

PROIECT DE HOTĂRÂRE Nr. 92/2023
privind concesionarea prin licitație publică
a imobilului evidențiat în CF nr. 56764 Joseni nr. cad. 56764,
proprietatea privată al UAT Joseni

Consiliul Local al Comunei Joseni, întrunit în ședința extraordinară din data de....09.2023;

Având în vedere:

Referatul de aprobare nr./2023 al primarului Comunei Joseni, pentru concesionarea prin licitație publică a imobilului evidențiat în CF nr. 56764 Joseni nr. cad. 56764, proprietatea privată al UAT Joseni.

Raportul de specialitate nr./2023 al Compartimentului de contabilitate, impozite și taxe locale;

Avizul comisiei de specialitate activități economico-financiare nr./2023;

Avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale nr. 614PS / 21.02.2023;

Obiectul concesiunii este evidențiat în CF. nr. 56764 Joseni, nr. cad. 56764, compus din teren intravilan, situat în comuna Joseni, sat Joseni, str. Gheorgheni, nr. 219, jud. Harghita, categoria de folosință: curți construcții, Suprafața: 11456 mp., și care figurează în anexa la Hotărârea Consiliului Local Joseni nr. 17/2023 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Comunei Joseni, județul Harghita, poziția nr. 4.

Ținând cont de:

- prevederile art. 120 alin.(1) și alin. (2) din Constituția României, republicată;
- prevederile art. 3 și 4 din Carta europeană a autonomiei locale, adoptată la Strasbourg la 15 octombrie 1985, ratificată prin Legea nr. 199/1997;
- prevederile art. 7 alin. (2) din Codul civil;

Legii 287/2009, republicată, privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;

-art.16 alin. (1) și art.20 alin. (1) lit. e) din Legea nr.273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare,

-art.87 alin. (5), art. 108, lit b), art.362 alin.(1) și alin.(3) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ;

Ținând seama de prevederile art.40 și urm. al Cap.V, Secțiunea 1, din Legea nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată,

În temeiul art. 129 alin. (1), alin. (2) lit. c, alin.(6) lit. b, art. 106 alin.(3), art. 108 lit. b, art.139 alin. (3) lit. g, art. 297, alin.(1) lit. b, alin.(2), art. 302 și urm., art. 362 alin. (3), coroborat cu art.196 alin.1, lit. (a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. Se aprobă studiul de oportunitate privind concesionarea prin licitație publică a imobilului evidențiat în CF nr. 56764 Joseni nr. cad. 56764, proprietatea privată al UAT Joseni, conform anexei nr. 1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă concesionarea prin licitație publică a imobilului evidențiat în CF. nr. 56764 Joseni, nr. cad. 56764, compus din teren intravilan, situat în comuna Joseni, sat

Joseni, str. Gheorgheni, nr. 219, jud. Harghita, categoria de folosință: curți construcții, suprafața: 11456 mp., identificat conform planului de situație prevăzut în anexa nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. (1) Se aprobă documentația de atribuire a contractului de concesiune, caietul de sarcini și modelul contractului de concesiune a bunului prevăzut la art.2.

(2) Documentația de atribuire a contractului de concesiune este prevăzută în anexa nr. 3, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(3) Caietul de sarcini privind concesionarea prin licitație publică a imobilului descris la art. 2, este prevăzut în anexa nr. 4, parte integrantă din prezenta hotărâre.

(4) Modelul contractului de concesiune este prevăzut în anexa nr. 5, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. Se aprobă prețul de pornire al licitației pentru terenul în suprafață de 11456 m.p. teren aflat în domeniul privat al comunei Joseni, identificat cu număr cadastral 56764 înscris în carte funciară a comunei Joseni cu nr. 56764, cu categoria de folosință curți construcții situată în intravilanul comunei Joseni, teren liber de sarcini, la **4632 lei/an** (939,58 Euro/an) sau 0,082 euro/an/mp.

Art. 5. Durata concesiunii se stabilește la 25 ani, începând cu data închirierii contractului, cu posibilitatea de prelungiri prin acordul de voință a părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția, ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.

Art. 6. Componența comisiei de licitație va fi stabilită prin dispoziția primarului comunei Joseni.

Art. 7. Se mandatează primarul Comunei Joseni, dl.Gall Szabolcs, ca în numele și pentru Comuna Joseni să încheie și să semneze contractul de închiriere cu ofertantul declarat câștigătorul licitației de către comisia de licitație.

Art. 8. Prezenta se comunica Primarului comunei Joseni, Institutiei Prefectului Judetului Harghita si se aduce la cunoștința publică prin publicarea pe pagina de internet www.joseni.ro

PRIMAR
Gáll Szabolcs

avizat,
SECRETAR GENERAL
al UAT Comuna Joseni
Iszlai Barna Rudolf

Joseni, la 22.09.2023

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea, prin licitație publică, a terenului în suprafața de 11456 m.p.
teren aflat în domeniul privat al comunei Joseni, în scopul valorificării lui

OBIECTIVELE STUDIULUI

1. Descrierea bunului ce urmează a fi concesionat.
2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică concesionarea,
3. Nivelul minim al redevenței.
4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune.
5. Durata estimativă a concesionării,
6. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare,
7. Avize .

I. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;

Bunurile care sunt prevăzute prin lege sau care prin natura lor pot fi exploatate în vederea culegerii de fructe naturale, civile sau industriale și produse pot face obiectul concesiunii.

Comuna Joseni are la această dată în domeniul privat al comunei: uprafața de 11456 m.p. teren aflat în domeniul privat al comunei Joseni, identificat cu număr cadastral 56764 înscris în carte funciară a comunei Joseni cu nr. 56764, cu categoria de folosință curți construcții situat în intravilanul comunei Joseni, teren liber de sarcini

Terenurile aparțin domeniului privat al comunei Joseni, aprobate prin Hotărârea Consiliului Local Joseni nr. 12 din 25.01.2023, figurând în inventarul bunurilor imobile care alcătuiesc domeniul privat al comunei Joseni, sub denumirea de teren intravilan la poziția nr. 9,

În prezent terenul este liber de construcții, neutilizate de Comuna Joseni, împrejmuit pe latura dinspre sud cu gard din plăci de beton, accesul fiind din DN 13B

Zona în care este situat terenul dispune de următoarele utilități și accese:

1. energie electrică;
2. apă-canal;
3. acces rutier.

Terenul care face obiectul concesionării poate fi utilizat pentru construirea unor capacități economice și punerea în funcțiune a unor investiții în care se vor desfășoara activități de prestări servicii.

II. Motivele care justifică realizarea concesiunii de ordin:

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

Din punctul de vedere al autorității publice locale, identificăm trei componente majore care justifică inițierea procedurii de concesionare ale terenurilor și anume aspecte de ordin economic, financiar și social.

Din punctul de vedere economic și social, realizarea obiectivelor ar duce la crearea unor noi locuri de muncă permanente, atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale, pentru o dezvoltare durabilă.

Din punct de vedere financiar proiectele de investiții vor genera venituri suplimentare la bugetul local prin incasarea redevenței aferente terenului concesionat și venituri ale comunității locale din TVA încasat de la bugetul de stat.

Mai mult concesionarul va acoperi în întregime costurile de întreținerea și curățarea terenului și va suporta pe toată durata concesiunii contravaloarea taxei pe teren care reprezintă sarcina fiscală a concesionarului, în condiții similar impozitului pe teren, conform Codului fiscal.

Motivația pentru component de mediu – concesionarul va avea obligația prin contracte de concesiune să respecte legislația în vigoare. Contractele transfer responsabilitatea viitorilor concesionari 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; - îmbunătățirea factorilor de mediu și a microclimatului din zonă prin amenajare și întreținere ;

III. Nivelul minim al redevenței;

Nivelul minim al redevenței va fi stabilit în baza rapoartelor de evaluare, întocmit prin grija concedentului.

Redevența cuvenită va fi în funcție de valoarea stabilită în data licitației.

Termenul de plată poate fi semestrial.

Redevența se face venit la bugetul local.

IV. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată și justificarea alegerii procedurii;

În conformitate cu prevederile art.312 alin.(1) coroborat cu art.362 alin.3 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 – privind Codul Administrativ - Concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate privată prin aplicarea procedurii *LICITAȚIEI*.

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune de bunuri proprietate privată sunt:

- a) **transparența** - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată;
- b) **tratamentul egal** - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată;
- c) **proporționalitatea** - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) **nediscriminarea** - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) **libera concurență** - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

V. Durata estimată a concesiunii;

Durata concesiunii propusă pentru aceste suprafețe este de 25 ani.

VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune;

6.1. După aprobarea studiului de oportunitate și a caietului de sarcini prin Hotărâre a Consiliului Local Joseni se va proceda la publicarea anunțului publicitar.

6.2. Procedura de concesiune se va realiza în 30 (treizeci) zile de la data publicării anunțului de participare.

6.3. Licitația va avea loc în termen de 3 zile lucrătoare de la data limită prevăzută pentru depunerea ofertelor la sediul Comunei Joseni.

6.4. Ofertantul a cărei ofertă va fi declarată câștigătoare va fi informat despre alegerea sa în termen de 3 zile lucrătoare de la data licitației.

6.5. Contractul de concesiune va fi încheiat în termen de 20 zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale eventualele contestații fiind rezolvate anterior.

VII. Avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale, privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, după caz;

Viceprimar
Bege Laszlo Balazs

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind concesionarea, prin licitație publică, a terenului în suprafața de 11456 m.p.
teren aflat în domeniul privat al comunei Joseni, în scopul valorificării lui

Procedura: Licitație publică deschisă

CUPRINDE:

SECȚIUNEA I: CAIET DE SARCINI

SECȚIUNEA II: INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

SECȚIUNEA III: FORMULARE ȘI MODEL CONTRACT CONCESIUNE

SECȚIUNEA I.

CAIET DE SARCINI

privind concesionarea, prin licitație publică, a terenului în suprafața de 11456 m.p.
teren aflat în domeniul privat al comunei Joseni, în scopul valorificării lui

1. OBIECTUL CONCESIUNII

Îl reprezintă terenul în suprafața de 11456 m.p. teren aflat în domeniul privat al comunei Joseni, în scopul atragerii de fonduri suplimentare la bugetul local precum și dezvoltarea și amenajarea zonei din punct de vedere urbanistic. Imobilul menționat se află în proprietatea privată a comunei, nu este revendicat și nu face obiectul unor litigii, fiind liber de sarcini.

Prin concesionarea acestui teren se dorește atragerea de fonduri suplimentare la bugetul local precum și dezvoltarea și amenajarea zonei din punct de vedere urbanistic.

2. FORMA DE CONCESIONARE

2.1. Forma de concesionare se va realiza în conformitate cu prevederile din cuprinsul O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ concesionarea bunurilor proprietate publică.

2.2. Cadrul legislativ de referință:

- Legea nr. O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ;
- Legea 287/2009 republicată, privind Codul Civil, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții
- Legea nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- orice alte acte normative relative la obiectul caietului de sarcini.

2.3. Concesiunea se va realiza pentru suprafața de teren menționat. Ofertele vor fi depuse pentru concesiune.

La procedura pot participa persoane fizice și juridice române cu participație de capital autohton, străin sau mixt și care îndeplinesc condițiile de înscriere și calificare solicitate prin documentația de atribuire.

3. ELEMENTE DE PREȚ

Redeventa și prețul de pornire al licitației, cum reiese din raportul de evaluare întocmit de către evaluator autorizat Kollo David, privind terenul în suprafață de 11456 m.p. teren aflat în domeniul privat al comunei Joseni, identificat cu număr cadastral 56764 înscris în carte funciară a comunei Joseni cu nr. 56764, cu categoria de folosință curți construcții situat în intravilanul comunei Joseni, teren liber de sarcini, la **4632 lei/an** (939,58 Euro/an) sau 0,082 euro/an/mp.,

Pentru următorii ani, începând cu al doilea an redevența se actualizează în funcție de rata de inflație comunicată de Institutul National de Statistică. Plata redevenței se poate face în numerar sau prin virări bancare lunar, trimestrial sau semestrial și se datorează din momentul încheierii contractului de concesiune.

Pentru anii următori, începând cu al doilea an plata redevenței se va face la cursul de referință al euro stabilit de către BNR la data de 01.01. a fiecărui an.

Neplata redevenței în termenul prevăzut dă dreptul concedentului să pretindă penalități în cuantum de 0,1 % din valoarea acesteia pe zi de întârziere.

Neplata redevenței pentru 2 (două) 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 terenului la dispoziția concedentului fără nici o obligație a acestuia față de concesionar.

Concesionarul rămâne obligat la plata redevenței datorată până la retragerea concesiunii și a majorărilor de întârziere.

Pentru primul an redevența se va plăti în termen de 3 luni după semnarea contractului.

Concesionarul se obligă să achite anual și impozitul pe terenul concesionat conform Codului fiscal.

Redeventa obținută prin concesionarea terenului se face venit la bugetul local al Comunei Joseni, județul Harghita. Dacă pe parcursul derulării contractului de concesiune Romania va trece la o altă monedă de schimb, valoarea redevenței rămasă de plată se va converti corespunzător.

4. DESCRIEREA IMOBILULUI

Suprafața de 11456 mp teren aflat în domeniul privat al comunei Joseni, identificat cu număr cadastral 56764 înscris în carte funciară a comunei Joseni cu nr. 56764, cu categoria de folosință curți construcții situat în intravilanul comunei Joseni, teren liber de sarcini

Accesul la teren se face din drumul național 13B. Terenul are acces la transportul energiei electrice și la apă curentă prin realizarea de investiții.

Caracteristici terenuri:

- categoria terenurilor: curți construcții;
- formă regulată;
- terenul este liber de construcții.

5. CERINȚE SOLICITATE CONCESIONARULUI

5.1. Concesionarul va avea în vedere la exploatarea terenului îndeplinirea următoarelor cerințe:

- asigurarea integrității bunului exploatat, predând intacte bunurile de retur;

- continuitatea exploatării bunului din punct de vedere calitativ și cantitativ în condiții eficiente și raționale;
- adaptarea exploatării lucrărilor realizate la cerințele comunității locale;
- administrarea eficientă a bunurilor proprii.

5.2. Condiții specifice impuse de natura bunului ce face obiectul concesiunii în desfășurarea de activități specifice pentru administrarea bunului concesionat trebuie să asigure:

- satisfacerea cerințelor și nevoilor de utilitate publică ale comunității locale și creșterea calității vieții,
- funcționarea și exploatarea în condiții de siguranță, rentabilitate și eficiență economică a investițiilor ce urmează să fie edificate;
- aplicarea principiilor economiei de piață și ale liberei concurențe;
- protejarea domeniului public/ privat și punerea în valoare a acestuia;
- protecția și conservarea mediului natural și a celui construit, în conformitate cu reglementările legale în vigoare;
- protecția sănătății și igienei publice, în conformitate cu reglementările legale în vigoare.

6. OBIECTIVELE CONCEDENTULUI

Terenul propus spre concesionare, prin licitație publică, face parte din domeniul privat al comunei, conform hotărârii Consiliului Local nr. 12 din 25.01.2023., aflat în administrarea Consiliului Local, categoria de folosință fiind curți construcții iar concesionarea se face pentru realizarea obiectivului – atragerea de fonduri suplimentare la bugetul local precum și dezvoltarea și amenajarea zonei din punct de vedere urbanistic.

Prin concesionarea terenului, se vor atrage fonduri suplimentare la bugetul comunei Joseni prin încasarea redevenței, impozit pe construcții, taxe de urbanism și de autorizare a construcțiilor, taxe aferente activităților (altele decât locuire) ce se vor desfășura, se va exploata la cote superioare terenul care acum este încadrat la categoria de folosință și pentru realizarea investițiilor propuse se va utiliza forța de muncă locală.

7. MOTIVE CE JUSTIFICĂ ACORDAREA CONCESIUNII (DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR ȘI SOCIAL)

- atragerea la bugetul Comunei de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform redevenței prevăzute în contractul de concesiune;
- realizarea unui proiect de investiții cu caracter local;
- dezvoltarea potențialului economic în ansamblu al zonei având în vedere realizarea investiției;

8. DURATA CONCESIUNII

Durata concesiunii este de 25 de ani, începând de la data semnării contractului de concesiune. Durata concesiunii poate fi prelungită prin încheierea unui act adițional, cu acordul consiliului local până la cel mult 49 de ani.

9. INVESTIȚIA PE CARE CONCESIONARUL ESTE OBLIGAT SĂ O REALIZEZE. TERMENE DE REALIZARE

Investiția trebuie realizată în decurs de 24 de luni după emiterea Autorizației de construire.

10. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR ÎN DERULAREA CONCESIUNII

În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- bunuri de retur
- terenul și lucrările de infrastructură care, la încetarea Contractului, revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii;
- bunuri proprii - bunurile care, la încetarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului, inclusiv cele construite de acesta și au fost folosite de concesionar pe durata concesiunii.

Concesionarul poate realiza investiții provizorii sau definitive, care măresc potențialul de producție și alte lucrări, numai cu acordul concedentului și respectând legislația în domeniu care vor constitui bunuri de retur (rețele utilități, infrastructura transport, etc.).

La încheierea perioadei de concesiune, concesionarul va preda terenul liber de orice sarcini precum și bunurile de retur în condiții normale de exploatare.

11. GARANȚII FINANCIARE

11.1. Concesionarul are obligația, ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, să depună cu titlu de garanție reprezentând o cotă procentuală de 10% din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an de concesiune, pentru prelevarea majorărilor de întârziere și sumelor datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune. Garanția se va restitui în termen de 5 zile de la încetarea concesiunii, în cazul neutilizării.

11.2. În plus, ofertanții sunt obligați să constituie garanția de participare la licitație. Garanția de participare, se constituie în următoarea formă: în lei prin Ordin de plată bancar depus în contul Comunei Joseni nr. RO198TREZ3535006XXX001337 deschis la TREZORERIA MUNICIPIULUI GHEORGHENI, cu specificația la obiectul plății - garanție de participare la licitația pentru concesiunea terenului în suprafață de 11456 m.p. teren aflat în domeniul privat al comunei Joseni, identificat cu număr cadastral 56764 înscris în carte funciară a comunei Joseni cu nr. 56764:

- prin scrisoare de garanție bancară, cu termen de valabilitate de 90 de zile.
- la casieria Primăriei Comunei Joseni;

În vederea participării la procedura de licitație, se va constitui o „garanție de participare” în suma de 150 lei. Garanția de participare se returnează ofertanților necâștigători, în termen de 3 zile lucrătoare de la declararea câștigătorului.

Garanția de participare se pierde în următoarele situații:

1. dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia;
2. în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă în termen de 20 de zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de concesiune.

12. RESPONSABILITĂȚI PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului, începând de la preluarea bunului, până la încetarea contractului de concesiune și respectiv până la refacerea cadrului natural, după execuția lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare etc), cât și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediu ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane învecinate.

În cursul lucrărilor de construcții, cât și după finalizarea acestora, concesionarul are obligația să nu afecteze în nici un fel suprafețele de teren din afara celei alocate pentru concesiune.

Concesionarul are obligația de a obține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele, impuse de legislația mediului.

13. SUBCONCESIONAREA, ÎNCHIRIEREA

Concesionarul nu are drept de subconcesionare a terenului, ce face obiectul concesiunii.

Închirierea parțială a obiectului concesiunii este permisă doar cu acceptul concedentului.

14. CONTRACTUL DE CONCESIUNE ȘI EFECTELE ACESTUIA

14.1. Contractul de concesiune va fi încheiat în formă scrisă. Conținutul contractului de concesiune va fi prezentat în Documentație de atribuire. Contractul de concesiune va fi încheiat după rezultatului licitației.

Contractul de concesiune va conține drepturile și obligațiile celor două părți. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune atrage pierderea garanției depusă pentru participarea la licitație.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, licitația publică va fi anulată, iar concedentul va relua procedura de licitație publică, de la etapa publicării anunțului, în condițiile legii, Studiul de oportunitate și Caietul de sarcini păstrându-și valabilitatea.

Drepturile și obligațiile concesionarului și ale concedentului vor fi cele prevăzute în contractul de concesiune.

14.2. Încetarea și Rezilierea contractului de concesiune Contractul 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, întocmîndu-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;
 - 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) în 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:

- bunuri de retur - terenul și lucrările de infrastructură care, la încetarea Contractului, revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii;
- bunuri proprii - bunurile care, la încetarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului, inclusiv cele construite de acesta și au fost folosite de concesionar pe durata concesiunii. Concesionarul poate realiza investiții provizorii sau definitive, care măresc potențialul de producție și alte lucrări, numai cu acordul concedentului și respectând legislația în domeniu care vor constitui bunuri de retur (rețele utilități, infrastructura transport, etc.).

La încheierea perioadei de concesionare, concesionarul va preda terenul liber de orice sarcini precum și bunurile de retur în condiții normale de exploatare.

15. FORMA DE CONTROL ȘI DE MONITORIZARE CERUTĂ DE CONCEDENT

Pe durata contractului de concesiune, concedentul are dreptul să verifice respectarea obligațiilor asumate de concesionar, să inspecteze bunurile, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității de exploatare a investițiilor edificate.

Verificarea se va exercita cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contract.

16. ALTE CONDIȚII

Concesionarul, pentru îndeplinirea obligațiilor prevăzute în contractul de concesiune, trebuie să dețină toate acordurile, avizele, autorizațiile și licențele prevăzute de legislația în vigoare și să achite contravaloarea tarifelor aferente acestora.

Concesionarul va asigura executarea lucrărilor de investiții în conformitate cu proiectele avizate de concedent, cu respectarea legislației și reglementărilor tehnice în vigoare.

Concesionarul este obligat ca înainte de punerea în funcțiune a investiției să dețină autorizațiile de funcționare.

Concesionarul este obligat să asigure personal calificat și în număr suficient pentru realizarea obligațiilor ce revin prin contractul de concesiune, conform reglementărilor și

standardelor de performanță, condițiilor de valabilitate ale autorizațiilor și licențelor în vigoare.

În cazul în care concesionarul contractează anumite lucrări cu alți agenți economici aceștia trebuie să dețină autorizațiile necesare desfășurării acestor lucrări.

Concesionarul are obligația să plătească impozitele și taxele datorate bugetului de stat și local prevăzute de legislația în vigoare.

Concesionarul va suporta toate cheltuielile de instituire a concesiunii și înscriere în documentele de publicitate imobiliară.

Concesionarul are obligația de a pune la dispoziția concedentului toate informațiile, datele și documentele solicitate de acesta aparținând și în legătură cu derularea contractului de concesiune.

Conform art. 21 din Legea 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată și completată, concedentul are obligația să înregistreze prezentul contract în evidențele de publicitate imobiliară.

Schimbarea categoriei de folosință a terenului este admisă numai prin ridicarea acestuia la o categorie superioară, iar demersurile și cheltuielile aferente vor fi efectuate și suportate de către concesionar.

Concesionarul este obligat să obțină și să suporte cheltuielile aferente realizării studiilor, documentațiilor și acordurilor solicitate prin certificatul de urbanism. Nerespectarea de către concedent a condițiilor impuse prin caietul de sarcini și contractul de concesiune atrage după sine rezilierea de drept a contractului de concesiune (pact comisoriu expres).

După adoptarea Hotărârii Consiliului Local de aprobare a concesiunii terenului menționat se va transmite spre publicare anunțul de licitație cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limita pentru depunerea ofertelor.

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de concesionare cad în sarcina concesionarului, motiv pentru care acesta va obține pe cheltuiala sa avize, acorduri și autorizații de funcționare pe care are obligația să le respecte.

Nerespectarea acestora atrage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către factorii interesați de amenzi contravenționale. Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite de către ofertant.

PRIMAR
Gáll Szabolcs

SECRETAR GENERAL
al UAT Comuna Joseni
Iszlai Barna Rudolf

SECȚIUNEA II

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

privind concesionarea, prin licitație publică, a terenului în suprafața de 11456 m.p. teren aflat în domeniul privat al comunei Joseni, în scopul valorificării lui, situat pe teritoriul administrativ al comunei Joseni jud. Harghita

1. INFORMAȚII GENERALE

Condiții generale de participare - La procedura pot participa persoane fizice și juridice române cu participație de capital autohton, străin sau mixt și care îndeplinesc condițiile de înscriere și calificare solicitate prin documentația de atribuire.

2. ORGANIZATORUL LICITAȚIEI:

Comuna Joseni prin Consiliul Local al Comunei Joseni sediul în com. Joseni, sat Joseni, județul Harghita, CF 4367990, reprezentată legal prin Gall Szabolcs, având funcția de primar.

3. CALENDARUL LICITAȚIEI

Lansarea anunțului publicitar data de 29.09.2023

Documentele se pot procura începând cu data de 29.09.2023 de la sediul Consiliului Local al Comunei Joseni, județul Harghita.

Termenul limita de depunere a documentelor este 20.10.2023, orele 10,00

Deschiderea licitației în data de 20.10.2023, orele 13,00 în sala de ședințe a Consiliului Local al Comunei Joseni, județul Harghita.

4. INSTRUCȚIUNI PRIVIND CONȚINUTUL DOCUMENTELOR

Documentele ce urmează să fie depuse de către ofertant la procedura de licitație publică privind concesionarea suprafețelor de teren sunt:

- declarația de participant;
- documentele de capacitate. Documente de capacitate pentru stabilirea eligibilității ofertei în vederea participării la licitația publică privind concesionarea suprafețelor de teren, ofertanții trebuie să prezinte, în mod obligatoriu, următoarele documente:
 - Certificat constatator privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor și taxelor locale, alte venituri ale bugetului local - original sau copie legalizată.
 - Certificat constatator privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale la bugetul consolidat (Agenția Națională de Administrare Fiscală - Direcția Generală a Finanțelor Publice) - original sau copie legalizată.
 - Certificatele vor fi valabile la data deschiderii ofertelor.
 - Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte că persoana juridică este în funcțiune - original sau copie legalizată;
 - Certificatul de înregistrare a persoanei juridice participante emis de Oficiul Registrului Comerțului - copie legalizată;
 - Dovada bonității ofertantului - bilanț contabil la 31.12.2022. purtând dovada înregistrării de la Direcția Județeană a Finanțelor Publice pe raza căreia își are sediul ofertantul sau, pentru societățile nou înființate, cea mai recentă bilanță contabilă;
 - Cazier judiciar pentru administratorul societății - original sau copie legalizată;
 - Cazier fiscal al societății eliberat de Direcția Județeană a Finanțelor Publice pe raza căreia își are sediul ofertantul-original sau copie legalizată;

- Împutemicire în original și copie după cartea de identitate a reprezentantului ofertantului.
- Fișa cu informații privind ofertantul (date de identificare, modul de organizare, capital (lei, mixt, valuta), activitatea ofertantului;
- fișa va fi semnată și ștampilată de către ofertant.
- Dovada achitării contravalorii documentației de atribuire, a taxei de participare la licitație, a garanției de participare (copie xerox după chitanța sau OP).

5. PREZENTAREA OFERTEI

Oferta și documentele care o însoțesc trebuie să fie redactate în limba română.

Perioada de valabilitate a ofertei Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe o perioadă de 90 zile de la data licitației;

Ofertantul are obligația de a menține oferta valabilă pe toată perioada de valabilitate declarată.

Modul de prezentare a propunerii financiare Propunerea financiară se va prezenta în lei și în euro, iar Ofertantul trebuie să prezinte Formularul de ofertă (model formular nr. 2) completat, semnat și ștampilat.

Modul și perioada de prezentare a ofertei Oferta se va depune la sediul Consiliului Local al Comunei Joseni, județul Harghita, la registratura și va conține documentele de calificare (într-un exemplar) și formularul de ofertă (într-un exemplar).

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta se va depune în 2 (două) plicuri (plicul A și plicul B), astfel:

- **în plicul A** se introduc DOCUMENTELE DE CAPABILITATE ale ofertantului; pe plicul A se face mențiunea: _____ COMUNA Joseni, județul Harghita, pentru licitația din _____ privind concesionarea, prin licitație publică, a terenului în suprafața de _____ mp, situat în intravilanul/extravilanul satului Joseni, comuna Joseni, jud. Harghita, număr cadastral _____. **A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA ȘI ORA LICITAȚIEI.**
- **în plicul B** se introduce FORMULARUL DE OFERTĂ, iar acest plic se sigilează și se introduce în plicul A; pe plicul B se menționează datele de identificare ale ofertantului, pentru licitația din data de _____ privind concesionarea suprafeței de _____ mp situat în intravilanul/extravilanul satului Joseni, comuna Joseni, jud. Harghita, număr cadastral _____.

Documentele și cererea de participare se depun la registratura Primăriei împreună cu copia dovezii plății garanției de participare la licitație, a taxei de participare și a contravalorii documentației de atribuire care vor fi la vedere, adică atașate pe plicul A.

Lămuriri suplimentare pot fi obținute zilnic la tel. 0744 205 581

6. CRITERII DE ATRIBUIRE. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

Criteriul de atribuire a contractului de concesiune este "cel mai mare nivel al redevenței". Concedentul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire specificat în prezenta documentație de atribuire.

Nivelul minim al redevenței este de 4632 lei/an, respectiv 939,58 euro/an.

În cazul în care doi ofertanți au oferit același nivel al redevenței, comisia de evaluare va solicita depunerea, în plic închis, a unei noi oferte financiare, în vederea stabilirii ofertantului câștigător.

7. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

Data organizării licitației privind concesionarea terenului, se va face publică prin anunț în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, presa națională, locală și va fi afișat la sediul Primăriei.

Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită de depunere a ofertelor.

Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a **cel puțin 2 ofertanți pentru fiecare suprafață**, iar după desigilarea primului plic al ofertelor să rămână **cel puțin 2 oferte valabile**, care să întrunească condițiile prevăzute la capitolul 5. **PREZENTAREA OFERTEI** din prezenta documentație.

În cazul în care nu există depuse cel puțin 2 oferte valabile, procedura se anulează și se va organiza o nouă licitație.

Pentru stabilirea ofertei câștigătoare se vor aplica criteriile de atribuire prevăzute în **CAPITOLUL 6. CRITERII DE ATRIBUIRE. NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI** din prezenta documentație. După stabilirea ofertantului câștigător, toți ofertanții vor fi informați în scris de către concedent despre rezultatul licitației.

Contractul de concesiune se va încheia cu ofertantul câștigător. Neîncheierea contractului de concesiune într-un termen de 20 de zile de la împlinirea termenului legal poate atrage plata daunelor - interese de către partea în culpă.

Orice ofertant sau împuternicit are dreptul de a participa la ședința de deschidere a ofertelor.

Ofertele sunt considerate inacceptabile în ședința de deschidere dacă se încadrează în una din următoarele situații:

- ofertele au fost depuse după data și ora limită sau la altă adresă decât cea menționată mai sus.
- nu sunt însoțite de garanția de participare la licitație și taxa de participare, constituită conform documentației de atribuire.

Acestea nu vor fi luate în considerare și vor fi returnate nedeschise.

8. MODUL DE OBTINERE A DOCUMENTAȚIEI DE ATRIBUIRE

Documentația de atribuire se obține de la sediul Consiliului Local al Comunei Joseni, județul Harghita, după depunerea unei solicitări în scris din partea persoanei interesate, în vederea obținerii documentației de atribuire.

Solicitarea se va înregistra la registratura instituției și va avea anexată în copie xerox dovada achitării contravalorii documentației în suma de 50 lei.

9. POSIBILITATEA RETRAGERII OFERTEI

Orice ofertant are dreptul de a-și retrage oferta numai până la data limită stabilită pentru depunerea ofertei și numai printr-o solicitare scrisă în acest sens.

Ofertantul nu are dreptul de a-și retrage oferta după expirarea datei limită stabilite pentru depunerea ofertelor sub sancțiunea excluderii acestuia de la procedura de licitație.

10. DESCHIDEREA OFERTELOR

Ofertele vor fi deschise în data de 20.10.2023 ora 13,00 la sediul Consiliului Local al comunei Joseni, județul Harghita.

Orice ofertant sau împuternicit are dreptul de a participa la ședința de deschidere a ofertelor.

11. PRECIZĂRI PRIVIND FORMELE DE COMUNICARE ȘI LIMBA FOLOSITĂ ÎN CORESPONDENȚA ȘI RELAȚIILE ÎNTRE PĂRȚI

Documentele, notificările, deciziile și alte comunicări, care trebuie transmise între părți se vor face în forma scrisă ce asigură înregistrarea actului.

Toate documentele vor fi întocmite în limba română. în cazul în care concedentul și concesionarul comunică prin telefon sau alt mijloc de comunicație care nu asigură înregistrarea conținutului comunicării, expeditorul comunicării este obligat să trimită imediat, o confirmare scrisă a acesteia pentru a se asigura înregistrarea.

12. PRECIZĂRI PRIVIND SEMNĂTURILE ȘI PARAFELE NECESARE PENTRU DOCUMENTELE OFERTELOR

Documentele depuse de ofertant, vor fi ștampilate și semnate de persoanele desemnate legal pentru fiecare document.

13. PRECIZĂRI PRIVIND ANULAREA LICITAȚIEI

Anularea licitației poate fi acceptată atunci când:

- nici unul din documentele prezentate de către ofertanți nu corespund prevederilor din documentele licitației, - nu au fost depuse 3 (trei) oferte valabile;
- se constată nereguli importante în derularea licitației care afectează principiul concurenței loiale, - în cazul unor contestații întemeiate, admise.

Anularea se face prin hotărârea comună a reprezentanților comisiei de licitație și se va comunica în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acestei anulări.

Poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul licitației cât și ulterior până la semnarea contractului de concesiune ofertantul despre care se dovedește că a furnizat informații false în documentele de calificare.

14. DEPUNEREA, SOLUȚIONARE ȘI COMPETENȚA REZOLVĂRII CONTESTAȚIILOR

Participanții nemulțumiți de rezultatul licitației pot depune contestație conform Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ.

15. DISPOZIȚII GENERALE

Documentele ofertei trebuie să fie obligatoriu numerotate, semnate și ștampilate. Nu se acceptă completarea ofertei după deschidere.

În situația în care se constată lipsa vreunui document, oferta va fi respinsă.

Orice ofertant, ce depune o ofertă la procedura de licitație publică pentru concesiunea suprafețelor de teren va fi obligat să facă dovada că a achitat:

- Contravaloarea documentației de atribuire - 50 lei;
- Taxa de participare - 100 lei;
- Garanția de participare la licitație - 150 lei.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului pe toată perioada de valabilitate.

PRIMAR
Gáll Szabolcs

SECRETAR GENERAL
al UAT Comuna Joseni
Iszlai Barna Rudolf

SECȚIUNEA III

FORMULARE ȘI MODEL CONTRACT CONCESIUNE

pentru concesiunea, prin licitație publică, a terenului în suprafața de 11456 m.p.
teren aflat în domeniul privat al comunei Joseni, în scopul valorificării lui

Model Formular 1

DECLARAȚIE

PRIVIND CALITATEA DE PARTICIPANT LA PROCEDURĂ

pentru concesiunea, prin licitație publică, a terenului în suprafața de _____, teren aflat în domeniul privat al comunei Joseni, identificat cu număr cadastral _____ înscris în carte funciară a comunei Joseni cu nr. _____

1. Subsemnatul, reprezentant împuternicit al (denumirea operatorului economic)/ persona fizică (datele de indentificare) declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că, la procedura pentru atribuirea contractului de concesiune, prin licitație publică, având ca obiect terenul în suprafața de _____, teren aflat în domeniul privat al comunei Joseni, identificat cu număr cadastral _____ înscris în carte funciară a comunei Joseni cu nr. _____, la data de _____ (zi/lună/an), organizată de Consiliul local al Comunei Joseni, particip și depun ofertă:
 - în nume propriu; ca asociat în cadrul asociației ;
 - ca subcontractant al ; (Se bifează opțiunea corespunzătoare.)
2. Subsemnatul declar că:
 - nu sunt membru al niciunui grup sau rețele de operatori economici;
 - sunt membru în grupul sau rețeaua a cărei listă cu date de recunoaștere o prezint în anexă. (Se bifează opțiunea corespunzătoare.)

Subsemnatul declar că voi informa imediat autoritatea contractantă dacă vor interveni modificări în prezenta declarație la orice punct pe parcursul derulării procedurii de atribuire a contractului de achiziție publică sau, în cazul în care vom fi desemnați câștigători, pe parcursul derulării contractului de achiziție publică.

De asemenea, declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare în scopul verificării datelor din prezenta declarație.

3. Subsemnatul autorizez prin prezenta orice instituție, societate comercială, bancă, alte persoane juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai Primăriei Comunei Joseni (denumirea și adresa autorității contractante) cu privire la orice aspect tehnic și financiar în legătură cu activitatea noastră.

Data azi:

Denumirea ofertantului

Semnătură,
Ștampila

FORMULAR DE OFERTĂ

pentru concesiunea, prin licitație publică, a terenului în suprafața de _____, teren aflat în domeniul privat al comunei Joseni, identificat cu număr cadastral _____ înscris în carte funciară a comunei Joseni cu nr. _____

După examinarea anunțului publicitar din data de și a caietului de sarcini, cât și a instrucțiunilor pentru ofertanți, pus la dispoziția noastră de către dumneavoastră, oferim în speranța adjudecării terenului în suprafața de _____, teren aflat în domeniul privat al comunei Joseni, identificat cu număr cadastral _____ înscris în carte funciară a comunei Joseni cu nr. _____ pe durata a 25 ani, suma de lei/an, respectiv _____ euro/an.

Ne obligăm să menținem oferta pentru o perioadă de 90 de zile, începând cu data deschiderii ofertelor, respectiv până la data de și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

Data azi: _____

Denumirea ofertantului _____ reprezentata (pers. juridica) prin avand funcția de

Semnătură,
Stampila

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către (denumirea autorității contractante și adresa completă) ca urmare a anunțului de licitație din (ziua/luna/anul), privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune cu privire la terenul în suprafața de _____, teren aflat în domeniul privat al comunei Joseni, identificat cu număr cadastral _____ înscris în carte funciară a comunei Joseni cu nr. _____, noi (denumirea / numele ofertantului) vă transmitem alăturat următoarele:

1. Documentul (tipul, seria/numărul, emitentul) privind garanția pentru participare, taxa de participare în cuantumul și în forma stabilite de dumneavoastră prin documentația pentru elaborarea și prezentarea ofertei;

2. coletul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând, în original și într-un număr de copii:
a) oferta;
b) documentele care însoțesc oferta.

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și vă satisface cerințele.

Data completării

Cu stimă,

Ofertant,
(semnătura autorizată)

DECLARAȚIE

Ofertantul se angajează în situația în care oferta sa va fi declarată câștigătoare să respecte întocmai cerințele prevăzute în Documentația de atribuire și în Caietul de sarcini a contractului de concesiune pentru terenul în suprafața de _____, teren aflat în domeniul privat al comunei Joseni, identificat cu număr cadastral _____ înscris în carte funciară a comunei Joseni cu nr. _____, pe toată perioada de derulare a acestuia.

Data completării

(semnătura autorizată)

MODEL CONTRACT DE CONCESIUNE

Prezentul contract de concesiune (denumit în continuare "**Contractul**" sau "**Contractul de Concesiune**"), a fost încheiat astăzi ..., între

- Comuna Joseni, prin Consiliul Local al Comunei Joseni, în calitate de proprietar al terenului, având sediul în comuna Joseni, nr. 666, jud. Harghita, având Cod fiscal nr. 4367990, reprezentată legal prin Gall Szabolcs, având funcția de primar, în calitate de concedent, pe de o parte și
- S.C. S.R.L/S.A., cu sediul în loc....., strada nr....., Județul, cod poștal, Tel:,Fax:, e-mail:, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr., având C.U.I....., cont IBAN nr. deschis la, reprezentată legal de dl, cu funcția de Administrator, (denumit în continuare "Rezident" sau "Concesionar")

Având în vedere că:

- A. Comuna Joseni este proprietarul exclusiv al terenului, situat în intravilanul comunei Joseni, zonă industrială;
- B. Entitatea, și-a manifestat intenția fermă de a concesiunea terenul cu suprafață de mp. aflat în domeniul privat al comunei Joseni, identificat cu număr cadastral înscris în carte funciară a comunei Joseni cu nr., în vederea realizării Proiectului propus de ..., conform Anexei nr. ... la prezentul, în vederea desfășurării pe teren a activităților conform obiectului de activitate și alte activități pentru care acesta a fost autorizat.

PĂRȚILE AU DECIS ÎNCHEIEREA PREZENTULUI CONTRACT DE CONCESIUNE ÎN URMĂTOARELE CONDIȚII:

Art. I OBIECTUL CONTRACTULUI

1.1 Obiectul prezentului Contract îl constituie concesiunea terenului aflat în domeniul privat al comunei Joseni, identificat cu număr cadastral înscris în carte funciară a Comunei Joseni cu nr., cu următoarele elemente de identificare:

- Suprafața terenului: _____ mp
- Amplasare: teren intravilan, situat în comuna Joseni, sat Joseni, str. Gheorgheni, nr. 247
- Categoria de folosință a Terenului înscrisă în Cartea Funciară – ...
- Nr. cadastral ..., documentația cadastrală constituie Anexa nr. 1
- Cartea Funciară nr. ...- extras de carte funciară- Anexa nr. 2
- Proces verbal predare- primire amplasament - Anexa nr. 3

1.2 În baza prezentului Contract, Comuna Josnei îi dă dreptul Concesionarului de a edifica pe teren construcțiile prevăzute în Proiect, cu respectarea pe deplin a dispozițiilor legale aplicabile, drept afectat de condiția suspensivă a realizării întocmai a Proiectului propus pe acest teren conform Anexei nr. 4 la prezentul contract.

Art. II DURATA CONTRACTULUI

- 2.1** Dreptul de concesiune asupra terenului, care face obiectul prezentului Contract este valabil pentru o perioadă de ... ani începând cu data intrării acestuia în vigoare conform art. 7.1.
- 2.2** Părțile sunt de acord ca în cazul în care prevederile art. 2.1 prevăd o durată contractuală mai mică decât 49 de ani, la expirarea perioadei menționate la art. 2.1., durata Contractului va putea fi prelungită printr-un act adițional la cererea Concesionarului până la o perioadă maximă de 49 ani, în condițiile unei notificări scrise, transmise Comunei Joseni de către Concesionar cu minimum 12 luni înainte de expirarea Contractului.

Art. III DECLARAȚIILE PĂRȚILOR

3.1 CONCEDENTUL declară, pe proprie răspundere, următoarele:

- 3.1.1** La data semnării, Comuna Joseni este proprietarul deplin al terenului ce face obiectul prezentului Contract, și are capacitatea de a constitui dreptul de concesiune în favoarea Concesionarului, asupra terenului, în condițiile prezentului Contract;
- 3.1.2** Terenul nu a făcut obiectul vreunui antecontract sau contract privind înstrăinarea acestuia sub orice formă sau vreunui contract de orice fel prin care s-ar constitui în favoarea unei terțe persoane un dezmembrământ al dreptului de proprietate sau vreun drept de folosință;
- 3.1.3** După cunoștința Concedentului, la data semnării, terenul nu constituie și nici nu a constituit obiectul unor cereri sau pretenții de reconstituire sau constituire a dreptului de proprietate, ori a unei cereri sau pretenții de restituire sau revendicare în baza unor legi speciale și nici al unui litigiu judecătoresc sau administrativ;
- 3.1.4** După cunoștința Concedentului, terenul nu este grevat de nicio sarcină (ipotecă, privilegiu, servitute) constituită în favoarea unor terțe persoane;
- 3.1.5** Terenul nu este scos din circuitul civil și nu face obiectul vreunei proceduri de declarare a utilității publice, premergătoare exproprierii, sau al altui interes public despre care Comuna Joseni are cunoștință;
- 3.1.6** Concedentul declară că este de acord cu înscrierea în Cartea Funciară a drepturilor Concesionarului ce rezultă din prezentul Contract;
- 3.1.7** Concedentul declară că este de acord ca la finalizarea Proiectului propus de către Concesionar pe terenul proprietatea Comunei Joseni conform Anexei nr. 4, să semneze un proces-verbal prin care să se constate că Concesionarul și-a îndeplinit obligațiile de investiții. De asemenea, declară că la finalizarea Proiectului propus este de acord ca Concesionarul să înscrie în Cartea Funciară aferentă dreptul de proprietate asupra construcțiilor ridicate și că este de acord ca acesta să îndeplinească toate formalitățile de carte funciară în condițiile legii.

3.2 CONCESIONARUL declară, pe propria răspundere, următoarele:

- 3.2.1** Este o entitate legal organizată, funcționând în mod valabil potrivit legilor române și are capacitatea juridică necesară pentru a folosi terenul și de a realiza Proiectul în conformitate cu termenii prezentului Contract;
- 3.2.2** Are capacitatea juridică, economică și tehnică pentru a încheia și executa prezentul Contract și pentru a-și îndeplini toate obligațiile aici prevăzute;
- 3.2.3** Nu a fost declarat în faliment sau insolubil și, după cunoștința acestuia, nicio acțiune sau cerere pentru declararea falimentului nu a fost formulată de către creditorii săi;
- 3.2.4** După cunoștința acestuia nu există niciun act administrativ, nicio hotărâre judecătorească și niciun contract sau orice alt tip de act juridic implicând

Concesionarul și care are sau ar putea avea ca efect interzicerea sau împiedicarea practicilor de afaceri curente sau viitoare ale societății, inclusive interzicerea sau împiedicarea executării obligațiilor contractuale asumate față de Concedent prin prezentul Contract;

- 3.2.5** Activitățile pe care le va desfășura pe teren nu vor avea drept consecință nicio contaminare a mediului care să depășească limitele impuse de legislația română în vigoare, iar Concesionarul va obține toate avizele, aprobările, permisele sau autorizațiile necesare pentru activitățile pe care le va desfășura.

Art. IV PREȚUL ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

- 4.1** În schimbul constituirii dreptului de concesiune asupra terenului, Concesionarul va plăti în contul Comunei Joseni o redevență reprezentând echivalentul în lei a sumei de ____ euro/an/mp (redevența nu conține TVA și se va adăuga dacă legislația în vigoare la data concesiunii o prevede). În cazul prelungirii perioadei de concesiune prin act adițional părțile în conformitate cu prevederile art. 2.2, vor renegocia redevența de concesiune.
- 4.2** Plata redevenței se va efectua semestrial în lei la cursul Euro/Lei stabilit de către BNR la data de 01.01a fiecărui an și va fi plătită în numerar sau prin virament bancar la contul nr. RO14TREZ35321A300501XXXX al Comunei Joseni deschis la Trezoreria Gheorgheni, în două tranșe: până pe data de 31 a lunii martie a fiecărui an, respectiv data de 30 a lunii septembrie a fiecărui an și se datorează din momentul încheierii prezentului contract de concesiune.
- 4.3** Neplata redevenței în termenul prevăzut la art. 4.3 dă dreptul concedentului să pretindă penalități în cuantum de 0,1 % din valoarea acesteia pe zi de întârziere.
- 4.4** Pe lângă plata acestei redevențe conform articolului 4.1., atât în cursul execuției Proiectului propus, precum și ulterior, Concesionarul se obligă să plătească lunar, până la finele lunii în curs, consumul de apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare și orice alt serviciu conform contractelor de furnizare încheiate de Concesionar cu furnizorii acestor utilități.

Art. V DREPTURILE PĂRȚILOR

5.1. Concesionarul are următoarele drepturi:

- 5.1.1.** De a exploata în mod direct, pe riscul și răspunderea sa terenul și bunului proprietate privată care face obiectul contractului de concesiune;
- 5.1.2.** Dreptul de a cumpăra terenul ce face obiectul prezentului Contract, după împlinirea unui termen de 5 (cinci) ani de la semnarea prezentului Contract, dar nu mai înainte de finalizarea integrală a investiției prevăzută în Proiect;
- 5.1.3.** Cererea privind exprimarea intenției de cumpărare a terenului, se va depune la sediul Comunei Joseni, după împlinirea termenului de 5 ani, menționat la alineatul precedent și va fi însoțită de dovada realizării integrale a investiției (Proces-verbal de recepție la terminarea lucrărilor/finală după caz);
- 5.1.4.** Prețul de vânzare al terenului se va determina în baza unui raport de evaluare efectuat de un expert evaluator autorizat, după depunerea cererii de către Concesionar;
- 5.1.5.** Actul de vânzare-cumpărare se va încheia în formă autentică în baza hotărârii consiliului local privind aprobarea vânzării terenului;
- 5.1.6.** Plata se va efectua prin transfer/virament bancar în contul proprietarului terenului (Comuna Joseni) conform contractului de vânzare - cumpărare, în termen de 15 zile

de la data semnării contractului de vânzare-cumpărare, conform hotărârii consiliului local, și va fi achitat în lei, la cursul de schimb LEU/EURO anunțat de Banca Națională a României la data efectuării plății.

5.1.7. Se instituie un drept de preemțiune în favoarea Concesionarului pentru cumpărarea terenurilor ce fac obiectul prezentului contract. Părțile consimt la notarea preemțiunii în cartea funciară.

5.2. Concedentul, are următoarele drepturi:

5.2.1. Să inspecteze terenul, să verifice stadiul și modul de realizare a Proiectului și modul de respectare a obligațiilor asumate de către Concesionar;

5.2.2. La încetarea Contractului, Comuna Joseni are dreptul de a dobândi dreptul de proprietate asupra construcțiilor Proiectului și de a solicita Concesionarului încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la aceste bunuri, în conformitate cu prevederile art. IX.

5.2.3. Orice alte drepturi corelative obligațiilor asumate de Concesionar prin prezentul Contract.

Art. VI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

6.1 Concesionarul are următoarele obligații:

6.1.1 De a realiza întocmai Proiectul prevăzut în Anexa nr. 4 la prezentul Contract;

6.1.2 Să exploateze terenul ca un bun proprietar, respectând prevederile legii;

6.1.3 Să nu cesioneze nimănui, în tot sau în parte, dreptul de concesiune asupra terenului;

6.1.4 Să plătească redevența în cuantumul și la termenele prevăzute la articolul IV din prezentul Contract;

6.1.5 Să înceapă lucrările Proiectului propus imediat după primirea autorizației de construcție și să le finalizeze în termen de cel mult 24 luni de la data semnării Contractului;

6.1.6 Să realizeze lucrările Proiectului propus, cu respectarea autorizației de construire eliberată de Comuna Joseni, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;

6.1.7 Să obțină toate avizele, acordurile, autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare pentru realizarea Proiectului și desfășurarea activității. Toate cheltuielile necesare în acest sens vor fi suportate în întregime de către Concesionar, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare, precum și pentru notarea în cartea funciară aferentă a drepturilor născute în baza prezentului Contract;

6.1.8 Să respecte legislația și normele de protecția mediului, protecția muncii și P.S.I;

6.1.9 Să transfere către Concedent, dacă acesta își va manifesta voința în acest sens la data încetării prezentului Contract, dreptul de proprietate asupra construcțiilor Proiectului conform prevederilor de la art. 5.2.2. Clădirile vor fi predate în starea în care se vor afla la acea dată;

6.1.10 Să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare de la limitele terenului principal la locațiile specificate și să plătească lunar, conform reglementărilor aplicabile, consumul de apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare și alte servicii, conform contractelor de furnizare a utilităților;

6.1.11 Să evite împiedicarea sau tulburarea folosinței terenurilor învecinate de către proprietarii sau deținătorii acestora;

- 6.1.12** Să efectueze toate procedurile necesare pentru înregistrarea în Cartea Funciară a dreptului de concesiune în favoarea sa și pentru înscrierea dreptului de suprafață sub condiție suspensivă în Cartea Funciară și să suporte orice cheltuială în acest sens;
- 6.1.13** Să predea terenul la încetarea Contractului, în stare corespunzătoare, predare care va fi consemnată într-un proces-verbal de predare-primire, în cazul în care Concesionarul nu a achiziționat terenul de la Concedent în baza contractului de vânzare – cumpărare conform prezentului Contract;
- 6.1.14** Să demoleze construcțiile Proiectului sau să suporte cheltuielile cu demolarea, lăsând terenul într-o stare cel puțin la fel de bună cu cea în care l-a preluat, în termen de de la data refuzului Comunei Josnei de a cumpăra construcțiile, în cazul în care nu este prevăzut altfel în Contract sau Părțile nu au agreeat în mod expres altfel printr-un alt document scris;
- 6.1.15** În cazul rezilierii contractului de concesiune, urmare nerealizării investiției, concesionarul se obligă să achite diferența de preț dintre sumele facturate cu reduceri conform anexei 5 și prețul de adjudecare a licitației, pe perioada valabilității contractului.

6.2 Comuna Joseni are următoarele obligații:

- 6.2.1** Să predea terenul Concesionarului în starea corespunzătoare scopului pentru care a fost încheiat prezentul Contract în termen de cel mult 15 (cincisprezece) zile lucrătoare de la data semnării Contractului. La data predării terenului, se va întocmi un proces verbal de predare-primire a terenului, atașat la prezentul Contract ca Anexa nr. 3, semnat de ambele Părți, prin care se va constata starea fizică a terenului;
- 6.2.2** Să nu îl tulbure pe Concesionar în exercițiul drepturilor născute din prezentul Contract;
- 6.2.3** Să asigure accesul direct de la teren la rețeaua de drumuri publice, cu suprafața drumului corespunzătoare pentru transportul cu camioane și autovehiculele cu gabarit normal;
- 6.2.4** Să asigure în favoarea Concesionarului posibilitatea accesului către sau de la Proiectul propus, atât pentru persoane, cât și pentru autovehicule, inclusiv camioane;
- 6.2.5** Să garanteze Concesionarul împotriva pierderii totale sau parțiale a dreptului de folosință a terenului, inclusiv a celui de a construi pe teren și împotriva oricăror tulburări asupra acestor drepturi, provenite din partea sa ori din partea unor terți;
- 6.2.6** În cazul în care, la încetarea Contractului, Comuna Joseni optează pentru cumpărarea construcțiilor Proiectului propus, acesta va plăti prețul agreeat de părți, care nu va putea depăși valoarea stabilită prin raport de evaluare ANEVAR.

Art.VII INTRAREA ÎN VIGOARE A CONTRACTULUI

7.1. Prezentul Contract este încheiat sub condiția suspensivă a plății în avans a redevenței pentru primele 12 (doisprezece) luni contractuale în conformitate cu prevederile art. 4.3. și intră în vigoare la data efectuării respectivei plăți.

Art. VIII MODIFICAREA, REZILIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

8. Prezentul Contract poate fi modificat numai cu acordul scris al Părților, prin act adițional.

8.2. Contractul poate fi reziliat în următoarele cazuri:

- a) dacă Concesionarul nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute la art. 6.1.1 – 6.1.16 din Contract;
- b) în cazul în care Concesionarul nu a realizat integral investiția conform Proiectului în termenul prevăzut în Anexa nr. 4 la prezentul Contract;
- c) dacă Comuna Joseni nu respectă oricare dintre obligațiile prevăzute la art. 6.2.1 – 6.2.5.
- d) Dacă în termen de 1(un) an de la semnarea contractului nu obține autorizația de construcție aferentă investiției propusă.

8.3. În toate cazurile prevăzute la 8.2, Partea care invocă un caz de încălcare a Contractului este obligată să notifice în scris cealaltă Parte cu privire la încălcarea pretinsă, această din urmă Parte având la dispoziție un termen de grație de 30 (treizeci) de zile de la primirea notificării să remedieze sau să înlăture respectiva încălcare. În cazul în care Partea notificată nu remediază sau nu înlătură încălcarea în termenul de grație, cealaltă Parte va avea dreptul să solicite rezilierea Contractului.

8.4. De asemenea, Contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără efectuarea vreunei formalități prealabile, dacă oricare dintre Părți va intra în procedura insolvenței/falimentului sau în procedură de dizolvare sau lichidare.

Art. IX EFECTELE ÎNCETĂRII CONTRACTULUI ASUPRA CONSTRUCȚIILOR

9.1. În cazul încetării prezentului Contract ca urmare a împlinirii termenului inițial și în lipsa prelungirii acestuia prin acordul Părților, în cazul în care Concesionarul nu a achiziționat terenul care face obiectul prezentului Contract în conformitate cu prevederile art. 5.1.2., Concedentul are dreptul de a opta pentru cumpărarea construcțiilor Proiectului, sens în care va trebui să îl notifice în acest sens pe Concesionar, în schimbul unui preț care nu va putea depăși valoarea de piață a construcțiilor, astfel cum va rezulta în urma efectuării unui raport de expertiză evaluatorie de către un evaluator autorizat. În caz contrar, devin aplicabile prevederile art. 6.1.14 de mai sus.

9.2. În situația în care Comuna Joseni nu își va exercita dreptul de achiziționare asupra construcțiilor conform articolului 9.1., Concesionarul va avea dreptul să înstrăineze în mod liber, integral sau parțial, construcțiile Proiectului propus oricărui terț, trimițând Comunei Joseni, cu 30 de zile înainte, o notificare în acest sens. Contractul de vânzare-cumpărare va putea fi încheiat numai după ce terțul cumpărător va fi încheiat cu Comuna Joseni contract de concesiune sau contract de vânzare-cumpărare, ce va intra în vigoare după semnarea Contractului de vânzare și cumpărare (în oricare dintre situații la un preț cel puțin egal cu cel al pieței la aceea dată). În contractul de vânzare-cumpărare dintre Concesionar și terț (având ca obiect construcția) se va introduce de către Concesionar în mod obligatoriu o clauză, sub sancțiunea nulității contractului.

9.3. În cazul încetării anticipate a prezentului Contract, în cazul în care Concesionarul nu a achiziționat terenul care face obiectul prezentului Contract în conformitate cu prevederile art. 5.1.2, se vor aplica în mod similar prevederile art. 9.1. și 9.2.

Art. X RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

10.1 .Părțile înțeleg să-și îndeplinească obligațiile asumate prin prezentul Contract cu bună credință și diligența cerută unui bun proprietar sau unui profesionist care acționează în mod obișnuit în domeniul de activitate al Părților;

10.2 .Pentru neexecutarea, executarea necorespunzătoare, cu întârzieri și/sau parțial a obligațiilor asumate, Partea în culpă datorează celeilalte Părți despăgubiri. Părțile de comun acord au convenit că despăgubirile ce ar putea fi datorate de Concedent Concesionarului în baza prezentului Contract nu vor depăși valoarea achitată de către Concesionar Concedentului cu titlu de redevență până la acel moment.

Art. XI FORȚA MAJORĂ

11.1 În sensul prezentului Contract, pot constitui cazuri de forță majoră: cutremure, inundații, incendii, războaie, revolte, greve, interdicții statale, embargouri și alte astfel de împrejurări asimilate acestora, precum și orice împrejurare imprevizibilă, insurmontabilă și exterioară activității Părților și a presupușilor lor, care pune Partea care o invocă în imposibilitatea obiectivă de a-și executa sarcinile ce-i revin. Forța majoră exonerează de răspundere Partea care o invocă. Partea care invocă forța majoră are obligația de a informa în scris cealaltă Parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 5 (cinci) zile de la apariția acestora, și trebuie să prezinte documente care să confirme situația respectivă certificate de entitățile de lege abilitate să constate starea de forță majoră. Dacă situația de forță majoră se prelungește mai mult de 180 de zile, Contractul se va considera reziliat de drept, în urma unei notificări adresate celeilalte părți, de către partea interesată.

Art. XII LITIGII

12.1. Orice dispută între părțile prezentului Contract se va soluționa de către părți în mod amiabil, iar în situația în care soluționarea pe cale amiabilă nu este posibilă, orice litigiu decurgând din sau în legătură cu acest Contract, inclusiv referitor la încheierea, executarea ori desființarea lui, se va soluționa prin arbitrajul Curții de Arbitraj de pe lângă Camera de Comerț și Industrie Harghita în conformitate cu Regulile de procedură arbitrală ale acestei Curți. Hotărârea arbitrală este definitivă, obligatorie și executorie.

Art. XIII DISPOZIȚII FINALE

13.1. În cazul în care clauze ale prezentului Contract vor fi nule sau anulate, cele care pot produce efecte vor rămâne în vigoare;

13.2 Anexele nr. 1-5 fac parte integrantă din Contract și se încheie în același număr de exemplare ca și Contractul, fiind atașate acestuia.

**CONCEDENT
COMUNA JOSENI**

CONCESIONAR

prin

**Primar
Gall Szabolcs**

Anexa nr. 1 – Documentația cadastrală

Anexa nr. 2 – Extras de Carte Funciară

Anexa nr. 3 – Proces verbal de predare-primire amplasament

Anexa nr. 4 – Proiectul ce urmează a se realiza pe Teren

ANUNȚ PUBLICITAR

În conformitate cu prevederile art. 302 și urm., coroborat cu art. 362 alin.(3) O.U.G nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Local al comunei Joseni concesionează prin licitație publică: terenul în suprafață de 11456 m.p. teren aflat în domeniul privat al comunei Joseni, identificat cu număr cadastral 56764 înscris în carte funciară a comunei Joseni cu nr. 56764, cu categoria de folosință curți construcții situat în intravilanul comunei Joseni, teren liber de sarcini
Prețul de pornire al licitației este de **4632 lei/an** (939,58 Euro/an) sau 0,082 euro/an/mp.,

Durata concesiunii este de 25 ani, cu posibilitatea prelungirii în conformitate cu legislația în vigoare. Concesionarea se realizează pentru fiecare suprafață de teren. Licitația se va desfășura în ziua de 20.10.2023, orele 13,00 și va avea loc la sediul Consiliul Local Joseni, comuna Joseni, sat Joseni, județul Harghita, în perioada are loc înscrierea persoanelor juridice și fizice interesate, precum și vânzarea de către organizator a caietului de sarcini al concesiunii, cât și a instrucțiunilor de organizare a licitației. Ofertele se depun la sediul Consiliului Local al comunei Joseni, până la data de 20.10.2023, orele 10,00. Actele necesare întocmirii dosarului sunt menționate în documentația de licitație. Relații suplimentare la sediul Consiliului Local al comunei Joseni, din comuna Joseni, sat Joseni, județul Harghita, sau la numerele de telefon: 0740375329.

Primar,
Gall Szabolcs