

**STUDIU DE OPORTUNITATE
privind initierea procedurii de concesionare prin licitatie
publica deschisa a terenului intravilan proprietate privata a
Orasului Covasna din strada Mihai Eminescu nr. 225, in
suprafata de 1.212 mp, CF nr. 25361, in vederea amenajarii de
spatii de joaca, filegorii, bancute, spatii verzi amenajate**

CAP. 1. DATE GENERALE

1. Concedent: Orasul Covasna, initiator al concesionarii

1.2. Obiectul concesionarii: teren in intravilanul Orasului Covasna, situat in str. Mihai Eminescu nr. 225, inscris in CF nr. 25361, nr. cad.25361, in suprafata de 1.212 mp, proprietate privata a unitati administrativ-teritoriale Oras Covasna.

Suprafata totala a terenului supus concesionarii este de 1.212 mp.

1.3. Amplasare: Imobilul –Teren analizat este situat in intravilanul Orasului Covasna, strada Mihai Eminescu nr. 225, S=1.212 mp.

Imobilul este identificat conform extrasului de carte funciara.

1.4. Descrierea bunului care urmeaza a fi concesionat:

Teren in intravilanul Orasului Covasna, situat in str Mihai Eminescu nr. 225 , inscris in CF nr. 25361, nr. cad.25361, in suprafata totala de 1.212 mp. domeniul privat al UAT Covasna.

Imobilul se afla in imediata vecinatate a hotelurilor Clermont, Monte Cervo, TTS Covasna.

1.5. Scopul concesionarii:

Terenul intravilan situat in Orasul Covasna, str Mihai Eminescu nr. 225 , inscris in CF nr. 25361, nr. cad.25361, in suprafata de 1.212 mp., va fi concesionat in vederea amenajarii de spatii de joaca, spatii verzi amenajate, filegorii, bancute.

Avand in vedere faptul ca pe acest teren trec cabluri subterane care sunt legate de vila speciala de protocol a statului, terenul nu se poate utiliza pentru constructii care necesita excavari, concesionarea imobilului putand fi destinata strict in vederea amenajarii de spatii de joaca, spatii verzi amenajate, filegorii, bancute.

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

CAP. 2. MOTIVATIA CONCESIUNII:

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

1. Motivația pentru componenta legislativa:

- 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.

2. Motivatia pentru componenta financiara:

Principalele avantaje ale concesionării terenului situat în Orasul Covasna, str Mihai Eminescu nr. 225, inscris în CF nr. 25361, nr. cad.25361, în suprafața de 1.212 mp sunt următoarele:

- 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.
- Din punct de vedere finanțier, proiectul va genera venituri suplimentare la bugetul local prin incasarea:
* redevantei aferente terenului concesionat, ca pret al concesiunii, la care se adaugă taxa anuala pe teren, conform art. 467 din Codul fiscal.

3. Motivația pentru componenta socială:

VIZAT SPRE
NESCHIMBARE

Revitalizarea orașului din punct de vedere social 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, precum și locuri de parcare.

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

In 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.

4. Motivația pentru componenta 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 apelor 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.

CAP. 3. NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

Pretul minim de pornire a licitatiei pentru concesionarea imobilului teren se va stabili după insusirea raportului de evaluare întocmit de catre PFA Pap S. Gyorgy

VIZAT SPRE
NESCUMBARE

cu competente in evaluarea proprietatilor imobiliare, din care rezulta valoarea de piata a imobilului de **9.090 euro, insemnand 44.783 lei** la cursul de schimb din data evaluarii.

Valoarea imobilului, rezultata in urma evaluarii trebuie recuperata conform prevederilor **art.17 din Legea nr. 50/1991**, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii 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. In cazul nostru, costul lucrărilor de infrastructură aferente este 0, deoarece nu vom avea cheltuieli suplimentare cu acestea.

Concesionarul are obligatia de a achita anual redeventa aferenta terenului concesionat, pâna la data de 1 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 fiecărui dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

VIZAT SPRE
NU SCHIMBARE

CAP. 5. DURATA CONCESIUNII

Concesionarea terenului situat in intravilanul Orasului Covasna, str. Mihai Eminescu nr. 225, inscris in CF nr. 25361, nr. cad.25361, in suprafata de 1.212 mp, proprietate privata a 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 redevenite.

Subconcesionarea este interzisa.

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 si a Documentatiei de atribuire de catre Consiliul Local.
- Se va proceda la publicarea in Monitorul Oficial al Romaniei, intr-un ziar national si in ziarele locale a anuntului publicitar, in care se vor mentiona:
 - a) informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
 - b) informații generale privind obiectul concesiunii, in special descrierea si identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
 - c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra in posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea si datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul si 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 in care trebuie depusă fiecare ofertă;
 - e) data si locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
 - f) instanța competentă in soluționarea litigiilor apărute si termenele pentru sesizarea instanței;
 - g) data transmiterii anuntului de licitație către instituțiile abilitate, in vederea publicării.
- Termenul de primire a candidaturilor va fi de cel putin 20 de zile calendaristice, incepând cu data publicării anuntului de licitație publică.
- La data precizată in anuntul publicitar, comisia de evaluare, in ședința publică, procedează la deschiderea plicurilor; ulterior, comisia de evaluare se va întruni pentru analizarea ofertelor si stabilirea ofertei considerate cea mai bună din punct

VIZAT SPRE
NU SCHIMBARE

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 oferanți 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 oferanți. (**Articolul 319-alin. 26 din OUG 57/2019**).

CAP. 7. AVIZE OBLIGATORII:

-Pe acest teren trec cabluri subterane care sunt legate de vila specială de protocol a statului, din acest motiv terenul nu se poate utiliza pentru construcții care necesită excavări, concesionarea imobilului putând fi destinată strict în vederea amenajării de spații de joacă, spații verzi amenajate, filegorii, bancute.

-Imobilul teren intravilan ce face obiectul concesiunii nu este încadrat în infrastructura sistemului național de apărare. Astădat, 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 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”.

Detaliiile privitoare la organizarea licitației și exploatarea concesiunii vor fi stabilite prin Caietul de sarcini și Contractul de concesionare.

Înțocmit,
Varga Monica

VIZAT SPRE
NU SCURDARE

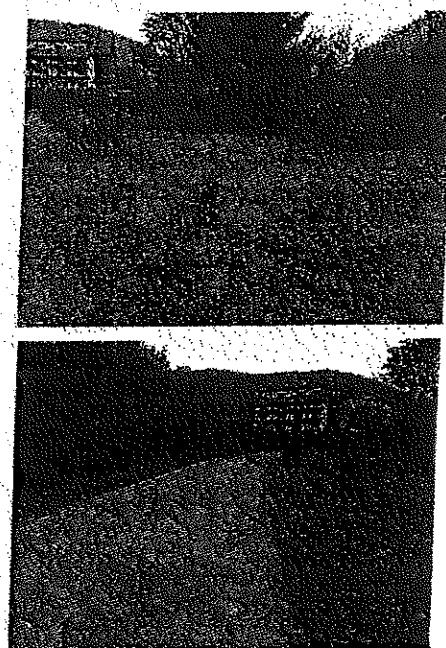
Persoană Fizică Autorizată Pap S. György,
Mun. Târgu Secuiesc, strada Ady Endre nr.16A, jud.Covasna, 525400
Tel: +4 0745 047 406
email: papzitta@yahoo.ro

ANEXA 2 la
HCL 12/2022

PRIMĂRIA ORAŞULUI
COVASNA

Nr. 15289
ziua 19 iunie 12 anul 2022

RAPORT DE EVALUARE nr. 109 din 28.11.2022.
-TERENURI INTRAVILANE-



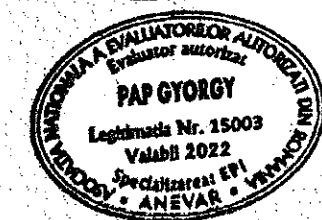
PROPRIETAR: ORASUL COVASNA
CLIENT/SOLICITANT: PRIMĂRIA ORAȘ COVASNA
ADRESA: or. Covasna, str Piliske nr.1, județul Covasna

VALOARE DE PIAȚĂ:
TEREN 800 MP = 6.000 EUR SAU 29.560 LEI
TEREN 1212 mp = 9.090 EUR sau 44.783 LEI

Curs valuatar (1 EUR = 4,9266 LEI)

Suprafață imobil evaluat:
S= 800 mp
S= 1.212 mp

Semnătura și stampila
ing. Pap György
Expert evaluator ANEVAR
Specializare E.P.I.



Data: Inspectiei: 22.11.2022.
Evaluării: 28.11.2022.
Raportului: 28.11.2022.

**VIZAT SPRE
NUSCUMBARE**

DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

Privind aprobarea concesionarii prin licitatie publica a terenului intravilan proprietate privata a Orasului Covasna din strada Mihai Eminescu nr. 225, in suprafata de 1.212 mp, CF nr. 25361, in vederea amenajarii de spatii de joaca, filegorii, bancute, spatii verzi amenajate

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 APPLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CASTIGATOARE, PRECUM SI PONDEREA LOR

INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CAILOR DE ATAC

NATURA SI CUANTUMUL GARANTILOR

CAIET DE SARCINI

FISA DE DATE A PROCEDURII

CONTRACT-CADRU CONTINAND CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII

FORMULARIE SI MODELE DE DOCUMENTE

VIZAT SPRE
NESCOLIBARE

DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE

Privind aprobarea concesionarii prin licitatie publica a terenului intravilan proprietate privata a Orasului Covasna din strada Mihai Eminescu nr. 225, in suprafata de 1.212 mp, CF nr. 25361, in vederea amenajarii de spatii de joaca, filegorii, bancute, spatii verzi amenajate

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

1.1. DENUMIREA SI SEDIUL AUTORITĂȚII ADMINISTRATIEI PUBLICE:

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

1.2. LEGISLATIE APPLICATĂ

- Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrarilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

1.3. OBIECTUL SI DURATA CONCESIONARII

Obiectul concesiunii îl constituie terenul intravilan în suprafața de 1.212 mp, CF nr. 25361, nr. cad. 25361, situat în Orasul Covasna, strada Mihai Eminescu nr. 225, proprietate privată a UAT Covasna.

Acesta se concesionează în vederea amenajării de spații de joacă, filegorii, bancute, spații verzi amenajate.

Suprafața totală de teren intravilan ce urmează a fi concesionată este de 1.212 mp.

Concesionarea terenului intravilan proprietate privată a Orasului Covasna din strada Mihai Eminescu nr. 225, în suprafața de 1.212 mp, CF nr. 25361, nr. cad. 25361, 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 insumată să nu depasească 49 de ani, dar numai în baza unui nou raport de evaluare.

Subconcesionarea este interzisă.

1.4. TIPUL DE PROCEDURĂ APPLICATĂ

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

1.5. PRETUL MINIM DE ATRIBUIRE

Pretul minim de pornire al licitației este de **364 euro/an, (9.090 euro/25 ani)** stabilit conform prevederilor **art.17 din Legea nr. 50/1991**, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

**VIZAT SPRE
NUSCHIMBARE**

care specifică faptul ca 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 SI NATURA GARANTIILOR

-Garanția de participare la licitație, în quantum de 10% din pretul de pornire al licitatiei, este de **36 euro**, sumă ce se va restitui ofertanților declarați necâștagători / sumă ce va constitui avans al redevenței pentru ofertanții declarați câștagători.

-taxa pentru achiziționarea documentației este de 50 lei-nereturnabilă, în cazul în care se optează pentru punerea acesteia la dispozitie pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic și poate fi achitata la casieria Primariei Covasna.

-În termen de 30 de zile de la data semnării contractului de concesiune, castigatorul licitatiei este obligat să depună, cu titlu de garanție (garanție de executare), **o sumă fixă reprezentând o cotă-parte de 50% din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare**. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar. (art. 325, pct. 7, 8 din OUG 57/2019)

1.7. DESFĂȘURAREA LICITATIEI PUBLICE

Şedința publică de deschidere a ofertelor se va desfășura la sediul Primariei 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 concesionarii 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, stabilitate conform legislației în vigoare.

-În termen de 30 de zile de la data semnării contractului de concesiune, adjudecătarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte de 50% din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

Garantia 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. INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

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

(2) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent. Perioada de valabilitate a ofertei este de 30 de zile, calculată de la data deschiderii ofertelor.

VIZAT SPRE
NESCHIMBARE

(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 Primariei, precizându-se data și ora.

(8) Pe plicul exterior se va indica obiectul concesionarii pentru care este depusă oferta (concesionare prin licitație publică deschisa a terenului intravilan situat in Orasul Covasna, strada Mihai Eminescu nr. 225, in suprafata de 1.212 mp)", numele și adresa ofertantului însotită de un număr de telefon.

2.3. CONTINUTUL PLICULUI CU DOCUMENTELE DE CALIFICARE

Plicul va conține următoarele documente de calificare:

Plicul exterior:

- Declaratie 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 – Chitanță;
- Acte doveditoare privind garantia de participare la licitație – Chitanță;
- Certificat de înregistrare CUI – copie conform cu originalul
- Declaratie 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.

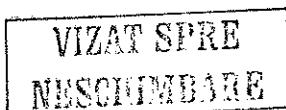
Plicul interior

-va conține oferta propriu-zisă, conform formularului de ofertă atașat încis, sigilat va fi introdus în plicul exterior, alături de documentele de calificare (actele doveditoare privind calitatile și capacitatile ofertantului, conform solicitării autoritatii 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 concesionării.

Ponderea fiecărui criteriu trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raționale și eficiente economic a bunului. Ponderea fiecărui 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 ofertă 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 concesionat(d)

a. cel mai mare nivel al redevenței

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

Modalitate calcul punctaj=pret oferit/pretul maxim oferit 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 prezentata de oferent/cea mai mare medie a cifrei de afaceri prezentata pentru bunul in discutie 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:

Detinerea unui spatiu de cazare sau a unui restaurant in apropierea terenului ce urmeaza a fi concesionat.

Punctaj acordat 20%

Cerinta:-Documente doveditoare privind detinerea in proprietate sau in folosinta a unui asemenea spatiu.

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 redevenitei	
2	capacitatea economico-financiară a ofertanților	
3	protecția mediului înconjurător	
4	condiții specifice impuse de natura bunului concesionat	
	Punctaj total	

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.

VIZAT SPRE
NU SCUMPSIRE

4.3. În cazul în care oferțantul 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 oferțantul 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. Instructiuni privind modul de utilizare a cailor de atac

5.1. Partile vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amabilă 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 amabil 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. Dispozitii finale

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

VIZAT SPRE
NESCRIMBARE

**CAIET DE SARCINI PRIVIND CONCESIONAREA PRIN LICITATIE
PUBLICA DESCHISA A TERENULUI INTRAVILAN SITUAT IN
ORASUL COVASNA, STRADA MIHAI EMINESCU NR. 225, IN
SUPRAFATA DE 1.212 MP, CF nr. 25361, IN VEDEREA AMENAJARII DE
SPATII DE JOACA, FILEGORII, BANCUTE, SPATII VERZI
AMENAJATE**

I. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

Descrierea si identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Obiectul concesiunii îl reprezinta terenul intravilan in suprafata de 1.212 mp, CF nr. 25361, nr. cad. 25361, situat in Orasul Covasna, strada Mihai Eminescu nr. 225, proprietate privata a UAT Covasna.

Destinația si condițiile de exploatare a concesiunii

Destinația terenului supus concesionării

Terenul intravilan se concesioneaza in vederea amenajarii de spatii de joaca, filegorii, bancute, spatii verzi amenajate.

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**:

1. Obiective de ordin economic si financiar:

Principalele avantaje ale concesionării terenului sunt următoarele:

-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).

**VIZAT SPRE
NE SCHIMBARE**

- 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 amenajarea imobilului și va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea terenului concesionat.
 - Din punct de vedere finanțiar, proiectul de investitii va genera venituri suplimentare la bugetul local prin incasarea:
- * redevenitei aferente terenului concesionat, ca pret al concesiunii;

2. Obiective de ordin social:

Revitalizarea orașului din punct de vedere social și oferirea de opțiuni de recreere. Astfel, soluția cea mai eficientă dar și cea mai la indemâna, 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 atraktivitate turistică nu numai datorită condițiilor naturale speciale și unice, ci și atraktivitatea culturală este importantă: istorie, arta populară, tradiții, arhitectura, locuri simbolice, gastronomie, evenimente.

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 buna gospodărire;
- asigurarea integrității și dezvoltarea spațiilor verzi, gazonului, arborilor, arbustilor, 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 return 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 return 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 return este terenul intravilan în suprafața de 1.212 mp, CF nr. 25361, nr. cad. 25361, situat în Orasul Covasna, strada Mihai Eminescu nr. 225, proprietate privată a UAT Covasna,

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. 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 exploatarii 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, eventualele schimbări de destinație fiind strict interzise.

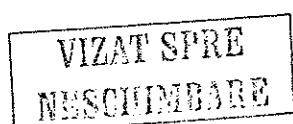
Concesionarul nu poate subconcesiona sau inchiria bunul concesionat.

DURATA CONCESIUNII

Concesionarea terenului intravilan în suprafața de 1.212 mp, CF nr. 25361, nr. cad. 25361, situat în Orasul Covasna, strada Mihai Eminescu nr. 225, proprietate privată a UAT 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 aditional încheiat în forma scrisă, cu condiția ca durata insumată să nu depasească 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 intocmit de catre PFA Pap S. Gyorgy, 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 deschisa este: 364 euro/an, (9.090 euro/25 ani)**

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

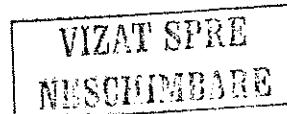
Valoarea de piață stabilită de evaluator : 25 ani = redevența / an

Adică: Teren 1.212 mp=9.090 euro:25 ani=364 euro/an (redevența minimă/an)

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, 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 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 quantum de **10% din pretul de pornire al licitației** – sumă ce se va restituи 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.

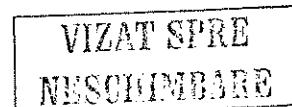
-În termen de 30 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție (garanție de executare), o sumă fixă reprezentând **o cotă-partه de 50% din suma obligației de plată către concedent**, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. (art. 325, pct. 7, 8 din OUG 57/2019)

CONDIȚII SPECIALE IMPUSE DE NATURA BUNURILOR CE FAC OBIECTUL CONCESIUNII

Investițiile ce vor fi realizate pe terenul supus concesionării vor fi executate cu respectarea 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) 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 deschiderea plicurilor de către comisia de evaluare, la data și ora stabilită prin anunțul de licitație.

REGULI PRIVIND LICITATIA

-Licităția 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 trimită 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 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 dezvăluui 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.

VIZAT SPRE
NU SCHIMBARE

-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.

AVIZE OBLIGATORII:

-Imobilul teren intravilan ce face obiectul concesiunii nu este încadrat în infrastructura sistemului național de apărare. Asadar, nu este necesara 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 necesara obținerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

-Rețelele edilitare situate pe amplasament nu fac posibila eliberarea unei autorizații de construcție, din acest motiv acest teren va fi concesionat doar în vederea amenajării de spatii de joacă, filegorii, bancute, spatii verzi amenajate.

-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;

VIZAT SPRE
NU SCIONARE

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.

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

VIZAT SPRE
NU SCHIMBARE

FIŞA DE DATE A PROCEDURII

A. DENUMIREA ŞI SEDIUL AUTORITĂȚII ADMINISTRATIEI PUBLICE:

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

B. OBJEKTUL SI DURATA CONCESSIONARII:

Obiectul concesiunii il constituie terenul intravilanul in suprafata de 1.212 mp, CF nr. 25361, nr. cad. 25361, situat in Orasul Covasna, strada Mihai Eminescu nr. 225, proprietate privata a UAT Covasna.

Acesta se concesioneaza in vederea amenajarii de spatii de joaca, filegorii, bancute, spatii verzi amenajate.

C. MOTIVELE CARE JUSTIFICA INITIEREA CONCESSIONARII:

Concesionarea terenului sus-menționat este indicată de ratiuni de ordin economic, finanțiar, social și de mediu.

D. PROCEDURA DE CONCESSIONARE:

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 concesionarii prin licitație publică deschisă a imobilului.

Toate amănuntele privitoare la obiectul concesionarii vor fi cuprinse în Documentația de atribuire care va fi obținuta contra cost de la Primaria orasului Covasna, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic, iar contravaloarea acesteia este de 50 lei și este neretrunabilă, sau prin mijloace electronice. (in acest caz documentația de atribuire este gratuită)

E. ELEMENTE DE PRET:

- Preț pornire licitație: **364 euro/an**
- Garantia de participare la licitație: **36 euro**
- Preț documentație de atribuire: **50 lei – neretrunabilă** (in cazul in care se opteaza pentru punerea acesteia la dispozitie pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic, gratuit, in cazul in care se opteaza pentru transmiterea acesteia in format electronic.



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 Mihai Eminescu nr. 225, în suprafața de 1.212 mp, CF nr. 25361, nr. cad. 25361, în vederea amenajării de spații de joacă, filegorii, bancute, spații verzi amenajate.

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
NU SCHIMBARE

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

Sediul/Domiciliul

Nr. inreg. Reg. Comerțului J/ ____ /

FORMULAR DE OFERTA

Pentru concesionarea prin licitație publică deschisa, cu plic inchis, a terenului intravilan situat in Orasul Covasna, strada Mihai Eminescu nr. 225, in suprafata de 1.212 mp, CF nr. 25361, nr. cad. 25361, proprietate privata a Orasului Covasna, organizată la data de..... ora _____ oferim o redeventa 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 concesionare menționate de către organizatorul procedurii în instrucțiunile de participare la licitație și caietul de sarcini. Oferta noastră este valabilă un numar de 30 de zile.

Nume, prenume

In calitate de

Stampila societatii

**VIZAT SPRE
NESCHIMBARE**

CONTRACT CADRU

Anexa 4 la HCL 1&./2023

CONTRACT DE CONCESIUNE nr..... al terenului intravilan proprietate privata a Orasului Covasna din strada Mihai Eminescu nr. 225, in suprafata de 1.212 mp, CF nr. 25361, in vederea amenajarii de spatii de joaca, filegorii, bancute, spatii verzi amenajate

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-Gyerò 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 urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

-Hotărarii Consiliului Local Covasna nr.privind concesionarea prin licitație publică a terenului intravilan situat în Orasul Covasna, strada Mihai Eminescu nr. 225, în suprafața de 1.212 mp, CF nr. 25361, în vederea amenajării de spații de joacă, filegorii, bancute, spații verzi amenajate

CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI :

Art. 1

Obiectul contractului de concesiune:

Terenul intravilan proprietate privata a Orasului Covasna din strada Mihai Eminescu nr. 225, în suprafața de 1.212 mp, CF nr. 25361, nr. cad. 25361, se concesionează în vederea amenajării de spații de joacă, filegorii, bancute, spații verzi amenajate.

VIZAT SPRE
NESCIMBARE

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 încheiat în forma scrisă, cu condiția ca durata însumată a prelungirilor să nu depasească 49 de ani, incepand de la data semnării lui, dar numai în baza unui nou raport de evaluare.

(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetatenia concesionarului, și produce efecte incepând de la data semnării lui.

CAPITOLUL IV. REDEVENTA CONCESIUNII :

Art. 3 (1) Valoarea redeventei terenului intravilan în suprafața de 1.212 mp este de euro/an, conform raportului de evaluare și urmăre a licitatiei.

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

CAPITOLUL V. PLATA REDEVENTEI:

Art. 4 (1) Redeventa se platește anual, pana la data de 1 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 întârziere a redeventei atrage penalități în cantumul și modalitățile prevazute de lege, la momentul respectiv.

(3) Întârzierea cu plata redeventei mai mare de 6 (sase) luni fata de data scadenta, atrage desființarea contractului de plin drept, fără alte formalități din partea conținutului și fără 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 conținut 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 depusă la casieria Primariei orașului Covasna, în termen de 30 de zile de la data semnării contractului de concesiune, cu titlu de garanție (garanție de execuție), o sumă fixă reprezentând o cotă-partă de 50% din suma obligației de plată către conținut, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate conținutului de către concesionar (art. 325, pct. 7, 8 din OUG 57/2019)

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

VIZAT SPRE
NESCHIMBARE

(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 judecătoarești.

CAPITOLUL VII. DREPTURILE SI OBLIGATIILE CONCEDENTULUI :

Art. 6

(1) Concedentul are dreptul să verifice în perioada derularii contractului de concesiune de bunuri proprietate privată modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.

(2) Verificarea prevazută la alin. 1) se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

(3) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercitiul drepturilor rezultante din contractul de concesiune de bunuri proprietate privată.

(4) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricărora imprejurări de natură să aduca atingere drepturilor acestuia.

(5) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate privată, în afara de cazurile prevazute de lege.

(6) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementată a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive exceptionale legate de interesul național sau local, situație în care concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

(7) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

(8) În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătoarească competenta.

Dezacordul nu exclude indeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

CAPITOLUL VIII.DREPTURILE SI OBLIGATIILE CONCESIONARULUI :

Art. 7 (1) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul dobândeste dreptul de a exploata, pe riscul și pe raspunderea sa, bunurile proprietate privată ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Să respecte normele privitoare la protecția mediului.

(3) Concesionarul își executa obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevazute în contractul de concesiune de bunuri proprietate privată și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

(4) Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care aceasta creștere rezulta în urma:

- a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
- b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

(5) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate privată.

VIZAT SPRE
NU SCHIMBARE

- (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 este obligat sa plateasca redeventa la valoarea si in modul stabilit in contractul de concesiune.
- (8) 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 fiscală.
- (9) Concesionarul trebuie sa utilizeze terenul doar in scopul pentru care a fost concesionat.
- (10) 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.
- (11) 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 exploatarii bunului proprietate privata, in conditiile stipulate in contract, pana la preluarea acestora de catre concedent.
- (12) In cazul in care concesionarul sesizeaza existenta unor cauze sau iminenta producerei unor evenimente de natura sa conduca la imposibilitatea exploatarii bunului, va notifica de indata acest fapt concedentului, in vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii exploatarii bunului.
- (13) **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.**
- (14) 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 contravalorarea 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;

VIZAT SPRE
NESCHIMBARE

CAPITOLUL X.RADIAREA DIN CARTEA FUNCIARA 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 nicidcum 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 judecatoaresti 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 CONCESSIONAR 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 dupa 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.

CAPITOLUL XII.CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA IMPARTIREA RESPONSABILITATILOR DE MEDIU

Art. 11 Responsabilitatea privind obtinerea si detinerea de avize, autorizatii si accorduri de mediu, conform legislatiei in vigoare, pentru activitatile ce fac obiectul prezentului contract, este in sarcina concesionarului, incepand cu data semnarii contractului de concesiune.

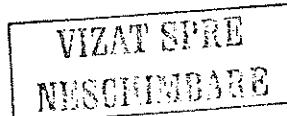
CAPITOLUL XIII. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

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

Primar Gyerő József

Secretar general, Enea Vasilica

**REPREZENTANT LEGAL
CONCESIONAR**

**VIZAT SPRE
NUSCIUNGARE**