

## CAIET DE SARCINI

### PENTRU CONCESIONAREA SUPRAFEȚEI DE 25 MP TEREN PROPRIETATEA PRIVATĂ A UAT ORAȘUL TĂLMACIU ÎN VEDEREA REALIZĂRII UNUI GARAJ

#### **Cap. I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND IMOBILUL SUPUS CONCESIUNII**

##### **1.Descrierea și identificarea imobilului ce urmează a fi concesionat**

**1.1.** Terenul care face obiectul concesiunii în suprafață de **25 mp** este înscris în domeniul privat al UAT Orașul Tâlmăciu.

**1.2.** Suprafața de 25 mp este situată în intravilanul UAT Orașul Tâlmăciu , zona centrală lângă bl. 2 și este în formă relativ regulată , pretabilă construirii .

**1.3.** Terenul ce urmează a fi concesionat este situat în intravilanul UAT Orașul Tâlmăciu, este identificat în CF 103407, nr. cadastral 103407, nr. top 2798/3/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/1/3 și categoria de folosință curți construcții. Se face precizarea că, suprafața de 25 mp care face obiectul concesiunii este teren neîmprejmuit.

**1.4.** Vecinătăți : .....

**1.5.** La limita proprietății există următoarele dotări edilitare și urbane:

- rețea de energie electrică,
- rețea de canalizare ,
- rețea de alimentare cu apă
- drum acces.

##### **2. Destinația bunului ce face obiectul concesiunii**

**2.1.** Terenul liber concesionat va fi utilizat de beneficiar, pe riscul, pe cheltuiala și pe răspunderea sa, numai pentru realizarea unui garaj.

**2.2.** Predarea - primirea amplasamentului se va face în baza Procesului verbal de predare - primire a  
amplasamentului și a Schițelor de execuție de lucrări verificate de autoritățile competente .

##### **3.Condiții de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic**

**3.1.** Lucrările ce se vor executa pe terenul concesionat se vor încadra în PLANUL URBANISTIC GENERAL al UAT Orașul Tâlmăciu aprobat prin HCL 103/2012 și vor corespunde cu prevederile și condițiile din certificatul de urbanism , din autorizația de construire eliberate de Primăria Orașului Tâlmăciu , respectiv cu avizele obținute în acest scop pentru realizarea obiectivului.

**3.2.** Tratarea arhitecturală va respecta prevederile PUG-ului UAT Orașul Tâlmăciu și va fi în concordanță cu ambientul și importanța zonei, construcțiile vor respecta aliniamentul, regimul de înălțime, materiale culori , texturi.

**3.3.** Amplasarea în teren și accesele vor fi proiectate astfel încât se va asigura circulația în zonă.

**3.4.** Construcțiile care se vor realiza vor avea caracter provizoriu. Singurul material permis este lemnul.

**3.5.** Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția mediului și protecția clădirilor învecinate prin îndeplinirea condițiilor de rezistență și stabilitate.

**3.6.** Concesionarul va avea obligația de a reface toate obiectivele cu caracter public ce vor fi afectate în cursul execuției lucrărilor.

## **Cap. II. CONDITII GENERALE ALE CONCESIUNII**

### **4. Regimul bunurilor utilizate**

**4.1.** Investiția se va realiza cu respectarea dispozițiilor legislației în vigoare și a condițiilor prevăzute în certificatul de urbanism, autorizație de construire și avizele aferente.

**4.2.** Contractul de concesiune se încheie în termen de 30 de zile de la data adjudecării licitației.

**4.3.** Durata de realizare a investiției va fi de maxim 2 ani de la obținerea autorizației de construire, iar termenul de începere a lucrărilor va fi de maxim 6 luni de la data încheierii contractului de concesiune.

**4.4.** În derularea Contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

**a) bunuri de retur:** - terenul concesionat, în suprafață de până la 25 mp, destinat realizării unui garaj;

**b) bunuri proprii:** investiția realizată pe cheltuiala concesionarului

**4.4.** Se interzice subconcesionarea terenului pe parcursul exploatării investiției.

**4.5.** Înstrăinarea investiției pe perioada concesionării se va face numai cu acordul concedentului .

## **Cap. III DURATA CONCESIONĂRII**

**5.** Terenul identificat la pct. 1.3. se concesionează pe o perioadă de ..... ani.

**5.1.** Contractul de concesiune poate fi prelungit , prin acord de voință al părților.

## **Cap. IV. PREȚUL CONCESIUNII , CONDIȚII DE PLATĂ, CUANTUMUL GARANȚIILOR**

### **6. Prețul concesiunii**

**6.1.** Prețul minim de pornire al licitației este de **80,66 lei/mp** conform raportului de evaluare nr. 90/20.11.2018 întocmit de evaluator ing. Cristian Bogdan Moldovan- Fulea.

**6.2.** Pasul de strigare la licitație este de **1 lei /mp**.

### **7. Condiții de plată și respectarea termenelor acestora .**

**7.1.** Plata prețului adjudecat va fi făcută integral în termen de 30 de zile calendaristice de la încheierea contractului de concesiune sau în două rate egale până la .....

**7.2.** În cazul în care plata se face în două rate egale , suma rămasă de plată se actualizează în raport cu rata inflației aplicabilă la data plății efective .

**7.3.** Neplata la termen a prețului stabilit în totalitate sau în parte da dreptul concedentului la calculul majorărilor de întârziere, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare referitoare la neplata obligațiilor bugetare.

**7.4.** Cheltuielile ocazionate de concesionare cad în sarcina concesionarului (taxe notariale).

**7.5.** Concesionarul va suporta pe toată perioada concesiunii contravaloarea taxei pe teren care reprezintă sarcina fiscală a concesionarilor, în condiții similare impozitului pe teren, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

### **8. Cuantumul garanțiilor**

**8.1.** Taxa de participare la licitație este de **150 lei**.

**8.2.** Taxa de garanție este de **10% din prețul de pornire** la licitației.

**8.3.** Taxa de achitare a caietului de sarcini este de **30 lei**.

**8.4.** Garanția de participare la licitație astfel stabilită :

- a) se constituie avans și se include în prețul de vânzare, pentru participantul declarat câștigător;
- b) se execută de concendent dacă ofertantul declarat câștigător nu semnează Contractul în termenul stabilit;
- c) se restituie participanților la licitație declarați necâștigători, în baza unei solicitări scrise, în termen de 10 zile de la finalizarea procedurii.

## **Cap. V. MODALITATEA DE ACORDARE A TERENULUI**

### **9. Terenul va fi acordat prin concesiune**

**9.1.** Modalitatea de acordare a concesiunii va fi prin licitație publică deschisă.

**9.2.** După adoptarea Hotărârii Consiliului Local al UAT Orașul Tâlmăciu privind concesiunea prin licitație publică a suprafeței de 25 mp, se va proceda la inițierea licitației deschise.

**9.3.** Condițiile minime de desfășurare a licitației :

(1) În cazul în care la data și ora anunțată pentru desfășurarea licitației, nu sunt prezenți 2 participanți, se așteaptă o oră, după care se amână licitația.

(2) De asemenea, în cazul în care la data și ora anunțate pentru desfășurarea licitației, este înscris un singur ofertant, licitația se amână.

(3) În oricare din cauzele de mai sus se va organiza o nouă licitație, cu respectarea prezentei metodologii, iar dacă la ora respectivă se prezintă numai un solicitant, terenul, va fi atribuit acestuia.

**9.4.** Pe baza procesului-verbal de adjudecare a licitației și a Hotărârii Consiliului Local al UAT Orașul Tâlmăciu privind concesiunea, se va încheia contractul de concesiune, care se va înregistra de către concesionar în evidențele de publicitate imobiliară, în termen de 10 zile de la data încheierii contractului.

**9.5.** Este interzisă subconcesionarea.

## **Cap. VI. CERINȚE PENTRU PARTICIPAREA LA LICITAȚIE**

### **10. Condițiile pe care trebuie să le îndeplinească ofertanții**

**10.1.** Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul local al UAT Orașul Tâlmăciu ,

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

- a) au datorii față de bugetul local al UAT Orașul Tâlmăciu ;
- b) nu au achitat garanția de participare.

### **11. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele**

**11.1.** Ofertele se depun la registratura Primăriei Orașului Tâlmăciu cu sediul în Tâlmăciu str. Nicolae Bălcescu nr. 24.

**11.2.** Fiecare ofertant poate depune o singură ofertă.

**11.3.** Ofertanții la licitație vor prezenta ofertele lor pentru licitație în două plicuri, unul exterior și unul interior sigilat. Plicurile exterioare sigilate, se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul intrări – ieșiri de la registratura Primăriei Orașului Tâlmăciu.

**11.4.** Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta.

**11.5.** Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) plicul interior sigilat care conține oferta propriu-zisă;
- b) actul de identitate al ofertantului în copie ;
- c) o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- d) certificatul fiscal – din care să rezulte că nu are debite către bugetul local,
- e) dovada că a achitat taxa de participare
- f) dovada că a achitat garanția de participare la licitație, în original;
- e) dovada privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

**11.6.** Pe plicul interior se înscriu lizibil numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

**11.7.** Ofertele se redactează în limba română.

**11.8.** Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

**11.9.** Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.

## **Cap. VI. EVALUAREA OFERTELOR**

### **12. Evaluarea ofertelor**

**12.1.** Evaluarea și compararea ofertelor va fi efectuată de către comisia de evaluare stabilită prin HCL 163/2017.

**12.2.** Comisia de evaluare stabilește ofertă câștigătoare oferta cea mai avantajoasă, având în vedere să îndeplinească și toate celelalte cerințe.

**12.3** Împotriva licitației, până la momentul adjudecării, se va putea face contestație, de către orice persoană interesată, la judecătoria în a cărei rază teritorială are loc licitația. Contestația suspendă desfășurarea licitației până la soluționarea sa definitivă.

## **Cap. VII. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### **13. Drepturile concesionarului**

**13.1.** Concesionarul, pe durata de valabilitate a Contractului, are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul, pe cheltuiala și pe răspunderea sa terenul concesionat;

**13.2.** Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin Contractul de concesiune.

**13.3.** Concesionarul poate solicita renegocierea termenilor Contractului în vederea prelungirii valabilității acestuia, conform prevederilor legislației în vigoare în baza unei cereri fundamentate, înregistrată la sediul concedentului cu minim 3 (trei) luni înainte de expirarea contractului. Termenii negociați se vor supune aprobării Consiliului Local al UAT Orașul Tâlmăciu urmând ca Actul adițional să intre în vigoare la data aprobării prin Hotărâre.

**13.4.** Concesionarul poate denunța unilateral contractul de concesiune pentru motive personale, notificând locatorul cu 30 de zile înainte de data denunțării.

### **14. Drepturile concedentului**

**14.1.** Concedentul are dreptul să verifice stadiul de realizare a investițiilor și să inspecteze respectarea obligațiilor asumate de concesionar. Verificarea se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului cu 3 zile înainte.

**14.2.** Concedentul are dreptul să modifice, în mod unilateral, partea reglementară a Contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local;

**14.3.** Concedentul are dreptul să rezilieze, unilateral, Contractul de concesiune pentru nerespectarea clauzelor referitoare la obligațiile concesionarului.

**14.6.** Concedentul are dreptul să primească în proprietate bunurile de retur libere de sarcini.

### **15. Obligațiile concesionarului**

**15.1.** Concesionarul are obligația să semneze Contractul de concesiune, în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data comunicării Deciziei de adjudecare;

**15.2.** Concesionarul are obligația de a întocmi și obține toate avizele și acordurile solicitate prin documentația de urbanism, prevăzute de lege.

**15.3.** Concesionarul se obligă, sub sancțiunea rezilierii Contractului la finalizarea investițiilor în termen de cel mult 2 (doi) ani de la semnarea Contractului și de a începe lucrările în termen de cel mult 6 (șase) luni de la emiterea autorizației.

**15.4.** Concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficace, în regim de continuitate și de permanență, a terenului în vederea menținerii acestuia cel puțin în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului.

**15.5.** În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării investiției va notifica de îndată acest fapt concedentului.

**15.6.** Concesionarul este obligat să plătească prețul stabilit prin Contract, la termenele și condițiile stabilite.

**15.7.** Concesionarul are obligația să permită accesul concesionarului la verificarea situației terenului.

**15.8.** Concesionarul este obligat să continue exploatarea terenului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune în cazul în care concedentul a modificat partea reglementară a Contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

**15.9.** Să despăgubească concedentul pentru distrugerea totală sau parțială a imobilului-teren concesionat, care s-ar datora culpei sale.

**15.10.** Să nu provoace stricăciuni imobilului-teren concesionat sau terenurilor învecinate.

**15.11.** Să mențină destinația imobilului-teren concesionat.

**15.12.** Concesionarul se obligă să nu subconcesioneze terenul.

**15.13.** Concesionarul are obligația să respecte legislația, normele, prescripțiile și regulamentele privind construirea, igiena și protecția muncii, protecția mediului precum și urmărirea comportării în timp a investiției pentru prevenirea și combaterea incendiilor.

**15.14.** La încetarea Contractului de concesiune, prin atingerea termenului, concesionarul este obligat să restituie concedentului în termen de 10 zile calendaristice de la primirea notificării, în deplină proprietate terenul, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

## **16. Obligațiile concedentului**

**16.1.** Concedentul are obligația să întocmească și să semneze Contractul de concesiune în cel mult 30 (treizeci) zile calendaristice de la data comunicării procesului verbal de adjudecare.

**16.2.** Să pună la dispoziția Concesionarului, la data începerii concesiunii, imobilul-teren concesionat, liber de orice sarcini.

**16.3.** Să asigure folosința liniștită și utilă a terenului concesionat, pe toată durata contractului.

**16.4.** Să notifice concesionarul despre apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor sale, dacă are cunoștință despre aceasta.

**16.5.** Să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni folosința liniștită și utilă a terenului concesionat.

**16.6.** Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingerea drepturilor acestuia.

**16.7.** În cazul în care interesul național sau local o impune și concedentul denunță unilateral contractul de concesiune, va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

## **Cap. VIII ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

### **17. Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situații:**

**17.1.** la expirarea duratei stabilite în Contract, dacă părțile nu convin prelungirea acestuia;

**17.2.** în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului, stabilite în baza unei expertize însușite de către ambele părți, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată ;

**17.3.** în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

**17.4.** în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;

**17.5.** la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat,

**17.6.** în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

**17.7.** în situația în care investiția nu este finalizată în termenele stabilite, din culpa concesionarului, concedentul poate proceda la rezilierea unilaterală a Contractului de concesiune . În situația rezilierii Contractului, investițiile indiferent de stadiul fizic de realizare trec în proprietatea concedentului.

## **Cap. IX SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

**18.** Litigiile de orice fel care decurg din executarea Contractului de concesiune se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești competente.

## **Cap. X DISPOZITII FINALE**

**19.1.** Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.

**19.2.** În cazul prelungirii contractului de concesiune, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

**19.3.** Prin contractul de concesiune părțile pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

PRESEDINTE DE SEDINTA  
ADRIANA VOICU

SECRETAR  
VIOLETA HANEA