

SECTIUNEA a II-a

CAIET DE SARCINI  
privind concesionarea

terenului în suprafață de 2578 mp ce se afla în intravilanul satului SCHEIA, comuna SCHEIA

DATE CONCEDENT:

1. Denumire: COMUNA SCHEIA
2. Adresa: sat SCHEIA, comuna SCHEIA, judetul Iasi
3. Cod fiscal: 4540330
4. Cod IBAN: \_\_\_\_\_
5. Banca: Tezoreria IASI
6. Telefon, fax: 0232/229030, 0232/229020

I.1. OBIECTUL CONCESIUNII

Concesionarea, prin licitație publică deschisă, a terenului în suprafață de 2578 mp situat în intravilanul satului SCHEIA, comuna SCHEIA, judetul Iasi, cu apartenența la domeniul public al comunei SCHEIA, judetul Iasi.

Imobilul descris mai sus se afla pe D.J. 246 și de aproximativ 40 km de municipiul Iași, cu acces auto și pietonal la drum cu macadam.

Proprietarul imobilelor care constituie obiectul concesionării este Comuna SCHEIA, județul Iași.

Prin concesionarea imobilelor, Comuna SCHEIA va încasa redevența pe care concesionarul o va achita în schimbul concesionării.

Suprafața de teren se concesionează în vederea desfășurării de activități economice și întreținerea terenului concesionat prin amenajarea unui gard adaptat la destinația terenului, respectând normele legale în vigoare în domeniul urbanismului și amenajarea teritoriului, condițiilor de mediu și alte asemenea.

Situatia juridica : Imobilele se află în proprietatea publică a comunei, nu sunt revendicate și nu fac obiectul unor litigii.

Motivele de ordin legislativ : O.U.G. nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată prin Legea nr.22/2007, Normele metodologice de aplicare a O.U.G. nr.54/2006 din 14.02.2007, Legea nr.215/2001, privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare .

Inițiativa concesionării are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim atât din punct de vedere al concedentului, Consiliul Local Scheia , cât și al concesionarului.

Din punctul de vedere al autorității locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesionare a terenului și anume aspectele de ordin economic, cele de ordin financiar și aspectele de ordin social.

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la obținerea unor beneficii din venituri indirecte, constând în:

Presedintele sedintei

Raveica Mihai



Contrasemnează,

secretar, Prisăcaru Catalin

- venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat;
- venituri din impozitele pe salarii;
- crearea unor noi locuri de muncă atât pe perioada executării lucrărilor de amenajare a obiectivului impus cât și locuri de muncă permanente, după finalizarea construcției.

În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicarea comunei, precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale, precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

**Din punct de vedere financiar** se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței rezultată din procedura de licitație, sume încasate prin eliberarea Autorizației de construire, sume ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe clădire, după finalizarea lucrărilor ce a fi executate pe terenul concesionat.

**Din punct de vedere al componentei 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 concesionar 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;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

### **I.2. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii**

Desfășurarea **licitației publice deschise** se realizează în conformitate cu prevederile OUG nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu modificări și completări, a Normelor metodologice din 14.02.2007 de aplicare a OUG nr.54/2006, precum și a prevederilor Legii nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

### **I.3. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI**

Valoarea minimă a redevenței anuale pentru imobilul scos la concesiune (teren și clădiri) este stabilit de evaluatorul SC SYSTEM EXPERT SR ; evaluator atestat ANEVAR

Costin Ionuț.

**Redeვენța minimă anuală** stabilită de evaluator este de **1779,87 lei/an**, respectiv **389,79 euro/an**, iar **redeვენța minimă lunară** este de **148,32 lei/lună**, respectiv **32,48 euro/lună**.

Redeვენța obținută se face venit la bugetul Consiliului Local SCHEIA, județul Iasi.

### **I.4. DURATA CONCESIUNII**

Durata concesiunii este de 45 de ani începând cu data semnării contractului de concesiune, cu posibilitatea de prelungire cu încă jumătate din perioada maximă, fără a depăși durata de 49 de ani, prin acordul părților, argumentat de :

- termenul maxim de recuperare a investiției vizate de beneficiar ;
- durata de viață normată a investiției.

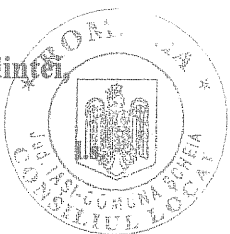
### **I.5. DESCRIEREA IMOBILULUI**

☛ **TERENUL** - suprafața de 2578 m.p. - situat în intravilanul satului SCHEIA, comuna SCHEIA, județul Iasi, cu deschidere la drumul cu macadam DJ 246 printr-o cale de acces. Terenul are acces pietonal și auto, utilități (energie electrică).

### **I.5. TERMENE**

Presedintele sedinței,

Raveica Mihai



Contrasemnează,

secretar, Prisăcaru Catalin

Dupa adoptarea Hotararii de catre Consiliul Local SCHEIA de aprobare a concesiunii a imobilului mentionat mai sus, se va transmite spre publicare anuntul de licitatie cu cel putin 20 de zile calendaristice inainte de data limita pentru depunerea ofertelor.

Contractul de concesiune se incheie in termen de 20 de zile de la data la care proprietarul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale.

## I.6. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Valoarea redevenței se va plăti la casieria Primăriei Comunei SCHEIA în numerar în două tranșe; prima tranșă până pe data de 31 a lunii martie a fiecărui an, iar cea de-a doua tranșă până la data de 30 a lunii septembrie a fiecărui an și se datorează din momentul încheierii prezentului contract de concesiune.

Pentru plata cu întârziere a obligațiilor contractuale se datorează majorări de întârziere pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv, conform Codului de procedură fiscală. Cota dobânzilor și nivelul penalităților de întârziere vor fi modificate în funcție de reglementările legale.

Neplata redevenței la termen autorizează proprietarul bunului ce face obiectul concesiunii, la recuperarea creanțelor conform **Legea nr. 207/2015** privind Codul de procedură fiscală.

## I.7. OBIECTIVELE CONCEDENTULUI

Concedentul urmărește următoarele obiective prin realizarea concesiunii:

- necesitatea de realizare de investiții private în Comuna SCHEIA, județul Iași; comparativ cu alte localități ale județului Iași, Comuna SCHEIA nu se află printre acele unități administrativ-teritoriale în care investițiile private și activitățile economice sunt numeroase și aducătoare de profit bugetului local;
- dezvoltarea domeniului de afaceri în zona, în special a afacerilor non-agricole;
- încasarea unei redevențe anuale care va constitui o resursă pentru bugetul Consiliului Local SCHEIA; de asemenea, încasarea de impozite și taxe locale pentru activitatea cu caracter economic care se va desfășura;
- crearea de noi locuri de muncă;
- diversificarea activităților economice ale zonei;
- păstrarea forței de muncă tinere în mediul rural;
- realizarea unei investiții care va proteja mediul înconjurător.

Bunurile de retur revin de plin drept, gratuite și libere de orice sarcini, concedentului la încetarea contractului de concesiune și sunt bunurile care au făcut obiectul concesiunii, respectiv terenul în suprafață de 2578 mp ce se află în intravilanul satului SCHEIA, comuna SCHEIA.

Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii și care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului.

Sunt bunurile de preluare bunurile utilizate de către concesionar pe perioada concesiunii, care nu sunt bunuri de retur, dar pentru care concedentul își exprimă intenția de a le cumpăra la încetarea concesiunii, dacă este cazul.

*Investiția care va fi realizată cu bunurile luate în concesiune va respecta condițiile privind protecția mediului și orice ale cerințe prevăzute de legislația în vigoare, condiții certificate prin obținerea avizelor și acordurilor de la instituțiile abilitate.*

## I.8. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

Concesionarul are dreptul de a exploata, pe risc și pe răspunderea sa, bunurile proprietate privată care fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune.

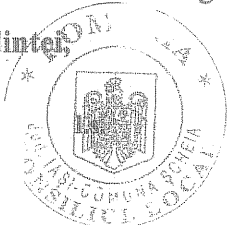
Concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor care fac obiectul concesiunii.

Concesionarul nu poate subconcesiona sau închiria bunurile ce fac obiectul concesiunii.

Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de

Presedintele sedintei,

Raveica Mihai



Contrasemnează,

secretar, Prisăcaru Catalin

concesiune.

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

Concesionarul este obligat să ia măsuri pentru asigurarea întreținerii curățeniei și îmbunătățiri aspectului edilitar al clădirilor construite pe terenul concesionat, curții, împrejurimilor, căilor de acces precum și a zonelor verzi aferente acestora, prin efectuarea de lucrări de reparații, renovări, amenajări și alte lucrări specifice, întreținerea permanentă a curățeniei gardului și porților, menținerea curățenie spațiilor verzi, a arborilor, a drumului, pe aliniamentul aferent imobilului deținut.

Concesionarul are obligația ca în termen de 60 de zile de la data semnării contractului de concesiune 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. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

Concesionarul, în situația în care dorește construirea unor obiective cu caracter provizoriu sau definitiv, este obligat să obțină autorizație de construire, conform Legii nr.50/1991, care să conțină obligatoriu avizul favorabil al concedentului.

În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate privată, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.

În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune.

## **1.9. DREPTURILE SI OBLIGATIILE CONCEDENTULUI**

Pe durata contractului de concesiune, concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

Verificarea se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune.

Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, numai în condițiile prevăzute de lege.

Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afara de cazurile prevăzute expres de lege.

Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricărui împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

## **1.10. ÎNCETAREA SI REZILIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

Contract de concesiune încetează prin:

1. **Înțelegerea părților**, pentru motive întemeiate verificate și acceptate de concedent, sub condiția achitării de către concesionar, a redevenței și a altor obligații izvorâte din contract.
2. La expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, prin act adițional, prelungirea acestuia.
3. **Răscumpărarea concesiunii de către concedent**, prin hotărâre a acestuia, în cazul în care interesul național sau local o impune, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului, întocmidu-se o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării. În această situație nu se percep daune.
4. **Rezilierea contractului** intervine:
  - a) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri (plata redevenței datorată pe perioada de timp rămasă până la finalizarea contractului) în sarcina concesionarului;

Presedintele sediului,

Raveica Mihai



Contrasemnează,

secretar, Prisăcaru Catalin

b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală de către concesionar, cu plata de despăgubiri (calculate la nivelul producției medii realizate în anii precedenți) și sarcina concedentului.

5. **Renunțare la concesiune din partea concesionarului, fără plata unei despăgubiri, la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a exploata terenul (imposibilitate dovedită cu acte de concesionar și acceptată de concedent); în acest caz concesionarul va notifica concedentul, în termen de 15 zile de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității. Imposibilitatea obiectivă de a exploata bunul poate fi invocată în cazul când concesionarul are o situație financiară precară, în cazul falimentului sau al dizolvării societății concesionare.**

6. **Schimbarea destinației obiectului concesiunii după concesionare atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune.**

7. Alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunurile de retur, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, se vor întoarce în posesia concedentului, gratuit și libere de orice sarcini- terenul în suprafață de 2578 mp ce se afla în intravilanul satului SCHEIA, comuna SCHEIA;

b) bunurile de preluare, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini vor fi dobândite de concedent de la concesionar contra unei sume de bani stabilite pe bază de evaluare întocmită de una din părți și însoțită de cealaltă parte sau pe bază de raport de evaluare întocmit de un evaluator independent;

c) bunurile proprii, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, vor rămâne în proprietatea și posesia concesionarului.

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

- plicul interior să conțină oferta financiară și oferta tehnică,
- termenul de valabilitate al ofertei să fie 60 de zile,
- oferta financiară să fie cel puțin egală cu nivelul redevenței stabilite în prezenta documentație.

#### **I.12. SANCTIUNI PENTRU NEEEXECUTAREA CONTRACTULUI**

Neplata redevenței pentru 2( doua ) tranșe consecutive duce la rezilierea de drept a contractului de concesiune, fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres), cât și la revenirea bunurilor ce fac obiectul concesiunii (libere de orice sarcini) la dispoziția concedentului fără nici o obligație a acestuia față de concesionar.

#### **I.13. DISPOZITII FINALE**

Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației, se pun la dispoziție solicitanților de către concedent contra cost.

Achiziționarea documentației de atribuire este obligatorie pentru participarea la prezenta licitație.

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

Investiția va păstra elementele specifice destinației declarate și se va încadra armonios în zonă.

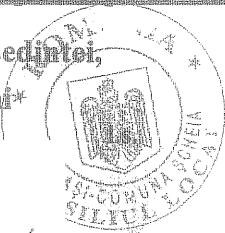
Concesionarul are obligația de a întreține corespunzător zona de acces.

Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția clădirilor învecinate precum și protecția mediului. Amplasarea în teren și caile de acces vor fi proiectate astfel încât să se asigure circulația în zonă.

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

Nu vor participa la licitație persoanele fizice sau juridice care:

Presedintele sediului,  
Raveica Mihai\*



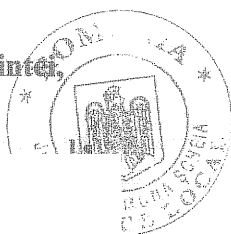
Contrasemnează,  
secretar, Prisăcaru Catalin

- au debite fata de Consiliul Local al Comunei SCHEIA ;
- sunt in litigii cu Consiliul Local al Comunei SCHEIA/Comuna SCHEIA;
- au fost adjudecatori ai unei licitatii anterioare si nu au incheiat contract cu Consiliul Local al comunei SCHEIA/Comuna SCHEIA.

**CHELTUIELI DE INSTITUIRE A CONCESIUNII:**

- caiet de sarcini..... 50,00 lei
- taxa de participare..... 500,00 lei
- garantie de participare ..... 200,00 lei.

Presedintele sedintei,  
Raveica Mihai



Contrasemnează,  
secretar, Prisăcaru Catalin