



## H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea documentatiei de atribuire, a caietului de sarcini și a contractului de concesiune, în vederea concesionării bunurilor proprietate privată a comunei Ciulnița, județul Ialomița.

Consiliul local al comunei Ciulnița, întrunit în ședința ordinară din 18.06.2021.

Având în vedere:

- prevederile art. 302 – 331 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare,
- prevederile Hotărârii Consiliului local nr.20/04.02.2022 privind aprobarea raportului de evaluare pentru stabilirea redevenței în vederea concesionării prin licitație publică, a bunurilor din domeniul privat al comunei Ciulnița, județul Ialomița.

Examinând :

- referatul de aprobare nr. 59/21.02.2022 al consilierilor locali inițiatori;
- raportul de specialitate nr.118/04.06.2021 al compartimentului cadastru și urbanism din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Ciulnița,
- avizul nr. 88/25.02.2022 al comisiei pentru agricultura, activitati economico-financiare, servicii publice, amenajarea teritoriului si urbanism, juridica si de disciplina din cadrul consiliului local al comunei Ciulnita
- avizul nr.89/25.02.2022 al comisiei pentru activități socio-culturale, culte, învățământ, sănătate și familie, protecție copii, tineret și sport din cadrul Consiliului local al comunei Ciulnita,
- avizul nr.90/25.02.2022 al comisiei pentru muncă și protecție socială, protecție mediu și turism din cadrul consiliului local al comunei Ciulnita,

În temeiul art. 129 alin.(1), alin.(2), lit. c, alin.(6) lit.b, art.139 alin.(1) și alin.(3), lit.g, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare,

## H O T Ă R Ă Ș T E:

**Art.1.** Se aprobă studiul de oportunitate privind inițierea procedurii de concesionare prin licitație publică a terenurilor proprietate privată a comunei Ciulnița, județul Ialomița, conform anexei nr.1, care face parte integrantă din rezenta hotărâre.

**Art.2.** Se aprobă documentația de atribuire pentru concesionarea bunurilor proprietate privată a comunei Ciulnița, județul Ialomița, conform anexei nr. 2, care face parte integrantă din

prezenta hotărâre.

**Art.2.** Se aprobă caietul de sarcini pentru concesionarea bunurilor proprietate privată a comunei Ciulnița, județul Ialomița, conform anexei nr.3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre

**Art.3.** Se aprobă contractul de concesiune pentru concesionarea bunurilor proprietate privată a comunei Ciulnița, județul Ialomița, conform anexei nr.4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.4.** Primarul comunei și compartimentul cadastru și urbanism vor duce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

**Art.5.** Prevederile prezentei hotărâri vor fi aduse la cunoștință cetățenilor prin grija secretarului general al comunei.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Gheorghe Gheorghe

Contrasemnează,  
Pt.Secretar general al comunei,  
Chițu Nela

NR.30

ADOPTATA LA CIULNITA

ASTĂZI 02.03.2022

Nota:prezenta hotarare a fost adoptata cu 9 voturi pentru,0 voturi impotriva (din 11 consilieri in functie,au fost prezenti 9)

## **STUDIU DE OPORTUNITATE**

privind initierea procedurii de concesiune pentru terenul in suprafata de 69.644 mp, si a terenului in suprafata de 17.000 mp , situate in comuna Ciulnita, sat Ciulnita, judetul Ialomita

Terenurile intravilane apartin domeniului privat al Unitatii Administrativ-Teritoriale comuna Ciulnita.

Amplasare : Terenul in suprafata de 69.644 mp, identificat cu nr. cadastral 23627 si teren intraviln in suprafata de 17.000 mp , identificat cu numar cadastral 20823, situate in intravilanul comunei Ciulnita, sat Ciulnita, jud. Ialomita

Destinatie PUG : Pentru constructia de unitati de productie agro-industriala, spatii de productie, depozite, etc.

### **CAPITOLUL I - DATE GENERALE**

Studiul de oportunitate este parte componenta a documentatiei de atribuire, se elaboreaza de catre concedent din initiativa sa ori in termen de 30 de zile de la insusirea propunerii de concesiune facuta de persoana interesata, si se aproba prin hotarare de consiliu local.

Studiul de oportunitate este elaborat in conformitate cu prevederile legale cuprinse in Capitolul II al legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata si actualizata, si ale Ordonantei de urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Unitatea administrativ-teritoriala comuna Ciulnita a elaborat acest studiu de oportunitate in vederea concesiunii a terenului in suprafata de 69.644 mp, identificat cu nr. cadastral 23627 si a terenului intraviln in suprafata de 17.000 mp , identificat cu numar cadastral 20823, urmare a interesului tot mai crescut al persoanelor juridice, din localitate ori din imprejurimi, de a dezvolta o afacere in aceasta zona.

Terenul in suprafata de 69.644 mp, identificat cu nr. cadastral 23627 si teren intraviln in suprafata de 17.000 mp , identificat cu numar cadastral 20823, ce urmeaza a fi concesionate, sunt amplasate in intravilanul Unitatii Administrativ-Teritoriale comuna Ciulnita, , judetul Ialomita.

Acest teren intravilan nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privata sau de restituire, depuse in temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate in mod abuziv de statul roman in perioada 6 martie 1945 –22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini si nu face obiectul vreunui litigiu.

Intrucat mai exista si alte terenuri in prezent neutilizate, in vederea promovarii investitiei create este oportun ca acest teren sa fie valorificat prin concesiunea lui.

Proiectul va fi autorizat in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, modificata, completata si republicata.

### **CAPITOLUL II -Descrierea si identificarea terenului care face obiectul concesiunii :**

Terenul care face obiectul concesiunii are o suprafata totala de ..... mp.

Suprafata de teren supusa concesiunii are acces la urmatoarele facilitati :

\* Retea de apa.

\* Retea electrica (exista posibilitatea de racordare).

\* Retea de alimentare cu gaze naturale (exista posibilitatea de racordare).

Terenul apartine domeniului privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Ciulnita, judetul Ialomita, si este liber de sarcini.

Terenul va fi concesionat in vederea utilizarii unei destinatii prevazute in PUG.

### **CAPITOLUL III - Motive de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica realizarea concesiunii :**

Initiativa concesionarii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potentialul maxim, atat din punct de vedere al concedentului, cat si al concesionarului.

Din punctul de vedere al autoritatii publice locale, identificam trei componente majore care justifica initierea procedurii de concesionare a terenului si anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar si aspectele de ordin social.

Intrucat terenul supus concesiunii nu este situat in interiorul unei arii protejate, nu este necesara obtinerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, inasa investitia se supune legislatiei in vigoare privind conditiile de protectie a mediului, concesionarul avand obligatia de a obtine acordul de mediu.

Ca urmare a demararii investitiei vor fi create premizele dezvoltarii unei investitii viabile intr-o zona aflata intr-o continua dezvoltare.

Amplasarea acesteia in imediata vecinatate a infrastructurii de transport rutier si feroviar permite dezvoltarea unei infrastructuri de afaceri solide.

Din punct de vedere economic si social, realizarea obiectivului va conduce la crearea unor noi locuri de munca atat pe perioada executarii lucrarilor de construire a obiectivului, cat si dupa finalizarea investitiei prin crearea de noi locuri de munca permanente.

In acelasi timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei si implicit a comunei precum si atragerea capitalului privat in actiuni ce vizeaza satisfacerea unor nevoi ale comunitatii locale precum si ridicarea gradului de civilizatie si confort al acesteia, pentru o dezvoltare durabila.

Din punct de vedere financiar proiectul de investitii va genera venituri suplimentare la bugetul local prin incasarea :

- \* redeventei aferente terenului concesionat, ca pret al concesiunii ;
- \* sume aferente eliberarii autorizatiei de construire ;
- \* sume ce urmeaza a fi incasate pentru impozitul pe cladire, dupa finalizarea constructiei ;
- \* venituri ale comunitatii locale din T.V.A. incasat la bugetul de stat ;

### **CAPITOLUL IV - Nivelul minim al redeventei :**

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, in maxim 25 de ani.

Valoarea redeventei minime pe an este de ..... lei/ mp/ an ..... in total .....lei/ an pentru teren intravilan in suprafata de ..... mp, si .....lei/ mp/ an ..... in total .....lei/ an pentru teren intravilan in suprafata de ....., pretul este, aprobat prin hotararea nr. .... din data de ..... adoptata de Consiliul local al comunei Ciulnita.

Redevanta se calculeaza si se plateste in doua transe, respective 50 % din cunatumul redeventei pana la data de 31 mai , iar diferenta de 50 % pana la data de 31 octombrie;

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

Redevanta se va indexa anual cu indicele de inflatie, prin hotarare de consiliu local.

### **CAPITOLUL V - Procedura utilizata pentru atribuirea contractului de concesiune si justificarea alegerii procedurii :**

In conformitate cu prevederile capitolului II al Legii nr. 50/1991 privind autorizarea

executarii lucrarilor de constructii si dispozitiile Ordonantei de urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ, contractul de concesiune se va atribui prin licitatie publica.

Pot participa la licitatie toate persoanele juridice interesate, romane sau straine care se incadreaza in conditiile impuse prin Caietul de sarcini, astfel cum va fi aprobat de Consiliul local al comunei Ciulnita.

Caietul de sarcini va cuprinde :

- informatii generale privind obiectul concesiunii ;
- conditii generale ale concesiunii ;
- conditiile de valabilitate pe care trebuie sa le indeplineasca ofertele ;
- clauze referitoare la incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata ;

Pe langa acestea, se va adauga Schita de amplasare in zona a lotului de teren intravilan supus concesiunii.

Comisia de licitatie va fi alcatuita dintr-un numar impar de membri si va fi compusa din consilieri, precum si angajati din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

#### **CAPITOLUL VI - Durata estimata a concesiunii :**

Durata concesiunii este de 25 de ani.

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 sa nu depaseasca 49 de ani, dar numai in baza unui nou raport de evaluare.

Subconcesionarea este interzisa.

#### **CAPITOLUL VII -Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare:**

De la data intrarii in vigoare a hotararii de consiliu local privind aprobarea initiativei de concesionare si a documentatiei de licitatie, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a licitatiei si desfasurarea primei sedinte.

In functie de rezultatele acesteia, sunt necesare minim 20 de zile pana la perfectarea contractului.

#### **CAPITOLUL VIII- Avize obligatorii :**

Terenul in suprafata de 69.644 mp, identificat cu nr. cadastral 23627 si teren intravilan in suprafata de 17.000 mp , identificat cu numar cadastral 20823, 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 in suprafata de .....mp 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.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Gheorghe Gheorghe

Contrasemnează,  
Pt.Secretar general al comunei,  
Chițu Nela

## **DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE**

### **PENTRU CONCESIONAREA BUNURILOR DIN DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI CIULNIȚA, JUDETUL IALOMIȚA**

Documentatia de atribuire a concesiunii cuprinde:

\* Informații generale privind concedentul, precum : numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscala/alta forma de inregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact ;

\* Instructiuni privind organizarea si desfasurarea procedurii de concesionare ;

\* Caietul de sarcini (editat si aprobat separat) ;

\* Reguli generale pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată;

\* Instructiuni privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor ;

\* Informatii detaliate si complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei castigatoare, precum si ponderea lor ;

\* Instructiuni privind modul de utilizare a cailor de atac ;

\* Informatii referitoare la clauzele contractuale obligatorii ;

In cazul in care concedentul solicita garantii, acesta trebuie sa precizeze in documentatia de atribuire natura si cuantumul

#### **1.Informații generale privind concedentul :**

Denumirea : UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA COMUNA CIULNITA

Codul de identificare fiscală : 4231903

Adresa/sediul : strada Matei Basarab nr. 68, comuna Ciulnita, judetul Ialomita

Datele de contact :

telefon : 0243218082

fax : 0243218082

e-mail : [primariaciulnita@yahoo.com](mailto:primariaciulnita@yahoo.com)

[www.primariaciulnita.ro](http://www.primariaciulnita.ro)

persoana de contact : GHEORGHE STELICA – PRIMAR

#### **2.Instructiuni privind organizarea si desfasurarea procedurii de concesionare :**

##### **Procedura administrativa de initiere a concesiunii :**

Concesionarea are loc la initiativa concedentului sau ca urmare a unei propuneri insusite de acesta.

Orice persoana juridica interesata poate inainta concedentului o propunere de concesionare.

Propunerea de concesionare prevazuta in paragraful anterior se face in scris, cuprinde datele de identificare a persoanei juridice interesate, manifestarea ferma si serioasa a intentiei de concesionare, obiectul concesiunii, planul de afaceri si trebuie sa fie fundamentata din punct de vedere economic, financiar, social si de mediu.

Initiativa concesiunii trebuie sa aiba la baza efectuarea unui studiu de oportunitate care sa cuprinda, in principal, urmatoarele elemente :

- descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie concesionat ;
- motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu, care justifica realizarea concesiunii ;
- nivelul minim al redeventei ;
- procedura utilizata pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată si justificarea alegerii procedurii ;
- durata estimata a concesiunii ;
- termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare ;

### **3.Reguli generale pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată :**

Concedentul are obligatia de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate privată prin aplicarea procedurii licitatiei.

Concedentul are obligatia de a asigura protejarea acelor informatii care ii sunt comunicate de persoanele juridice cu titlu confidential, in masura in care, in mod obiectiv, dezvaluirea informatiilor in cauza ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv in ceea ce priveste secretul comercial si proprietatea intelectuala.

Documentatia de atribuire a fost intocmita de catre concedent, dupa elaborarea caietului de sarcini, si aprobata de catre acesta prin hotarare de consiliul local.

Concedentul are obligatia de a preciza in cadrul documentatiei de atribuire orice cerinta, criteriu, regula si alte informatii necesare pentru a asigura ofertantului o informare completa, corecta si explicita cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire.

Concedentul are dreptul de a impune in cadrul documentatiei de atribuire, in masura in care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, conditii speciale de indeplinire a contractului prin care se urmareste obtinerea unor efecte de ordin social sau in legatura cu protectia mediului si promovarea dezvoltarii durabile.

Persoana juridica interesata are dreptul de a transmite o solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

Concedentul are obligatia sa asigure obtinerea documentatiei de atribuire de catre persoana juridica interesata, care inainteaza o solicitare in acest sens.

Concedentul are dreptul de a opta pentru una dintre urmatoarele modalitati de obtinere a documentatiei de atribuire de catre persoanele juridice interesate :

- punerea la dispozitia persoanei juridice interesate care a inaintat o solicitare in acest sens a unui exemplar din documentatia de atribuire, pe suport hartie si/sau pe suport magnetic ;

#### **3.1.Licitatia :**

Licitatia se initiaza prin publicarea unui anunt de licitatie de catre concedent în Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si intr-unul de circulatie locala, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicatii electronice.

Fara a afecta aplicabilitatea prevederilor prezentei sectiuni referitoare la perioadele minime care trebuie asigurate intre data transmiterii spre publicare a anunturilor de licitatie si data limita pentru depunerea ofertelor, concedentul are obligatia de a stabili perioada respectiva in functie de complexitatea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată si de cerintele specifice.

Anuntul de licitatie se intocmeste dupa aprobarea documentatiei de atribuire de catre concedent si trebuie sa cuprinda cel puțin următoarele elemente :

- informatii generale privind concedentul, respectiv denumirea, codul de identificare fiscala, adresa, datele de contact, persoana de contact ;

-informatii generale privind obiectul concesiunii, in special descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie concesionat ;

-informatii privind documentatia de atribuire: modalitatea sau modalitatile prin care persoanele interesate pot intra in posesia unui exemplar al documentatiei de atribuire ; denumirea si datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obtine un exemplar din documentatia de atribuire; costul si conditiile de plata pentru obtinerea documentatiei de atribuire, unde este cazul ;

-informatii privind ofertele: data limita de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numarul de exemplare in care trebuie depusa fiecare oferta ;

-data și locul la care se va desfasura sedinta publica de deschidere a ofertelor ;

-instanta competenta in solutionarea litigiilor aparute si termenele pentru sesizarea instantei;

-data transmiterii anuntului de licitatie catre institutiile abilitate, in vederea publicarii;

Anuntul de licitatie se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice inainte de data limita pentru depunerea ofertelor.

-Persoana juridica interesata are dreptul de a solicita si de a obtine documentatia de atribuire.

-In cazul in care persoana juridica interesata a inaintat o solicitare pentru punerea la dispozitie a documentatiei pe suport de hartie si/sau pe suport magnetic, concedentul are obligatia de a pune documentatia de atribuire la dispozitia persoanei juridice interesate cat mai repede posibil, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei solicitari din partea acesteia.

-Persoana juridica interesata are obligatia de a depune diligentele necesare, astfel incat respectarea de catre concedent a perioadei prevazute anterior sa nu conduca la situatia in care documentatia de atribuire sa fie pusa la dispozitia sa cu mai puțin de 5 zile lucratoare inainte de data limita pentru depunerea ofertelor.

-Persoana juridica interesata are dreptul de a solicita clarificari privind documentatia de atribuire.

-Concedentul are obligatia de a raspunde, in mod clar, complet si fara ambiguitati, la orice clarificare solicitata, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitări.

-Fara a aduce atingere dreptului de a solicita clarificari, concedentul are obligatia de a transmite raspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucratoare inainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

-In cazul in care solicitarea de clarificare nu a fost transmisa in timp util, punând astfel concedentul in imposibilitatea de a respecta termenul de 5 zile lucratoare, concedentul are obligatia de a raspunde la solicitarea de clarificare in masura in care perioada necesara pentru elaborarea si transmiterea raspunsului face posibila primirea acestuia de catre persoanele interesate inainte de data limita de depunere a ofertelor.

Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca in urma publicarii anuntului de licitatie au fost depuse cel puțin doua oferte valabile.

-In cazul in care in urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat sa anuleze procedura si sa organizeze o noua licitatie, cu respectarea procedurii prevazuta anterior.

-In cazul organizarii unei noi licitatii, procedura este valabila in situatia in care a fost depusa cel puțin o oferta valabila.

-In cazul in care nu poate fi adjudecat lotul ca urmare a egalitatii intre oferte, ofertantii vor depune o noua oferta financiara la urmatoarea licitatie, documentele de calificare depuse ramanand valabile.



#### **4. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor :**

##### **4.1. Reguli privind oferta :**

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire, de a redacta oferta în limba română, și de a depune oferta la sediul concedentului sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

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

**Plicul exterior** va trebui să conțină :

- scrisoare de înaintare (Anexa 1);
- declarația de participare, semnată de ofertant, fără îngrosări, stersături sau modificări (Anexa 2);
- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Camera de Comerț și Industrie Națională sau Teritorială valabil la data licitației;
- certificat de înmatriculare la Oficiul Registrului Comerțului;
- certificate constatatoare emise de instituțiile abilitate care să confirme achitarea obligațiilor exigibile de plată față de bugetul local și bugetul consolidat al statului, valabile la data deschiderii ofertelor;
- acte doveditoare privind achitarea taxelor-chitanță caiet de sarcini și chitanță garanție participare.

**Plicul interior**, care conține oferta propriu-zisă (Anexa 3), se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia, după caz și declarația ce cuprinde criteriile de departajare (Anexa 4);

Oferta va fi depusă într-un număr de 2 exemplare (original și copie) semnate de către ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent (până la semnarea contractului de concesiune-respectiv 90 de zile).

Persoana juridică interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

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

Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.

Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștința de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

##### **4.2. Comisia de evaluare :**

Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către o comisie de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.

Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare își poate desemna un supleant.

**Membrii comisiei de evaluare sunt :**

Componenta comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum și supleanții lor se stabilesc și sunt numiți prin Hotărârea Consiliului Local.

Presedintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți de concedent dintre reprezentanții acestuia în comisie.

La ședințele comisiei de evaluare presedintele acesteia poate invita personalități

recunoscute pentru experienta si competenta lor in domenii care prezinta relevanta din perspectiva concesiunii bunului proprietate privată, acestia neavand calitatea de membri.

Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiaza de cate un vot. Personalitatile invitate beneficiaza de un vot consultativ.

Deciziile comisiei de evaluare se adopta cu votul majoritatii membrilor.

Membrii comisiei de evaluare, supleantii si invitatii trebuie sa respecte regulile privind conflictul de interese.

Membrii comisiei de evaluare, supleantii si invitatii sunt obligati sa dea o declaratie de compatibilitate, impartialitate si confidentialitate pe propria raspundere, dupa termenul limita de depunere a ofertelor, care se va pastra alaturi de dosarul concesiunii.

In caz de incompatibilitate, presedintele comisiei de evaluare sesizeaza de indata concedentul despre existenta starii de incompatibilitate si va propune inlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanti.

Supleantii participa la sedintele comisiei de evaluare numai in situatia in care membrii acesteia se afla in imposibilitate de participare datorita unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau fortei majore.

#### **Atribuțiile comisiei de evaluare sunt :**

-analizarea si selectarea ofertelor pe baza datelor, informatiilor si documentelor cuprinse in plicul exterior ;

-intocmirea listei cuprinzand ofertele admise si comunicarea acesteia ;

-analizarea si evaluarea ofertelor ;

-intocmirea proceselor-verbale ;

-deemnarea ofertei castigatoare ;

Comisia de evaluare este legal intrunita numai in prezenta tuturor membrilor.

Comisia de evaluare adopta decizii in mod autonom, numai pe baza documentatiei de atribuire si in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

Membrii comisiei de evaluare au obligatia de a pastra confidentialitatea datelor, informatiilor si documentelor cuprinse in ofertele analizate.

### **5.Informatii detaliate si complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei castigatoare, precum si ponderea lor :**

#### **5.1.Criteriile de atribuire :**

Criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei castigatoare sunt urmatoarele :

\*cel mai mare nivel al redeventei - ponderea lui fiind de 39% -se specifica in Anexa 4

\*capacitatea economico-financiara a ofertantilor (ofertantul va depune o declaratie pe propria prin care mentioneaza ca isi poate onora achizitia la care s-a angajat) - ponderea lui fiind de 31% -se specifica in Anexa 4;

\*protectia mediului inconjurator (se va depune o declaratie pe propria raspundere de catre ofertant prin care se angajeaza ca in cel mai scurt timp va transporta deseurile rezultate in urma constructiilor catre spatii special amenajate) - ponderea lui fiind de 19% -se specifica in Anexa 4;

\*conditii specifice impuse de natura bunului concesiionat ( se va depune o declaratie pe propria raspundere de catre ofertant prin care specifica materialul folosit pentru infiintarea unei constructie / unui ansamblu de constructii pentru care s-a depus oferta , respectiv ponderea celor ce vor folosi BCA va fi de 10%, iar ponderea celor ce vor declara ca vor folosi caramida va fi de 11%)-se specifica in Anexa 4;

Ponderea stabilita pentru fiecare criteriu in parte trebuie sa fie proportionala cu importanta acestuia si apreciata din punctul de vedere al asigurarii unei utilizari/exploatare rationale si eficiente economic, a bunului concesiionat.

Ponderea fiecaruia dintre criteriile prevăzute anterior este de pana la 40%, iar suma

acestora nu trebuie sa depaseasca 100%.

Pentru stabilirea procentului de 100 % concedentul trebuie sa tina seama de toate criteriile ce se aplica pentru stabilirea ofertei castigatoare.

### **5.2.Determinarea ofertei castigatoare :**

Concedentul are obligatia de a stabili oferta castigatoare pe baza criteriilor de atribuire precizate in documentatia de atribuire.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare in ziua fixata pentru deschiderea lor, prevazuta in anuntul de licitatie.

Dupa deschiderea plicurilor exterioare in sedinta publica, comisia de evaluare elimina ofertele care nu contin totalitatea documentelor, a celor care nu sunt redactate in limba romana, a celor care nu sunt depuse la sediul concedentului ori la locul prevazut in anuntul de licitatie, a celor pentru care pe plicul exterior nu este indicat obiectul concesiunii, precum si a celor pentru care pe plicul interior nu este indicat numele sau denumirea si domiciliul sau sediul ofertantului.

Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca dupa deschiderea plicurilor exterioare cel putin doua oferte sa intruneasca conditiile prevazute de lege, respectiv plicul exterior va trebui sa contina :

- scrisoare de înaintare (Anexa 1);
- declaratia de participare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari ( Anexa 2);
- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comertului de pe langa Camera de Comert si Industrie Nationala sau Teritoriala valabil la data licitatiei;
- certificat de inmatriculare la Oficiul Registrului Comertului;
- certificate constatatoare emise de institutiile abilitate care sa confirme achitarea obligatiilor exigibile de plata fata de bugetul local si bugetul consolidat al statului, valabile la data deschiderii ofertelor;
- acte doveditoare privind achitarea taxelor-chitanta caiet de sarcini si chitanta garantie participare.

Dupa analiza continutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul-verbal in care se va preciza rezultatul analizei.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului-verbal prevazut anterior de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti ( dacă sunt prezenti).

Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in prezenta documentatie de atribuire.

Dupa analiza ofertelor financiare,comisia de evaluare intocmeste un proces verbal in care precizeaza rezultatul evaluarii.

In baza procesului verbal a ofertelor financiare comisia de evaluare intocmeste raportul procedurii, pe care il va transmite concesionarului. Concedentul are obligatia de a informa ofertantii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, in scris, cu confirmare de primire, nu mai tarziu de 3 zile lucratoare de la emiterea acestora.

### **Oferta castigatoare este oferta care are valoarea cea mai mare.**

Concedentul are obligatia de a incheia contractul de concesiune de bunuri proprietate privată cu ofertantul a carui oferta a fost stabilita ca fiind castigatoare.

Concedentul poate sa incheie contractul de concesiune de bunuri proprietate privata numai după implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii de mai sus.

In cazul in care, in cadrul celei de-a doua proceduri de licitatie publica nu se depune nicio oferta valabila, concedentul anuleaza procedura de licitatie.

Pentru cea de-a doua licitație va fi pastrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute de lege privind criteriile de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

### **5.3. Anularea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată :**

Prin excepție de la prevederile legale privind obligația concedentului de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate privată cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind castigatoare, concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

În sensul prevederilor de mai sus, procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții :

- în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute de lege pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, respectiv principiul transparenței, principiul tratamentului egal, principiul proporționalității, principiul nediscriminării și principiul liberei concurențe

-concedentul se afla în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute anterior.

Concedentul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

### **5.4. Încheierea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată :**

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată se încheie în forma scrisă, sub sancțiunea nulității.

Predarea-primirea bunului se face pe baza de proces-verbal.

### **5.5. Neîncheierea contractului :**

Refuzul ofertantului declarat castigator de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate privată poate atrage după sine plata daunelor-interese (contravaloarea salariilor membrilor comisiei din ziua licitației).

În cazul în care ofertantul declarat castigator refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

În cazul în care concedentul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat castigator din cauza faptului că ofertantul în cauză se afla într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, concedentul are dreptul să declare castigatoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

### **6. Instrucțiuni privind modul de utilizare a cailor de atac :**

Refuzul ofertantului declarat castigator de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate privată poate atrage după sine plata daunelor-interese.

În cazul în care ofertantul declarat castigator refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate

pastrandu-si valabilitatea.

Daunele-interese prevazute mai sus sunt contravaloarea salariilor membrilor comisiei din ziua licitației.

### **7.Informatii referitoare la clauzele contractuale obligatorii :**

Continutul contractului de concesiune de bunuri proprietate privată :

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată trebuie sa contina partea reglementara, care cuprinde clauzele prevazute in caietul de sarcini si clauzele convenite de partile contractante, in completarea celor din caietul de sarcini, fara a contraveni obiectivelor concesiunii prevazute in caietul de sarcini.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată va cuprinde drepturile si obligatiile concesionarului si ale concedentului.

Raporturile contractuale dintre concedent si concesionar se bazeaza pe principiul echilibrului financiar al concesiunii intre drepturile care ii sunt acordate concesionarului si obligatiile care ii sunt impuse.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată va cuprinde si clauze contractuale referitoare la impartirea responsabilitatilor de mediu intre concedent si concesionar.

In contractul de concesiune de bunuri proprietate privată trebuie precizate in mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar in derularea concesiunii, respectiv :

-bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit si libere de orice sarcini concedentului la incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată. Sunt bunuri de retur bunurile care au facut obiectul concesiunii, precum si cele care au rezultat in urma investitiilor impuse prin caietul de sarcini.

-bunurile proprii care la incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată raman in proprietatea concesionarului.

Sunt bunuri proprii bunurile care au apartinut concesionarului si au fost utilizate de catre acesta pe durata concesiunii.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată va fi incheiat in limba romana, in doua exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

In cazul in care concesionarul este de o alta nationalitate sau cetatenie decat cea romana si daca partile considera necesar, contractul de concesiune de bunuri proprietate privată se va putea incheia in patru exemplare, doua in limba romana si doua intr-o alta limba aleasa de acestea.

In situația prevazuta anterior fiecare parte va avea cate un exemplar in limba romana si cate un exemplar in limba straina in care a fost redactat contractul.

In caz de litigiu, exemplarele in limba romana ale contractului prevaleaza.

ANEXA NR. 1 LA DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

OFERTANT \_\_\_\_\_

SCRISOARE DE INAINTARE

Catre,

Unitatea administrativ-teritoriala comuna Ciulnita, cu sediul in comuna Ciulnita, strada Matei Basarab nr. 68, judetul Ialomita.

Ca urmare a anunțului de licitatie nr. \_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_ , privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune cu privire la suprafata de \_\_\_\_\_, situat in intravilan Ciulnita, identificat prin nr. cadastral \_\_\_\_\_ din comuna Ciulnita, judetul Ialomita, in scris in cartea funciara nr \_\_\_\_\_, in vederea \_\_\_\_\_

Societatea comerciala reprezentata de \_\_\_\_\_ va transmite alaturat coletul sigilat si marcat in mod vizibil, continand, in original, urmatoarele documente :

- \* oferta ;
- \* documentele care insotesc oferta ;

Avem speranta ca oferta noastra este corespunzatoare si va satisface cerintele.

Data completarii \_\_\_\_\_

Telefon:

Cu stima,

Semnatura ofertant \_\_\_\_\_

ANEXA NR. 2 LA DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

OFERTANT \_\_\_\_\_

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Catre,

Unitatea administrativ-teritoriala comuna Ciulnita, strada Matei Basarab nr. 68, judetul Ialomita.

Societatea comerciala reprezentata de \_\_\_\_\_, declar pe propria raspundere, cunoscand prevederile art. 326 Cod penal cu privire la falsul in declaratii, ca la procedura pentru atribuirea contractului de concesiune cu privire la terenul intravilan in suprafata de \_\_\_\_\_, situat in intravilan Ciulnita, comuna Ciulnita, judetul Ialomita, nr. cadastral \_\_\_\_\_, inscris in cartea funciara nr. \_\_\_\_\_ in vederea \_\_\_\_\_, organizata de unitatea administrativ-teritoriala comuna Ciulnita, in data de \_\_\_\_\_, particip și depun oferta IN NUME PROPRIU.

Subscrisa, declar ca am luat la cunostinta de conditiile de participare la licitatie, conditiile respingerii ofertelor, conditiile de pierdere a garantiei de participare la licitatie, prevazute in documentatia de atribuire si caietul de sarcini ale licitatiei si ne asumam responsabilitatea pierderii lor in conditiile stabilite.

Data \_\_\_\_\_

Semnatura ofertant \_\_\_\_\_

ANEXA NR. 3 LA DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

OFERTANT \_\_\_\_\_

FORMULAR DE OFERTA

Catre,

Unitatea administrativ teritoriala comuna Ciulnita, cu sediul in comuna Ciulnita, strada Matei Basarab nr. 68, judetul Ialomita.

1. Dupa examinarea anuntului publicitar din data de..... si a documentatiei de atribuire puse la dispozitia noastra, oferim in speranta adjudecarii terenului in suprafata de ....., situat in intravilan Ciulnita, din comuna Ciulnita, judetul Ialomita , nr. cadastral....., inscris in cartea funciara nr. .... redeventa minima in suma de.....lei/ an .

2. Ne obligam sa menținem oferta pe toata perioada de valabilitate a ofertei -90 zile de la depunere și pana la incheierea contractului de concesiune, incepand cu data deschiderii ofertelor, respectiv pana la data de \_\_\_\_\_ , si ea va ramane obligatorie pentru noi si poate fi acceptata oricand inainte de expirarea perioadei de valabilitate.

3. Pana la incheierea si semnarea contractului de concesiune, aceasta oferta impreuna cu comunicarea transmisa de dumneavoastra prin care oferta noastra este stabilita castigatoare, vor constitui un contract angajant intre noi.



Data de azi: \_\_\_\_\_

Semnătura ofertantului \_\_\_\_\_

## ANEXA NR. 4 LA DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

### DECLARATIE

1.Subscrisa.....  
....., CUI.....jud.....,  
loc....., str....., nr.....,  
bl....., et....., ap....., tel....., adresa e-  
mail....., inregistrata la registrul comertului  
....., la nr....., reprezentata  
prin....., in calitate de actionar unic/ asociat/  
administrator/ imputernicit, domiciliata in  
localitatea.....,  
str....., nr....., bl.....,  
sc....., et....., ap....., tel.....

Cunoscand dispozitiile articolului 326 Cod penal cu privire la falsul in declaratii, declar pe proprie raspundere urmatoarele:

Nr. crt	Criteriul	DA	NU
1.	Pot onora achizitia la care m-am angajat		
2.	Transport deseurile rezultate in urma constructiilor catre spatii special amenajate		
3.	Materialul folosit pentru constructie – BCA		
4.	Materialul folosit pentru constructie-CARAMIDA		

Data

Semnătura

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Gheorghe Gheorghe

Contrasemnează,  
Pt. Secretar general al comunei,  
Chițu Nela

Anexa 3 la HCL nr.30/02.03.2022

## CAIET DE SARCINI

privind concesionarea prin licitație a terenurilor proprietatea privată a comunei Ciulnița, județul Ialomița.

Lot nr. : teren intravilan în suprafața de \_\_\_\_\_ mp, domeniu privat al unității administrativ-teritoriale comuna Ciulnița.

Amplasare : localitatea Ciulnița , județul Ialomița, nr. Cadastral ....., înscris în cartea funciara nr.....

Destinație PUG : Pentru construcția de unități de producție agro-industrială, spații de producere, depozite, etc.

### **CAPITOLUL I: -Dispoziții generale**

Caietul de sarcini al concesiunii este elaborat de către concedent, în baza studiului de oportunitate întocmit în vederea concesiunii lotului respectiv, și aprobat prin hotărâre de consiliu local.

Conținutul caietului de sarcini cuprinde elementele prevăzute de lege, între care enumerăm informațiile generale privind obiectul concesiunii, condițiile generale ale concesiunii, condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele și clauzele referitoare la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

Caietul de sarcini fiind aprobat prin hotărâre de consiliu local nr. din data de

### **CAPITOLUL II: -Informațiile generale privind obiectul concesiunii :**

#### **Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat :**

**Obiectul concesiunii** îl constituie lotul nr.- , teren intravilan(categoria pasune) în suprafața de - , din comuna Ciulnița, județul Ialomița, tarla - , parcela - , identificat prin nr. cadastral - , înscris în cartea funciara nr. - și face parte din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale,

conform planului de amplasament .

**Destinatia bunurilor ce fac obiectul concesiunii :**

Bunul imobil descris mai sus este concesionat pentru realizarea unei constructii/ unui ansamblu de constructii pentru care s-a depus oferta, conform prevederilor P.U.G.

**Conditii de exploatare a concesiunii :**

Concesionarul are obligatia ca in termen de 36 de luni de la data semnarii contractului sa edifice pe terenul concesionat o constructie / un ansamblu de constructii pentru care s-a depus oferta, in proportie de 80%, adica pereti exteriori, pereti interiori si acoperis, conform certificatului de urbanism si autorizatiei de construire obtinute in acest sens, in caz contrar contractul de concesiune se suspenda de drept.

Concesiunea se exercita conform clauzelor contractuale stabilite intre parti.

**Obiectivele de ordin economic, financiar, social si de mediu urmarite de catre concedent :**

Obiectivele de ordin economic si financiar constau in exploatarea eficace a bunului ce face obiectul concesiunii, prin administrarea eficienta a domeniului privat al unitatii administrativ-teritoriale, pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, ca aport al redeventei datorata de concesionar.

Avandu-se in vedere faptul ca imobilul descris anterior este concesionat pentru realizarea unei constructii/ unui ansamblu de constructii pentru care s-a depus oferta, veniturile suplimentare la bugetul local sunt atrase si ca urmare a impozitului pe cladire datorat de catre concesionar, precum si din taxele pe salarii ale locurilor de munca nou create.

Concesionarea imobilelor din zona respectiva conduce implicit la dezvoltarea localitatii.

Prin concesiunarea unui teren pentru constructia de unitati de productie agro-industriala, spatii de productie, depozite, etc.( realizarea unei constructii/ unui ansamblu de constructii pentru care s-a depus oferta) , obligatiile rezultate din modul de gestionare a terenului concesionat, inclusiv cele de mediu, trec in sarcina concesionarului.

Obiectivele de mediu impun concesionarului obligatia de a respecta regulile de protectia mediului, conform legislatiei in vigoare, pe toata durata concesiunii.

Prin contractul de concesiune ce se incheie intre parti, concedentul transfera concesionarului responsabilitatea cu privire la respectarea clauzelor de protectia mediului.

**CAPITOLUL III: - Conditii generale ale concesiunii :**

**Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii :**

Bunul imobil concesionat - teren intravilan - face parte din domeniul privat al unitatii administrativ – teritoriale comuna Ciulnita, judetul Ialomita, si constituie bun de retur, ce revine concedentului de plin drept, gratuit si liber de orice sarcini, la incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata.

Bunurile proprii ce apartin concesionarului si care au fost utilizate de catre acesta pe perioada concesiunii, raman in proprietatea concesionarului la incetarea contractului de concesiune.

Aceste prevederi se aplica coroborat cu prevederile contractului de concesiune incheiat intre parti, care face parte integranta din documentatia de atribuire.

**Obligatiile privind protectia mediului, stabilite conform legislatiei in vigoare :**

Pe perioada derularii concesiunii, concesionarul va respecta normele privind protectia mediului, impuse de legislatia in vigoare.

Deasemenea concesionarul este obligat sa impadureasca o suprafata de minim 15% din terenul concesionat.

### **Obligativitatea asigurării exploatarei în regim de continuitate și permanentă :**

Concesionarul are obligația exploatarei bunului concesionat în regim de continuitate și permanentă, în vederea îndeplinirii scopului pentru care a fost concesionat.

Întrucât concesionarul va construi pe terenul concesionat unități de producție agro-industriale, spații de producere, depozite, etc., acesta va beneficia de un drept de preemțiune la cumpărarea terenului, în conformitate cu prevederile art. 364 din OUG nr. 57/2019. În acest sens, concesionarul își va putea exprima opțiunea de cumpărare în termen de 15 zile de la primirea notificării de vânzare din partea Unității Administrativ-Teritoriale comuna Ciulnita, județul Ialomița. Prețul de vânzare se va stabili pe baza unui raport de evaluare, aprobat de consiliul local.

### **Interdicția de subconcesionare a bunului concesionat :**

Pe perioada exercitării dreptului de concesiune, concesionarului i se interzice dreptul de a subconcesiona bunul concesionat.

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

### **Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul imobil concesionat pe durata concesiunii :**

Concesionarul are dreptul de închiria o parte din suprafața concesionată către alte companii sau unități de producție care vor desfășura activități principale a concesionarului. Perioada de închiriere nu trebuie să depășească maxima de concesiune.

### **Durata concesiunii :**

Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, prin act adițional încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată a prelungirilor să nu depășească 49 de ani, începând de la data semnării lui, dar numai în baza unui nou raport de evaluare.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, și produce efecte începând de la data semnării lui.

### **Redeșta minimă și modul de calcul al acesteia :**

Modalitatea de calcul și valoarea redeștei minime a concesiunii, s-a stabilit în baza rapoartelor de evaluare întocmite de către un evaluator autorizat, și aprobate prin hotărârile consiliului local nr. din data de .....

Valoarea redeștei de pornire a licitației este stabilită în baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat, aprobat prin hotărâre a consiliului local și este în suma de lei/mp, respectiv în suma de lei/lot/an.

Pasul de licitație este de 10% din valoarea de pornire a redeștei.

Valoarea minimă a redeștei de stabilire a ofertei castigătoare este de lei//lot/an.

Nu se accepta oferte ale caror valori sunt mai mici decât valoarea minimă stabilită.

### **Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent :**

Pentru participarea la licitația organizată în vederea concesiunii de terenuri pentru realizarea unei construcții/ unui ansamblu de construcții pentru care s-a depus oferta, persoanele juridice interesate trebuie să obțină de la primărie documentația de atribuire, după achitarea următoarelor taxe :

\*Contravaloarea documentației de atribuire, ce include și caietul de sarcini – 100,00 lei.

\*Garanția de participare la licitație este în cuantum de 5000,00 lei, suma ce va constitui avans al redeștei pentru ofertanții declarați castigători ori care se va restitui ofertanților declarați necastigători și se depun la caseria U.A.T.

\*Obligația de restituire a garanției de participare este de 10 zile calendaristice, în urma solicitării scrise, din partea ofertantului declarat necastigator .

Concedentul are obligatia de a retine garantia de participare atunci cand ofertantul se afla intr-una din situatiile urmatoare :

\*refuza sa semneze contractul de concesiune ;

\*daca nu-si mentine oferta depusa, in termenul de valabilitate al acesteia, asa cum s-a angajat prin formularul de oferta prevazut de anexa nr. 3 la documentatia de atribuire( 90 zile).

Din aceasta suma sunt retinute, daca este cazul, penalitatile si alte sume datorate concedentului de catre concesionar, in baza contractului de concesiune de bunuri proprietate privata.

Pretul concesiunii licitat, se va plati dupa cum urmeaza:

a) Pentru perioada cuprinsa de la incheierii contractului de concesiune pana la 31 decembrie a anului in care s-a incheiat contractul, redeventa se plateste in termen de 30 zile de la data semnarii contractului de catre parti;

b) Pentru urmatoorii ani ai perioadei de concesionare, redeventa se plateste in doua transe, respective 50 % din cunatumul redeventei pana la data de 31 mai , iar diferenta de 50 % pana la data de 31 octombrie;

#### **Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii :**

Constructiile de pe terenurile concesionate, vor fi realizate cu respectarea dispozitiilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, a Legii nr. 10/1995 privind calitatea in constructii, republicata, si ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, precum si a normelor de protectia muncii impuse de legislatia in vigoare..

#### **CAPITOLUL IV: - Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele**

Ofertele vor fi transmise (depus) pana la data de ..... ora ..... , conform anuntului de licitatie.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, raman exclusiv in sarcina persoanei care transmite oferta.

Oferta va fi transmisa in doua plicuri inchise si sigilate, din care unul interior, care va contine oferta propriu-zisa semnata de ofertant, si unul exterior, care va contine documentele prevazute in Instructiunile privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor din documentatia de atribuire.

Modul detaliat de prezentare si documentele necesare sunt prevazute in documentatia de atribuire.

Oferta este valabila pe toata perioada desfasurarii licitatiei, adica de la depunere si pana la incheierea contractului de concesiune cu ofertantul declarat castigator.

Oferta are caracter obligatoriu si este confidentiala pana la deschiderea plicurilor de catre comisia de evaluare, la data si ora stabilita prin anuntul de licitatie.

#### **CAPITOLUL V:- Clauze referitoare la incetarea contractului de concesiune :**

Incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privata poate avea loc in urmatoarele situatii :

-a)la expirarea duratei stabilite in contractul de concesiune de bunuri proprietate privata, in masura in care partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia in conditiile prevazute de lege ;

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

-c)in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere de

catre concedent, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului ;

-d)in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin reziliere de catre concesionar ;

-e)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.

Prin contractul de concesiune de bunuri proprietate privata partile pot stabili si alte clauze de incetare a contractului de concesiune de bunuri proprietate privata, fara a aduce atingere clauzelor si conditiilor reglementate de lege.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Gheorghe Gheorghe

Contrasemnează,  
Pt.Secretar general al comunei,  
Chițu Nela

Anexa 4 la HCL nr.30/02.03.2022

## CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_

Incheiat la sediul unitatii administrativ-teritoriale comuna Ciulnita

### CAPITOLUL I PARTILE CONTRACTANTE :

**UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALA COMUNA CIULNITA**, judetul Iolomita, reprezentata legal prin primar, cu sediul in comuna Ciulnita, strada Matei Basarab nr. 68, judetul Ialomita, cod de identificare fiscala 4231903, cod IBAN RO89TREZ39121A300530XXXX deschis la Trezoreria operativa a municipiului Slobozia, in calitate de **concedent**,

Și

Subscrisa.....  
....., CUI.....jud.....,  
loc....., str....., nr.....,  
bl....., et....., ap....., tel....., adresa e-mail....., inregistrata la registrul comertului....., la nr....., reprezentata prin....., in calitate de actionar unic/ asociat/ administrator/ imputernicit, domiciliata in localitatea.....,

str....., nr....., bl.....,  
sc....., et....., ap....., in calitate de **concesionar**,

In temeiul Ordonantei de urgenta nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare si al Hotararii nr. .... din data de ..... adoptata de Consiliul local al comunei Ciulnita de aprobare a concesiunii prin licitatie a unei suprafete de teren intravilan din domeniul privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Ciulnita, in vederea ....., s-a incheiat prezentul contract de concesiune.

#### **CAPITOLUL II: -OBIECTUL CONTRACTULUI :**

**Art.1.(1)** Obiectul contractului de concesiune consta in concesiunea terenului intravilan in suprafata de ..... mp, situat intravilan Ciulnita din comuna Ciulnita, judetul Ialomita identificat prin nr. cadastral ....., inscris in cartea funciara nr. ...., ce face parte din domeniul privat al unitatii administrativ-teritoriale comuna Ciulnita.

**(2)** Obiectivele concedentului :

**a)** Concesionarul are obligatia ca in termen de 36 de luni de la data semnarii contractului sa edifice pe terenul concesiionat o constructie / un ansamblu de constructii pentru care s-a depus oferta, in proportie de 80%, adica pereti exteriori, pereti interiori si acoperis, conform certificatului de urbanism si autorizatiei de construire obtinute in acest sens, in caz contrar contractul de concesiune se suspenda de drept,

**b)** asigurarea de locuri de munca pentru locuitorii comunei Ciulnita;

**c)** suplimentarea veniturilor bugetului local al comunei;

**d)** In cazul incetarii contractului de concesiune pentru neplata redeventei timp de 12 luni consecutiv, bunul imobil, s-a incheiat prezentul contract de concesiune, proprietatea concesionarului, cu respectarea dispozitiilor legale in materie fiscala va intra sub incidenta prevederilor legale privind executarea fiscala, urmata de evaluarea acesteia de catre un expert autorizat ANEVAR, in vederea valorificarii de catre concedent in conformitate cu dispozitiile legale, pentru recuperarea prejudiciului creat de catre concesionar.

#### **CAPITOLUL III:-DURATA CONCESIUNII :**

**Art.2.( 1)**Durata concesiunii este de 25 de ani.

**(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 este de ..... lei/mp/ an , in total .....lei/ an a terenului intravilan in suprafata de ..... mp, conform pretului aprobat prin HCL nr. 20/ 04.02.2022 si urmare licitatiei, avand obligatia realizarii in aceasta perioada a investitiilor incluse in caietul de sarcini.

**(2)** Valoarea redeventei se indexeaza anual cu coeficientul de inflatie.

#### **CAPITOLUL V: -PLATA REDEVENTEI :**

**Art.4.(1)** Redevnta se plateste la casieria unitatii administrativ-teritoriale comuna Ciulnita sau in contul IBAN RO89TREZ39121A300530XXXX deschis la Trezoreria operativa Municipiului Slobozia, pana in ultima zi lucratoare.

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

**(3)** Neplata redeventei timp de 12 luni consecutive, atrage desfiintarea contractului de plin

drept, fara alte formalitati din partea concedentului si fara interventia instantei de judecata.

(4) Redevanta se calculeaza si se plateste in doua transe, respective 50 % din cunatumul redeventei pana la data de 31 mai , iar diferenta de 50 % pana la data de 31 octombrie;

#### **CAPITOLUL VI: -DREPTURILE SI OBLIGATIILE CONCEDENTULUI :**

**Art.5.(1)** 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.

(2) 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.

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

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

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

(6) 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.

(7) 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.

(8) 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.

#### **CAPITOLUL VII: -DREPTURILE SI OBLIGATIILE CONCESIONARULUI :**

**Art.6.(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) Concesionarul are dreptul de a folosi si de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului si scopului stabilit de parti prin contractul de concesiune de bunuri proprietate privata.

(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 o constructie / un ansamblu de constructii pentru care s-a depus oferta, in proportie de 80%, adica pereti exteriori, pereti interiori si acoperis, conform certificatului de urbanism si autorizatiei de construire obtinute in acest sens, in caz contrar contractul de



concesiune se suspenda de drept.

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

**(9)** 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.

**(10)** 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.

**(11)** 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.

#### **CAPITOLUL VIII: -INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE :**

**Art. 7** Contractul de concesiune inceteaza in urmatoarele situatii :

**(1)** la expirarea duratei initiale stabilita in contractul de concesiune, daca partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia in conditiile prevazute de lege ;

**(2)** in cazul in care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de catre concedent ;

**(3)** in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere de catre concedent, astfel :

**a)** in situatia in care constructia/ansamblul de constructii pentru care s-a depus oferta 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.

**b)** in situatia in care constructia / ansamblul de constructii pentru care s-a depus ofertaeste inceputa – se vor aplica prevederile art. 581 Cod civil referitoare la accesiunea imobiliara artificiala, caz in care consiliul local va decide la momentul respectiv daca va solicita instantei inscrierea dreptului de proprietate asupra constructiei in cartea funciara, cu respectarea prevederilor art. 581 lit. a) Cod civil sau va solicita instantei obligarea concesionarului la cumpararea imobilului concesionat in conditiile art. 581 lit. b) Cod civil.

**(4)** 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 IX: RADIAREA DIN CARTEA FUNCIARA A DREPTULUI DE CONCESIUNE :**

**Art. 8** Radierea din cartea funciara a dreptului de concesiune se face astfel :

**a)** In cazul incetarii contractului in situatia prevazuta la art. 7 pct. 7.1, concesionarul va putea cumpara terenul 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 nici decum pretul de la data incheierii prezentului contract ;

**b)** In cazul incetarii contractului in situatia prevazuta la art. 7 pct. 7.2, radierea din cartea funciara se efectueaza in baza actului de denuntare unilaterală sau in baza hotararii judecatoresti definitive ;

**c)** In cazul incetarii contractului in situatiile prevăzute la art. 7 pct. 7.3 si pct. 7.4, 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. 7 pct. 7.5, radierea din cartea funciara se va face in baza declaratiei unilaterale de renuntare la concesiune a concesionarului ;

#### **CAPITOLUL X: REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR IN DERULAREA CONCESIUNII**

**Art. 9** 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 patrimoniul concedentului ;
- b) bunuri proprii – bunurile care au apartinut concesionarului si au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii,

#### **CAPITOLUL XI: CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA IMPARTIREA RESPONSABILITATILOR DE MEDIU**

**Art. 10** 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 XII: -RASPUNDEREA CONTRACTUALA :**

**Art.11.(1)** Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in contractul de concesiune atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

(2) Forta majora apara de raspundere in conditiile legii.

#### **CAPITOLUL XIII: -LITIGII :**

**Art.12.(1)** Pentru solutionarea eventualelor litigii ce pot apare 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 XIV:-ALTE CLAUZE :**

**Art. 13(1)** In cazul in care oricare dintre prevederile prezentului contract devine din orice motiv nula, inaplicabila sau ilegala partial sau total, nelegalitatea sau nevalabilitatea lor nu va afecta nicio alta dispozitie a contractului, iar acesta va fi interpretat ca si cand astfel de dispozitii nelegale sau nevalabile nu ar fi fost prevazute.

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

(3) 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 XV: -DEFINITII :**

**Art.14.(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.

(2) Prin caz fortuit se intelege 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 XVI: -DISPOZITII FINALE :**

**Art.15.(1)** Prezentul contract de concesiune se completeaza cu prevederile Codului civil si ale Codului administrativ.

(2) Prezentul contract de concesiune a fost incheiat in doua exemplare originale, din care unul pentru fiecare parte, astazi \_\_\_\_\_, data semnarii lui, la sediul unitatii administrativ-

teritoriale comuna Ciulnita, judetul Ialomita.

CONCEDENT

UAT COMUNA CIULNITA  
REPREZENTANT LEGAL

CONCESIONAR,

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
Gheorghe Gheorghe

Contrasemnează,  
Pt.Secretar general al comunei,  
Chițu Nela