str. Brazilor FN, înscris în CF nr. 32997, nr. cad. 32997, în suprafața totală de **13.300 mp**, domeniul privat al Orasului Covasna.

Acesta se concesiunează în scopul construirii unui hotel de minimum 3 stele, cu regim maxim de înălțime: P+2+M, cu restaurant, bar, cu capacitate de 120 locuri de cazare, plus/minus 10 locuri, suprafața ocupată de construcții-1.800 mp, procent de ocupare a terenului (POT) maxim admis-25%.

Având în vedere faptul că pe terenul supus concesiunii există și arbori și arbuști, este necesară efectuarea unui studiu de prefezabilitate/fezabilitate de către ofertantii la licitația publică, pentru identificarea pe teren a limitelor obiectivului, după care se va recurge la marcarea copacilor și ulterior la punerea în valoare a masei lemnoase.

Masa lemnoasă de pe terenul concesiionat nu formează obiectul concesiunii, aceasta fiind proprietatea Orasului.

Suprafața totală de teren intravilan ce urmează a fi concesiionat este de 13.300 mp.

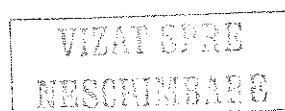
Concesiionarea terenului situat în str. Brazilor FN, înscris în CF nr. 32997, nr. cad. 32997, în suprafața totală de 13.300 mp, domeniul privat al unității administrativ-teritoriale Oras Covasna se va face pe o perioadă de 25 de ani.

Contractul de concesiune poate fi prelungit prin acordul de voință al partilor, prin act adițional încheiat în formă scrisă, cu condiția că durata însumată să nu depășească 49 de ani, dar numai în baza unui nou raport de evaluare.

Subconcesiionarea este interzisă.

1.4. TIPUL DE PROCEDURĂ APLICATĂ

Procedura prin care se va face concesiionarea este licitație publică deschisă, cu ofertă la plic, închis și sigilat.



1.5. PREȚUL MINIM DE ATRIBUIRE

Pretul minim de pornire al licitației este de 6.938 euro/an, stabilit conform prevederilor art.17 din Legea nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, care specifică faptul că valoarea imobilului, rezultată în urma evaluării, trebuie recuperată astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață.

1.6. CUANTUMUL ȘI NATURA GARANȚIILOR

-Garanția de participare la licitație, în cuantum de 10% din pretul de pornire al licitației, este de 693 euro, sumă ce se va restitui ofertanților declarați necâștigători / sumă ce va constitui avans al redevenței pentru ofertanții declarați câștigători. -taxa pentru achiziționarea documentației este de 50 lei-nereturnabilă, în cazul în care se optează pentru punerea acesteia la dispoziție pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic și poate fi achitată la casieria Primăriei Covasna. -În termen de 30 de zile de la data semnării contractului de concesiune, câștigătorul licitației este obligat să depună, cu titlu de garanție (garanție de executare), o sumă fixă reprezentând o cotă-parte de 70% 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. (art. 325, pct. 7, 8 din OUG 57/2019)

1.7. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE

Ședința publică de deschidere a ofertelor se va desfășura la sediul Primăriei Orasului Covasna la data precizată în anunțul de licitație. Perioada de valabilitate a ofertei este de 30 de zile de la data deschiderii ofertelor.

Art. 2. Condiții generale ale concesiunii imobilului:

2.1. CONDIȚII DE ELIGIBILITATE

-Pentru a fi considerat eligibil, ofertantul trebuie să depună toate documentele solicitate. - Participarea la licitația publică este permisă persoanelor juridice române sau straine legal constituite, care au achitat garanția și taxa de participare la licitația publică și care îndeplinesc condițiile impuse.

-Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunului imobil proprietate privată a Orasului, în ceea ce privește protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare.

-În termen de 30 de zile de la data semnării contractului de concesiune, adjudecatorul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte de 70% din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare. Garanția se constituie în scopul protejării titularului dreptului de proprietate față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia și se va restitui concesionarului la expirarea perioadei contractuale, în situația în care nu va fi folosită, după caz, pentru acoperirea prejudiciilor cauzate imobilului de către concesionar.

2.2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației.

(2) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de

VIZAT SPRE
NE SCHIMBARE

valabilitate stabilită de concedent. Perioada de valabilitate a ofertei este de 30 de zile, calculată de la data deschiderii ofertelor.

(3) Ofertele se depun la sediul Primăriei orasului Covasna până la data limită precizată în anunțul procedurii de licitație.

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

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

(6) Ofertele se redactează în limba română.

(7) Oferta se transmite în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii ofertelor, în registrul Primăriei, precizându-se data și ora.

(8) Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta (concesionare prin licitație publică deschisă a terenului intravilan situat în Orasul Covasna, strada Brazilor FN, în vederea construirii unui hotel de minimum 3 stele)", numele și adresa ofertantului însoțită de un număr de telefon.

2.3. CONTINUTUL PLICULUI CU DOCUMENTELE DE CALIFICARE

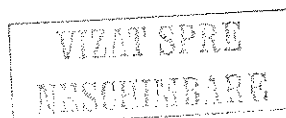
Plicul va conține următoarele documente de calificare:

Plicul exterior:

- Declarație de participare**, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- Copie de pe cartea de identitate** – pentru reprezentant legal al persoanei juridice;
- Dovada calitatii de reprezentant legal** al persoanei juridice;
- Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini – Chitanța;**
- Acte doveditoare privind garanția de participare la licitație – Chitanța;**
- Certificat de înregistrare CUI – copie conform cu originalul**
- Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare sau lichidare judiciară**
- Certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat de stat eliberat de D.G.F.P. din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către Bugetul general consolidat valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată**
- Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriilor în a căror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată**
- Studiul de prefezabilitate/fezabilitate al terenului care face obiectul concesiunii, întocmit în baza Legii 50/1991, republicata, cu modificările și completările ulterioare, studiu ce va cuprinde în mod obligatoriu cerințele prevăzute de art. 16 alin. (3) din Legea 50/1991, dar și pe cele prevăzute în HG 907/2016-art. 6.**

Plicul interior

-va conține oferta propriu-zisă, conform **formularului de oferta atasat** închis, sigilat va fi introdus în plicul exterior, alături de documentele de calificare (**actele doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului, conform solicitării autorității contractante**) și se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social.



- (1) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilită în anunțul de participare.
- (2) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv, forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- (3) Oferta depusă la o altă adresă a locatorului alta decât cea menționată în anunțul de licitație sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Art. 3. Informatii privind criteriul de atribuire

3.1 CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE CONCESIUNE SUNT:

- a) cel mai mare nivel al redevenței;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului supus concesiunii.

Ponderea fiecărui criteriu trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare rațională și eficiente economic a bunului. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

Autoritatea contractantă trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute la alin. (2).

3.2. Evaluarea ofertelor:

Punctajul total acordat pentru fiecare oferta se calculează după cum urmează:

Punctaj total = cel mai mare nivel al redevenței (a) + capacitatea economico-financiară a ofertanților (b) + protecția mediului înconjurător (c) + condiții specifice impuse de natura bunului concesiunat (d)

a. cel mai mare nivel al redevenței

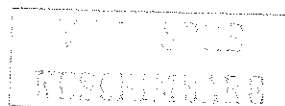
Punctaj acordat: maxim 40 puncte = 40% din total punctaj

Modalitate calcul punctaj = pret ofertat / pretul maxim ofertat x 40 puncte.

b. capacitatea economico-financiară a ofertanților

Punctaj acordat: maxim 30 puncte = 30% din total punctaj

Modalitate calcul punctaj = media cifrei de afaceri specifice-cod CAEN 55 și 56 pe ultimii 3 ani prezentată de ofertant / cea mai mare medie a cifrei de afaceri prezentată pentru bunul în discuție x 30 puncte



Cerinta: Inscrisuri doveditoare (bilant contabil vizat si inregistrat de organele competente, etc) prezentate in copie, certificate pentru conformitate cu originalul.

c. protecția mediului înconjurător

Punctaj acordat: maxim 10 puncte=10% din total punctaj

Cerinta: Ofertantii vor prezenta un document care sa ateste implementarea standardelor de management de mediu (certificat valabil SR EN ISO 14001 sau echivalent)

-Pentru ISO 14001 sau echivalent pentru activitatea de turism -punctaj acordat-10 puncte

-Fara certificare-0 puncte.

d. Conditii specifice impuse de natura bunului concesionat

Punctaj acordat: maxim 20 puncte=20% din total punctaj

Cerinta: Punctaj acordat pentru conditii specifice impuse de natura bunului concesionat:

Experienta anterioara

Punctaj acordat 20%

Cerinta:-Documente doveditoare cu privire la activitatea desfasurata similara obiectului concesiunii. Se iau in calcul maxim 10 ani pentru stabilirea punctajului.

Modalitate calcul punctaj=10 ani sau mai mult de experienta similara in domeniul hotelier, cod CAEN 55 si 56 insemna 20%, mai putini ani de experienta similara in domeniul hotelier cod CAEN 55 si 56 se calculeaza corespunzator anilor de experienta similara.

Oferta castigatoare este oferta care intruneste cel mai mare punctaj in urma aplicarii criteriilor de atribuire.

Punctajul total se calculeaza astfel:

Nr. crt	Criteriul de atribuire al contractului de concesiune	Punctajul obtinut
1	cel mai mare nivel al redeventei	
2	capacitatea economico-financiară a ofertanților	
3	protecția mediului înconjurător	
4	condiții specifice impuse de natura bunului concesionat	
	Punctaj total	

VIZAT SPRE
NESCIMBARE

Art. 4. Neîncheierea contractului

4.1. Neîncheierea contractului într-un termen de 30 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut de O.U.G. 57/2019 poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

4.2. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

4.3. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

4.4. Daunele-interese se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

4.5. În cazul în care autoritatea contractantă 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, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

4.6. În cazul în care nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se va relua licitația, în condițiile legii.

Art. 314 din O.U.G. 57/2019

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

(15) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(13).

(16) În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin. (15), procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

Art. 5. Instrucțiuni privind modul de utilizare a cailor de atac

5.1. Partile vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînțelegere ori dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

5.2. Dacă, după 15 zile de la începerea acestor tratative neoficiale, concedentul și concesionarul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea și încheierea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ.

Art. 6. Dispoziții finale

6.1. Drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contract și în conformitate cu caietul de sarcini.

VIZAT SPRE
NEȘCHIMBARE

**CAIET DE SARCINI PRIVIND CONCESIONAREA PRIN LICITATIE
PUBLICA DESCHISA A TERENULUI INTRAVILAN SITUAT IN
ORASUL COVASNA, STRADA BRAZILOR FN, IN VEDEREA
CONSTRUIRII UNUI HOTEL DE MINIMUM 3 STELE**

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

Descrierea si identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Obiectul concesiunii îl reprezintă terenul intravilan situat în Orasul Covasna, str. Brazilor FN, înscris în CF nr. 32997, nr. cad. 32997, în suprafața totală de **13.300 mp**, domeniul privat al Orasului Covasna.

Acesta se propune a fi concesionat în scopul construirii unui hotel de minimum 3 stele, cu regim maxim de înălțime: P+2+M, cu restaurant, bar, cu capacitate de 120 de locuri de cazare, plus/minus 10 locuri, suprafața ocupată de construcții-1.800 mp, procent de ocupare a terenului (POT) maxim admis-25%.

Destinația si condițiile de exploatare a concesiunii

Destinația terenului supus concesionării este cea de construire hotel de minimum 3 stele, cu regim maxim de înălțime: P+2+M, cu restaurant, bar, cu capacitate de 120 locuri de cazare, plus/minus 10 locuri, suprafața ocupată de construcții-1.800 mp, procent de ocupare a terenului (POT) maxim admis-25%, conform prevederilor PUZ aprobat prin HCL nr. 26/2019

Condițiile de exploatare a concesiunii

Concesionarul trebuie să utilizeze terenul doar în scopul pentru care a fost concesionat. Pe toată durata concesionării, concesionarul are obligația de a urmări respectarea regulilor de protecție a mediului impuse de legislația în vigoare.

Obiectivele de ordin economic, financiar, social si de mediu care sunt urmărite de concedent

Concesionarea terenului sus-menționat este indicată de următoarele **motive de ordin economic, financiar, social și de mediu:**

VIZAT SPRE
RESCHIMBARE

1. Obiective de ordin economic si financiar:

Principalele avantaje ale concesiunii terenului situat în str. Brazilor FN, înscris în CF nr. 32997, nr. cad. 32997, în suprafața totală de 13.300 mp, domeniul privat al unității administrativ-teritoriale Oras Covasna.

sunt următoarele:

- Concesionarul va avea obligația să edifice, pe terenul concesionat, un hotel de minimum 3 stele, cu regim maxim de înălțime: P+2+M, cu restaurant, bar cu capacitate de 120 locuri de cazare, plus/minus 10 locuri, suprafața ocupată de construcții-1.800 mp, procent de ocupare a terenului maxim admis-25%.

- Concesionarul va achita autorității concedente, în contravaloarea terenului concesionat, o redevență anuală stabilită prin hotărâre a Consiliului Local (inclusiv taxele și impozitele către bugetul de stat și bugetul local, conform prevederilor legale în vigoare).

- Concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu).

- Concesionarea încurajează gestionarea judicioasă, de către concesionar, a patrimoniului concesionat.

- Concesionarul se va obliga, va justifica și va fi responsabil pentru calitatea construcției executate și va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea construcției edificate și a terenului concesionat.

- Din punct de vedere financiar, proiectul de investiții va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

- * redevenței aferente terenului concesionat, ca pret al concesiunii;
- * sumei aferente eliberării autorizației de construire și certificatului de urbanism;
- * sumelor ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe clădire, după finalizarea construcției;
- * venituri ale comunității locale din T.V.A. încasate de la bugetul de stat;
- * cote defalcate din impozitul pe venit;
- * taxe speciale

2. Obiective de ordin social:

Revitalizarea orașului din punct de vedere economic și social, cu efecte considerabile din punct de vedere al creării de noi locuri de muncă și oferirea de opțiuni de recreere.

Astfel, soluția cea mai eficientă dar și cea mai la îndemână, având în vedere faptul că orașul este cunoscut deja de zeci de ani ca stațiune balneo-climaterică, atât la nivel național cât și internațional, este de a dezvolta segmentul turistic astfel încât să corespundă cerințelor, standardelor și nevoilor unei varietăți cât mai mari de turiști în ceea ce privește posibilitățile de recreere, agrement și petrecere a timpului liber.

VIZAT SPRE
NEȘCHIMARE

Orașul dispune de atractivitate turistică nu numai datorită condițiilor naturale speciale și unice, ci și atractivitatea culturală este importantă: istorie, arta populară, tradiții, arhitectura, locuri simbolice, gastronomie, evenimente

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la crearea unor noi locuri de munca atât pe perioada executării lucrărilor de construire a obiectivului, cât și după finalizarea investiției prin crearea de noi locuri de muncă permanente. În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a orașului, precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort al acestuia, pentru o dezvoltare durabilă.

Obiectivul direct și imediat: investiția va oferi locuri de cazare pentru cei care vin la Centrul Balneoclimateric multifuncțional.

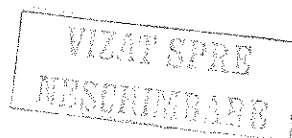
3. Obiective de mediu:

- Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.
- Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorului operator cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:
- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- reducerea pierderilor prin practici de bună gospodărire;
- asigurarea integrității și dezvoltarea spațiilor verzi, gazonului, arborilor, arbuștilor, florilor din zonele limitrofe terenului concesionat;
- amenajarea teritoriului în corelare cu cadrul natural;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare;
- sporirea conștientizării și schimbarea comportamentului populației față de problemele menționate referitor la protecția mediului.

II. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile 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. În cazul nostru, bunul de retur este terenul în suprafață de 13.300 mp, înscris în CF nr. 32997, nr. cad. 32997.

b) bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii ale concesionarului 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 construcțiile ce vor fi edificate pe terenul concesionat. 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.

Pe parcursul exploatării terenului, se vor respecta normele de protecție a mediului impuse de legislația în vigoare.

Imobilul concesionat va fi folosit în regim de continuitate și permanență, pentru scopul pentru care a fost concesionat – construire hotel de minimum 3 stele, cu regim maxim de înălțime: P+2+M, cu restaurant, bar, cu capacitate de 120 locuri de cazare, plus/minus 10 locuri, suprafața ocupată de construcții-1.800 mp, procent de ocupare a terenului (POT) maxim admis-25%, eventualele schimbări de destinație fiind strict interzise.

Este interzisă subconcesionarea imobilului.

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

Concesionarul nu poate subconcesiona sau închiria bunul concesionat.

DURATA CONCESIUNII

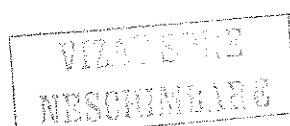
Concesionarea terenului situat în str. Brazilor FN, înscris în CF nr. 32997, nr. cad. 32997, în suprafața totală de 13.300 mp, domeniul privat al unității administrativ-teritoriale Oras Covasna se va face pe o perioadă de 25 de ani.

Contractul de concesiune poate fi prelungit prin acordul de voință al partilor, prin act adițional încheiat în forma scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani, dar numai în baza unui nou raport de evaluare.

Subconcesionarea este interzisă.

REDEVENȚA MINIMĂ ȘI MODUL DE CALCUL AL ACESTEIA

Având în vedere Raportul de evaluare întocmit de SC EXP-EVAL SRL, precum și prevederile art. 307 alin (1), (4) și (5) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ coroborate cu prevederile art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia “limita maximă a prețului concesiunii se



stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului general al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”, prețul minim propus pentru **concesionarea prin licitație publică deschisă este: 6.938 euro/an (173.450 euro/25 ani).**

Modul de calcul al redevenței, stabilită conform raportului de evaluare și a Legii nr. 50/1991:

Valoarea de piață stabilită de evaluator : 25 ani = redevența / an

Adică: Teren 13.300 mp=173.450 euro: 25 ani =6.938 euro/an (redevența minimă de pornire a licitației)

NATURA ȘI CUANTUMUL GARANȚIILOR SOLICITATE DE CONCEDENT

Art. 312 din OUG 57/2019

(7) Concedentul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

(8) Concedentul are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;

b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.

(9) În cazul prevăzut la alin. (8) lit. b), concedentul are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.

Pentru participarea la licitația organizată în vederea concesionării de terenului intravilan situat în Orasul Covasna, str. Brazilor FN, înscris în CF nr. 32997, nr. cad. 32997, în suprafața totală de 13.300 mp, persoanele interesate trebuie să obțină de la Primărie documentația de atribuire, după achitarea următoarelor taxe:

-Contravaloarea Documentației de atribuire (ce include și Caietul de Sarcini), în suma de 50 lei (nereturnabila)-numai în cazul în care se dorește punerea la

VIZAT SPRE
NESCUMBARE

dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.

-Garanția de participare, în cuantum de **10% din pretul de pornire al licitației**—sumă ce se va restitui ofertanților declarați necâștigători / sumă ce va constitui avans al redevenței pentru ofertanții declarați câștigători. Concedentul are obligația să restituie garanția de participare în termen de 10 zile calendaristice, în urma solicitării scrise din partea ofertantului declarat necâștigător.

-În termen de 30 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție (garanție de executare), o sumă fixă reprezentând **o cotă-parte de 70% 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 publică. (art. 325, pct. 7, 8 din OUG 57/2019)

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, a 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.

CONDIȚII DE VALABILITATE A OFERTELOR

Ofertele vor fi transmise (depuse) până la data de _____ ora _____ (conform anunțului de licitație), riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, rămânând exclusiv în sarcina persoanei interesate. 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. 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

VIZAT SPRE
NESCINZABO

deschiderea plicurilor de către comisia de evaluare, la data și ora stabilită prin anunțul de licitație.

REGULI PRIVIND LICITATIA

-Licitația se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către concedent în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

-Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor. Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

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

-Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către concedent a perioadei prevăzute să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

-Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

-Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

-Concedentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

-Concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 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, acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

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

-În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

-În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

VIZAT SPRE
NESCUNBARE

AVIZE OBLIGATORII:

-Imobilul teren intravilan ce face obiectul concesiunii nu este încadrat în infrastructura sistemului național de apărare. Asadar, nu este necesară obținerea avizului Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale și al Statului Major General.

-De asemenea, imobilul teren intravilan ce face obiectul concesiunii nu este situat în interiorul unei arii naturale protejate. Astfel, nu este necesară obținerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

-Nu există Rețele edilitare în amplasament care ar necesita relocare/protejare, în măsura în care pot fi identificate;

-Nu există informații privind posibile interferențe cu monumente istorice/ de arhitectură sau situri arheologice pe amplasament sau în zona imediat învecinată; existența condiționărilor specifice în cazul existenței unor zone protejate sau de protecție;

-Nu există situri arheologice declarate pe amplasament sau în zona imediat învecinată.

- De asemenea, terenul nu se află în sit protejat „Natura 2000”.

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 privată, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;

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

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

e) 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.



FIȘA DE DATE A PROCEDURII

A. DENUMIREA ȘI SEDIUL AUTORITĂȚII ADMINISTRATIEI PUBLICE:

- a) Denumire: U.A.T. oras Covasna
- b) Sediul: Orasul Covasna, str. Piliske nr. 1, tel : 0267340001, cod fiscal 4404613
- c) Persoana de contact: Varga Monica

B. OBIECTUL SI DURATA CONCESIONARII:

Obiectul concesiunii îl constituie terenul intravilanul situat în Orasul Covasna, str. Brazilor FN, înscris în CF nr. 32997, nr. cad. 32997, în suprafața totală de **13.300 mp**, domeniul privat al Orasului Covasna.

Acesta se concesionează în scopul construirii unui hotel de minimum 3 stele, cu regim maxim de înălțime: P+2+M, cu restaurant, bar, cu capacitate de 120 locuri de cazare, plus/minus 10 locuri, suprafața ocupată de construcții-1.800 mp, procent de ocupare a terenului (POT) maxim admis-25%.

C. MOTIVELE CARE JUSTIFICA INITIEREA CONCESIONARII:

Concesionarea terenului sus-menționat este indicată de rațiuni de ordin economic, financiar, social și de mediu

D. PROCEDURA DE CONCESIONARE:

Licitație publică deschisă, cu ofertă la plic, închis și sigilat, și presupune:

- publicarea anunțului publicitar în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-un ziar de circulație locală și pe pagina de internet;
- participarea persoanelor interesate la licitația publică cu ofertă, organizată în vederea concesionării prin licitație publică deschisă a terenului situat în str. Brazilor FN, înscris în CF nr. 32997, nr. cad. 32997, în suprafața totală de 13.300 mp, domeniul privat al unității administrativ-teritoriale Oras Covasna.

Toate amănunțele privitoare la obiectul concesionării vor fi cuprinse în Documentația de atribuire care va fi obținută contra cost de la Primăria orasului Covasna, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic, iar contravaloarea acesteia este de 50 lei și este nereturnabilă, sau prin mijloace electronice. (în acest caz documentația de atribuire este gratuită)

Garantia de participare la licitație este de 693 euro.

E. ELEMENTE DE PREȚ:

- Preț pornire licitație: **6.938 euro/an**
- Garantia de participare la licitație: **693 euro**
- Preț documentație de atribuire: **50 lei – nereturnabilă** (în cazul în care se optează pentru punerea acesteia la dispoziție pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic)



OFERTANT _____

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Către, _____

Urmare a anunțului publicitar apărut
în data de _____

prin prezenta, noi, _____
(denumirea ofertantului) ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația organizată în data de _____, ora _____ pentru concesionarea prin licitație publică deschisă a terenului intravilan situat în Orasul Covasna, strada Brazilor FN, proprietate privată a Orasului Covasna, în vederea construirii unui hotel de minimum 3 stele

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii ofertei, prevăzute în caietul de sarcini și ne asumăm responsabilitatea respectării lor în condițiile stabilite. Oferta noastră este valabilă pe o perioadă de 30 de zile de la data deschiderii ofertelor.

Data _____

Ofertant

VIZAT SPRE
NEȘCUMBARB

S.C.....S.R.L (S.A)

Sediul/Domiciliul

Nr. inreg. Reg. Comerțului J/ ____ /

FORMULAR DE OFERTA

Pentru concesiunea prin licitație publică deschisă, cu plic închis, a terenului intravilan situat în Orasul Covasna, strada Brazilor FN, în vederea construirii unui hotel de minimum 3 stele, teren intravilan cu suprafața de 13.300 mp, proprietate privată a Orasului Covasna, organizată la data de..... ora ____ oferim o redevență de _____ (prețul se va exprima în cifre și litere).

Menționăm faptul că în cazul în care oferta noastră va fi declarată câștigătoare ne obligăm să acceptăm, necondiționat și în întregime, toate condițiile de concesiune menționate de către organizatorul procedurii în instrucțiunile de participare la licitație și caietul de sarcini. Oferta noastră este valabilă un număr de 30 de zile.

Nume, prenume

În calitate de

Stampila societății

VIZAT SPRE
NECHINBARE

CONTRACT CADRU

Anexa 4 la HCL... 88/2022

CONTRACT DE CONCESIUNE nr..... al terenului intravilan situat in Orasul Covasna, strada Brazilor FN, in vederea construirii unui hotel de minimum 3 stele

Incheiat la data de2022,
la sediul locatorului Primaria Orasului Covasna, str. Piliske, nr. 1

CAPITOLUL I: Părțile contractante

Intre:

1. Orasul Covasna, prin Consiliul local Covasna, cu sediul in orasul Covasna, str. Piliske nr. 1, judetul Covasna, CIF 4404613, reprezentat prin Primar-Gyerö József si Secretar general-Enea Vasilica, in calitate de concedent, pe de o parte,

și

2. SC..... cu sediul în localitatea....., județul , str înregistrată la Oficiul National al Registrului Comerțului cu nr., cod fiscal....., reprezentată prin....., având funcția de în calitate de concesionar,

In temeiul:

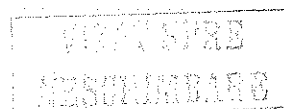
-Ordonantei de urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare
-Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,
-Hotararii Consiliului Local Covasna nr. privind concesionarea prin licitatie publica a terenului intravilan situat in Orasul Covasna, strada Brazilor FN, in vederea construirii unui hotel de minimum 3 stele
-Procesului verbal al licitatiei publice deschise, incheiat la data denr..... au convenit încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art. 1

Obiectul contractului de concesiune

consta in concesionarea terenului intravilan in suprafata de 13.300 mp, situat in intravilanul orasului Covasna, str. Brazilor FN, inregistrat in CF nr. 32997, nr. cad. 32997 ce face parte din



domeniul privat al unitatii administrativ-teritoriale Oras Covasna, in vederea construirii unui hotel de minimum 3 stele, cu regim maxim de inaltime: P+2+M, cu restaurant, bar, cu capacitate de 120 locuri de cazare, plus/minus 10 locuri, suprafata ocupata de constructii-1.800 mp., POT maxim admis 25%.

Structura constructiilor si materialelor de constructii care se propune a fi folosite: caramida, piatra cioplita, lemn rotund, acoperis sarpanta din lemn, invelitoare din sticla ceramic, beton cu culoarea care se incadreaza in mediu tip munte, padure.

Hotelul care se va construi pe terenul concesionat se va interconecta cu cladirea Centrului Balneoclimateric multifunctional care urmeaza a se construi pe terenul alaturat.

CAPITOLUL III. DURATA CONCESIUNII :

Art. 2 (1) Durata concesiunii este de 25 de ani, incepand de la data de.....

(2) Contractul de concesiune de bunuri proprietate privata poate fi prelungit prin acordul de vointa al partilor, prin act aditional incheiat in forma scrisa, cu conditia ca durata insumata a prelungirilor sa nu depaseasca 49 de ani, incepand de la data semnarii lui, dar numai in baza unui nou raport de evaluare.

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

CAPITOLUL IV. REDEVENTA CONCESIUNII :

Art. 3 (1) Valoarea redeventei terenului intravilan in suprafata de 13.300 mp este de euro/an, conform raportului de evaluare si urmare a licitatiei.

(2) Valoarea redeventei se stabileste in euro la cursul de schimb al BNR din data platii.

CAPITOLUL V. PLATA REDEVENTEI:

Art. 4 (1) Redevnta se plateste anual, pana la data de 31 iulie, pentru anul curent, la cursul BNR la data platii, la casieria unitatii administrativ-teritoriale Oras Covasna sau in contul IBAN RO..... deschis la Trezoreria Municipiul Targu Secuiesc, pana in ultima zi lucratoare.

(2) Plata cu intarziere a redeventei atrage penalitati in cuantumul si modalitatile prevazute de lege, la momentul respectiv.

(3) Intarzierea cu plata redeventei mai mare de 6 (sase) luni fata de data scadenta, atrage desfiintarea contractului de plin drept, fara alte formalitati din partea concedentului si fara interventia instantei de judecata.

CAPITOLUL VI. GARANTIA DE BUNA EXECUTIE:

Art. 5

(1) În scopul garantării îndeplinirii întocmai a obligației de plată a redeventei, precum și a obligației de reparare a oricărui prejudiciu suferit de concedent prin neîndeplinirea sau îndeplinirea defectuoasă de către concesionar a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, concesionarul se obligă să constituie, prin scrisoare de garanție bancară sau prin suma depusa la casieria Primariei orasului Covasna, in termen de 30 de zile de la data semnării contractului de concesiune, cu titlu de

VIZAT SPRE
NEDESCHIMBARE

garanție (garanție de executare), o sumă fixă reprezentând o cotă-parte de 70% 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. (art. 325, pct. 7, 8 din OUG 57/2019)

(2) Concedentul poate executa garanția de bună execuție, fără nicio formalitate prealabilă, în cazul în care concesionarul nu își îndeplinește obligațiile contractuale.

(3) În cazul executării garanției de bună execuție, concesionarul are obligația reconstituirii acesteia la valoarea inițială, în termen de 15 zile de la data executării, sub sancțiunea rezilierii de plin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanței judecătorești.

CAPITOLUL VII. DREPTURILE SI OBLIGATIILE CONCEDENTULUI :

Art. 6

(1) Concedentul se obliga sa viabilizeze amplasamentul terenului concesionat pana la limita acestuia, cu urmatoarele utilitati: apa, canalizare menajera si pluviala, energie electrica si gaze naturale.

(2) Concedentul are dreptul sa verifice in perioada derularii contractului de concesiune de bunuri proprietate privata modul in care sunt respectate clauzele acestuia de catre concesionar.

(3) Verificarea prevazuta la alin. 1) se efectueaza numai cu notificarea prealabila a concesionarului si in conditiile stabilite in contractul de concesiune de bunuri proprietate privata.

(4) Concedentul este obligat sa nu il tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate privata.

(5) Concedentul este obligat sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor acestuia.

(6) Concedentul nu are dreptul sa modifice in mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate privata, in afara de cazurile prevazute de lege.

(7) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementara a contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, cu notificarea prealabila a concesionarului, din motive exceptionale legate de interesul national sau local, situatie in care concesionarul este obligat sa continue exploatarea bunului in noile conditii stabilite de concedent, fara a putea solicita incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata.

(8) In cazul in care modificarea unilateral a contractului de concesiune de bunuri proprietate privata ii aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul sa primeasca fara intarziere o justa despagubire.

(9) In caz de dezacord intre concedent si concesionar cu privire la suma despagubirii, aceasta va fi stabilita de catre instanta judecatoreasca competenta.

Dezacordul nu exclude indeplinirea obligatiilor contractuale de catre concesionar.

(10) In termen de 3 luni de la data materializarii pe teren a limitelor obiectivului de investitie, de catre concesionar, concedentul are obligatia punerii in valoare, marcarii si exploatarii masei lemnoase ce cade pe amprenta constructiei ce va fi edificata, respective pe amplasamentul cailor de acces catre obiectiv.

CAPITOLUL VIII.DREPTURILE SI OBLIGATIILE CONCESIONARULUI :

AT SPRE
SCAMBIE

Art. 7 (1) In temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, concesionarul dobandeste dreptul de a exploata, pe riscul si pe raspunderea sa, bunurile proprietate privata ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent.

(2) Sa respecte normele privitoare la protectia mediului.

(3) Concesionarul isi executa obligatiile potrivit termenilor si conditiilor prevazute in contractul de concesiune de bunuri proprietate privata si in acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

(4) Concesionarul nu va fi obligat sa suporte cresterea sarcinilor legate de executia obligatiilor sale, in cazul in care aceasta crestere rezulta in urma:

a) unei masuri dispuse de o autoritate publica ;

b) unui caz de forta majora sau unui caz fortuit.

(5) Concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor proprietate privata.

(6) In temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, concesionarul are obligatia sa asigure exploatarea eficienta, in regim de continuitate si permanenta, a bunurilor proprietate privata care fac obiectul concesiunii.

(7) Concesionarul are obligatia ca in termen de 36 de luni de la data semnarii contractului sa edifice pe terenul concesionat constructia autorizata conform certificatului de urbanism si autorizatiei de construire obtinute in acest sens, in caz contrar, contractul de concesiune se reziliaza.

(8) Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa la valoarea si in modul stabilit in contractul de concesiune.

(9) In cazul incetarii contractului de concesiune pentru intarzierea cu plata redeventei mai mare de 6 luni, bunul imobil proprietatea concesionarului, va intra sub incidenta prevederilor legale privind executarea fiscala, urmata de evaluarea acestuia de catre un expert autorizat ANEVAR, in vederea valorificarii de catre concedent in conformitate cu prevederile legale, pentru recuperarea prejudiciului creat de catre concesionar, cu respectarea dispozitiilor legale in materie fiscala.

(10) Concesionarul trebuie sa utilizeze terenul doar in scopul pentru care a fost concesionat.

(11) La incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, concesionarul este obligat sa restituie, pe baza de proces-verbal, in deplina proprietate si liber de orice sarcina, bunul concesionat.

(12) In conditiile incetarii contractului de concesiune de bunuri proprietate privata din alte cauze decat prin ajungere la termen, forta majora sau caz fortuit, concesionarul este obligat sa asigure continuitatea exploatarei bunului proprietate privata, in conditiile stipulate in contract, pana la preluarea acestora de catre concedent.

(13) In cazul in care concesionarul sesizeaza existenta unor cauze sau iminenta producerii unor evenimente de natura sa conduca la imposibilitatea exploatarei bunului, va notifica de indata acest fapt concedentului, in vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii exploatarei bunului.

(14) Concesionarul are obligatia ca in termen de maxim o luna de la data incheierii contractului de concesiune sa materializeze in teren limitele obiectivului de investitie care urmeaza a fi edificat pe terenul concesionat.

(15) Concesionarul are obligatia sa notifice concedentul ori de cate ori copacii de pe teren trebuie taiati de catre concedentul proprietar.

VIZAT SPRE
NESCIMBARE

(16) Concesionarul are obligatia inscrierii in cartea funciara a dreptului de concesiune in termen de cel mult 30 de zile de la primirea, prin proces verbal de predare-primire a terenului, obiect al contractului de concesiune.

(17) Este interzisa subconcesionarea.

CAPITOLUL IX. INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE:

Art. 8

Contractul de concesiune inceteaza in urmatoarele situatii:

8.1 la expirarea duratei initiale stabilita in contractul de concesiune, daca partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia in conditiile prevazute de lege

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

8.3 in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere de catre concedent, in situatia in care constructia nu este inceputa - cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului, reprezentand contravaloarea lucrarilor executate in vederea aducerii bunului la starea fizica de la data concesionarii. Concesionarul este obligat sa restituie concedentului, in deplina proprietate, in mod gratuit si liber de orice sarcini, bunul imobil concesionat.

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

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

CAPITOLUL X. RADIAREA DIN CARTEA FUNCARA A DREPTULUI DE CONCESIUNE:

Art. 9

Radierea din cartea funciara a dreptului de concesiune se face astfel :

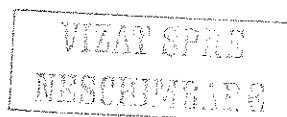
a) In cazul incetarii contractului in situatia prevazuta la art. 8 pct. 8.1, concesionarul va putea cumpara imobilul concesionat, la valoarea stabilita printr-un nou raport de evaluare, intocmit de un evaluator autorizat in conditiile legii, situatie in care se va avea in vedere pretul terenului la data cumpararii acestuia, si nicidecum pretul de la data incheierii prezentului contract

b) In cazul incetarii contractului in situatia prevazuta la art. 8 pct. 8.2, radierea din cartea funciara se efectueaza in baza actului de denuntare unilaterala sau in baza hotararii judecatoresti definitive

c) In cazul incetarii contractului in situatiile prevazute la art. 8 pct. 8.3 si pct. 8.4, radierea din cartea funciara se va face in baza declaratiei unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului.

d) In cazul incetarii contractului in situatia prevazuta la art. 8 pct. 8.5, radierea din cartea funciara se va face in baza declaratiei unilaterale de renuntare la concesiune a concesionarului.

CAPITOLUL XI. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR IN DERULAREA CONCESIUNII



Art. 10

La incetarea din orice cauza a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar in derularea contractului, vor fi repartizate după cum urmeaza:

a) bunuri de retur – terenul intravilan concesionat reintra in administrarea concedentului, gratuit si liber de orice sarcini.

b) bunuri proprii – bunurile care au apartinut concesionarului si au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii, precum si constructiile edificate pe terenul concesionat.

CAPITOLUL XII. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA IMPARTIREA RESPONSABILITATILOR DE MEDIU

Art. 11

Responsabilitatea privind obtinerea si detinerea de avize, autorizatii si acorduri de mediu, conform legislatiei in vigoare, pentru activitatile ce fac obiectul prezentului contract, este in sarcina concesionarului, incepand cu data semnarii contractului de concesiune.

CAPITOLUL XIII. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 12

12.1 Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in contractul de concesiune atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

12.2 Forta majora apara de raspundere in conditiile legii.

CAPITOLUL XIV. LITIGII

Art 13

(1) Pentru solutionarea eventualelor litigii ce pot aparea in timpul derularii contractului de concesiune, partile contractante pot stipula clauze compromisorii.

(2) Pentru orice litigiu aparut in derularea contractului de concesiune, partile vor incerca solutionarea amiabila a acestuia.

(3) In caz de neintelegeri, competenta de solutionare a litigiului apartine tribunalului in a carei raza teritoriala este situat sediul concedentului, potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004 a contenciosului administrativ.

CAPITOLUL XV. ALTE CLAUZE

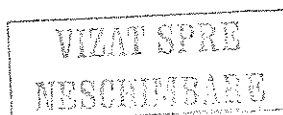
Art. 14

14.1 Orice modificare a prezentului contract de concesiune se va face cu acordul ambelor parti, in scris, prin act aditional, insusit sub semnatura si parafa.

14.2 In situatia in care, la termenul de incetare a concesiunii vor aparea alte reglementari legale privind concesionarea terenurilor, de comun acord, partile contractante vor putea negocia si stabili alte conditii decat cele prevazute in prezentul contract.

CAPITOLUL XVI. DEFINITII

Art. 15



15.1 Prin forta majora in sensul prezentului contract de concesiune se intelege o imprejurare externa cu caracter exceptional, fara relatie cu lucrul care a provocat dauna sau cu insusirile sale naturale, absolut invincibila si absolut imprevizibila.

15.2 Prin caz fortuit se inteleg acele imprejurari care au intervenit si au condus la producerea prejudiciului si care nu implica vinovatia concesionarului, dar care nu intrunesc caracteristicile fortei majore.

CAPITOLUL XVII DISPOZITII FINALE

Art. 16

Prezentul contract de concesiune a fost incheiat in 3 exemplare originale, 2 raman la concedent si un exemplar pentru concesionar, astazi _____, data semnarii lui, la sediul unitatii administrativ-teritoriale Oras Covasna.

CONCEDENT

UAT Oras Covasna, prin

**REPREZENTANT LEGAL
CONCESIONAR**

Primar Gyerő József

Secretar general, Enea Vasilica

VIZAT SPRE
NESCIMBARE