

## **HOTĂRÂRE**

**privind concesionarea prin licitație publică a imobilului (teren și construcții) aparținând domeniului public al comunei Starchiojd , situat în Starchiojd , str. Principală, nr. 46, Carte Funciara nr. 20958, nr. cadastral 20958**

Având în vedere:

- Proiectul de hotărâre nr. 32 din 25.08.2023 și Referatul de aprobare al primarului comunei Starchiojd înregistrat sub nr. 4356 din 25.08.2023, cât și Raportul compartimentului urbanism, cadastru și agricultura înregistrat sub nr. 4357 din 25.08.2023;
- HCL nr. 15 din 17.03.2023 privind demarării procedurii de inițiere a concesionării imobilului (teren și construcții) aparținând domeniului public al comunei Starchiojd ,Carte Funciara nr. 20958,;
- prevederile art. 108 coroborat cu art. 129, alin.(1) , alin.(2), lit. c) și alin. 6, lit. a) , art. 302, art. 303,art. 305-331 și art. 362 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ , cu modificările și completările ulterioare,

**În temeiul prevederilor art. 139 alin. (1) și alin. (3) coroborat cu art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,**

**Consiliul local al comunei Starchiojd adopta prezenta hotărâre :**

**Art. 1.** (1) Se aprobă concesiunea prin licitație a imobilului: teren în suprafață de 1150 mp și construcție în suprafață de 264 mp situat în intravilanului comunei Starchiojd Tarla 32, Parcela Cc 8 aparținând domeniului public al comunei Starchiojd, Carte Funciară nr. 20958, Tarla 32, sat Starchiojd, strada principală, nr. 8.

**Art. 2.** Se aprobă Raportul de evaluare, întocmit de Ghioca Gheorghe, Evaluator autorizat, membru titular ANEVAR, legitimația nr. 12859, prezentat în anexa nr.1, parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art. 3.** (1) Se aprobă durata contractului de concesiune ca fiind de 49 ani de la data predării amplasamentului imobilului (teren și construcție) pe bază de proces verbal de predare-primire cu ofertantul câștigător al licitației publice. Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă.

**Art. 4.** Prețul minim al redevenței este de 1513 Euro/an, preț stabilit în baza Raportului de evaluare.

**Art. 5.** Se aprobă:

- Studiul de oportunitate prezentat în anexa nr. 2, parte integrantă din prezenta hotărâre;
- Caietul de sarcini prezentat în Anexa nr. 3, parte integrantă din prezenta hotărâre;
- Documentația de atribuire prezentată în anexa 4, parte intergranta din prezenta hotărâre.

**Art. 6.** Prețul pentru obținerea Documentației de atribuire se stabilește în cuantum de 100 lei

**Art. 7.** Garanția de participare la licitație este de 750 lei.

**Art.8.** Se împuternicește primarul comunei Starchiojd să organizeze licitația publică în conformitate cu prevederile legale în vigoare și să încheie contractul de concesiune conform legislației în vigoare și a hotărârii de adjudecare.

**Art. 9.** Împotriva prevederilor prezentei hotărâri se poate face contestație în conformitate cu prevederile Legi 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**Art. 10.** Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică și se comunică celor în drept prin grija secretarului general al comunei Starchiojd .

**Starchiojd – 31.08.2023**

**Nr. 32**

**Președinte de ședință,**

**Popescu Constantin**

**Contrasemneaza**

**Secretar general ,**

**Jr. Stoica Anastasia**

Nr. cons. in funct.	Nr.cons.prezenti	Nr.voturi “pentru”	Nr. vot. “impotriva”	Nr. abtineri
13	13	13	-	-

ANEXA NR. 1  
HCL NR. /

### SCRISOARE DE TRANSMITERE

Data: 06 iulie 2023

Catre: PRIMARIA COMUNEI STARCHIOJD, JUD. PRAHOVA

Referitor la: Estimarea valorii de piata si a redeventei de concesiune pentru imobil "Teren in suprafata de 1150 mp., si constructie Moara macinat faina cu magazine si garaj in suprafata construita desfasurata de 264 mp.", situat in Comuna Starchiojd Nr. 46, Jud. Prahova.

3667  
10.07.2023

Prezentul raport de evaluare se refera la estimarea valorii de piata si a redeventei de concesiune a proprietatii imobiliare "Teren in suprafata de 1150 mp., si constructie Moara macinat faina cu magazine si garaj in suprafata construita desfasurata de 264 mp." situate in Comuna Starchiojd nr. 46, Jud. Prahova, proprietate parte din domeniul public al COMUNEI STARCHIOJD pentru data de 23 iunie 2023. Declar pe proprie raspundere ca inspectia proprietatii si toate investigatiile si analizele necesare au fost efectuate de mine - Ghioca Gheorghe evaluator autorizat ANEVAR specializarea evaluarea proprietatilor imobiliare, posesor al legitimatiei nr. 12859 / 2023.

Aceasta adresa este insotita de raportul de evaluare care contine 38 pagini.

Valoarea estimata in raportul de evaluare este valoarea de piata.

Data estimarii valorii de piata si a redeventei de concesiune este : 23 iunie 2023.

In baza informatiilor disponibile, in urma analizelor, metodelor si rationamentelor aplicate, opinia mea din acest raport este:

**Valoarea de piata estimata pentru proprietatea imobiliara: teren in suprafata masurata de 1150 mp., si constructie existent pe acesta cu suprafata construita la sol de 264 mp., suprafata desfasurat construita de 264 mp. situata in Comuna Starchiojd Nr. 46, Jud. Prahova, proprietatea domeniul public al COMUNEI STARCHIOJD este cea determinata prin comparatie si costuri in suma de 74.129 euro, in echivalenta 367.390 lei la data de 23 iunie 2023,**

**Valoarea redeventei de concesiune lunara este de 126 euro, pentru o perioada de 49 de ani in echivalenta 625 lei inclusiv TVA la cursul din data de 23 iunie 2023, situatie prezentata sintetic astfel:**

Nr. Crt.	Specificatie	Valoare redeventa in euro	Valoare redeventa lei / total	Valoare redeventa euro/mp /	Valoare redeventa in lei / mp	Observatii
1	Valoare redeventa pentru 49 de ani	74.129	367.390	64,46	319,47	
2	Valoare redeventa anuala	1.513	7.498	1,32	6,52	
2	Valoare redeventa lunara	126	625	0,11	0,11	

la cursul euro de 4,9561 lei / euro, din data de 23 iunie 2023

**Valorile de mai sus pot constitui baza de stabilire a a valorii de piata si a redeventei de concesiune pentru imobil pentru perioada stabilita**

Valorile estimate sunt valabile numai pentru destinatia precizata in raport.

Cu stima, Ghioca Gheorghe

Evaluator autorizat specializarea EPI, EI,

JUDEȚUL PRAHOVA  
COMUNA STARCHIOJD

# STUDIU DE OPORTUNITATE

In vederea concesiunii, prin licitație, a unui imobilului – teren în suprafață de 1150 mp și construcție în suprafața de 264 mp, Carte Funciara - 20958

## **pentru AMANEJAREA SPATIU COMERCIAL**

Prezentul Studiu de oportunitate este întocmit în conformitate cu prevederile:

- Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Consiliului local al comunei Starchiojd nr. 15 din 17.03.2023 privind aprobarea demarării procedurii de inițiere a concesiunii imobilului (teren și construcții) aparținând domeniului public al comunei Starchiojd, Carte Funciara nr. 20958,
- Cererea înregistrată sub nr. 432 din 31.01.2023 a S.C. Univers I.D. SRL cu sediul în localitatea Posestii-Pământeni, comuna Posesti, prin care solicită concesiunea imobilului
- Ordinul nr. 574 din 22 august 2019 privind aprobarea Ghidului pentru acordarea de către Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme specialele avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, la solicitările de concesiune a bunurilor proprietate public/privată a statului sau unităților administrative-teritoriale

# CUPRINS

1. Descrierea si identificarea bunului care urmeaza să fie concesionat;
2. Motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu, care justifica realizarea concesiunii;
3. Nivelul minim al redeventei;
4. Procedura utilizata pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publica si justificarea alegerii procedurii;
5. Durata estimata a concesiunii;
6. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare;
7. Avizul obligatoriu al Administratiei Nationale a Rezervelor de Stat si Probleme Speciale si al Statului Major General privind incadrarea obiectului concesiunii in infrastructura sistemului national de aparare, dupa caz;
8. Avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, in cazul in care obiectul concesiunii il constituie bunuri situate in interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autoritatii teritoriale pentru protectia mediului competente, in cazul in care aria naturala protejata nu are structura de administrare/custode.

## 1. Descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie concesionat

Prin bunul care urmeaza a fi concesionat se intelege imobilul : teren in suprafata de 1150 mp și construcție în suprafață de 264 mp, compus din:

- Suprafata de 1150 mp, teren proprietate publică a comunei Starchiojd, situata in intravilanul localitatii, tarlaua T 32, parcela Cc 8, comuna Starchiojd, judetul PRAHOVA, identificat la pozitia nr. 106 din anexa la Hotararea Consiliului Local nr. 25/30.06.2009, privind bunurile care apartin domeniului public al comunei Starchiojd, judetul Prahova, in scris in Cartea funciara nr. 20958 a comunei STRACHIOJD, avand numarul cadastral 20958;

-Suprafata de 264 mp, construcție proprietate publica a comunei Starchiojd, pe terenul în suprafață de 1150 mp, identificat la pozitia nr. 74 din anexa la Hotararea Consiliului Local nr. 25/30.06.2009, privind bunurile care apartin domeniului public al comunei Starchiojd, judetul Prahova, in scris in Cartea funciara nr. 20958 a comunei STARCHIOJD, avand numarul cadastral 20958..

Conform Planului urbanistic General (PUG) din anul 1999, imobilul se află in intravilanul localității, zona pentru "ZONA CENTRALA SI ALTE ZONEI CU FUNCTIUNI COMPLEXE", in vederea amenajării unui spațiu comercial.

Obiectul activitatii preconizate a se desfasura pe acest teren – amenajarea unui spațiu comercial

Prin regulamentul de urbanism aferent PUG, utilizările permise sunt:

- Instituții publice ( de interes general)
- instituții aferente zonelor nerezidențiale
- comerț (cu amănuntul și cu ridicata) de produse alimentare și nealimentare
- servicii financiar-bancare și de asigurări
  - centre culturale (teatru, săli expoziții, conferințe, cinematografe, etc)
- parcaje, garaje, autoservice
- dotari pentru turism, hotel, motel
- Sali de jocuri, cluburi
- servicii : profesionale (birouri, oficii) sociale
  - personale (reparații, frizerii, coafură, spălătorii, etc)
- activități productive nepoluante

Utilizările interzise:

- Industrie poluanta
  - Orice fel de alte construcții, având funcțiuni incompatibile cu zonificarea prousă
  - Amplasarea către drumurile publice a unor construcții sau activități cu aspect dezagreabil
- Accesul la proprietate se face din drumul Județean DJ 102 L – drum asfaltat și strada

Macrea drum asfaltat.

## 2. Motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu, care justifica realizarea concesiunii

Interesul autorităților locale este de a administra eficient imobilul - teren in suprafață de 1150 mp

situat în intravilanul Comunei Starchiojd, Județul Prahova în vederea utilizării acestuia conform scopului declarat.

În prezent terenul aflat în proprietatea publică a comunei Starchiojd este închiriat. Scopul concesiunii imobilului îl reprezintă îmbunătățirea valorificării în conformitate cu potențialul acestuia, precum și stimularea dezvoltării economice locale, prin atragerea unor investiții care să genereze noi locuri de muncă, directe și indirecte, în comuna.

Prin concesionarea imobilului Consiliul local urmează să obțină pe o perioadă îndelungată venituri suplimentare, reprezentate de redevența încasată pe baza concesiunii.

#### Motive de ordin economic

- administrarea eficientă a domeniului public al comunei Starchiojd pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul comunei
- promovarea imaginii zonei și implicit a comunei

#### Motive de ordin financiar

Principalele avantaje ale concesiunii terenului sunt următoarele:

- concesionarul va achita concedentului o redevență anuală stabilită prin contract
- concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu)

#### Motive de ordin social

- crearea unui climat care să atragă investiții ce au un impact pozitiv asupra comunității
- crearea unor noi locuri de muncă

#### Motive de mediu

- concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu. Contractul 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

### **3. Nivelul minim al redevenței**

Valoarea estimată a imobilului conform Raportului de evaluare nr. 3647/10.07.2023 efectuat de evaluator autorizat membru titular ANEVAR - GHIOCA GHEORGHE, Legitimția nr. 12859, este de 367.390 lei.

Conform art. 17 din Legea 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, "Limita minimă a pretului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 49 de ani a pretului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente".

Având în vedere cele menționate mai sus, se propune ca valoarea minimă a redevenței să fie de 1513 euro/an.

Redevența se va putea plăti anual, trimestrial sau lunar pe toată perioada contractului de concesiune.

#### **4. Procedura utilizata pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publica si justificarea alegerii procedurii**

In vederea atribuirii contractului de concesiune, in conformitate cu prevederile art.362 alin.(2) din OUG nr. 57/2019 cu raportare la art. 312 din OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ "Concedentul are obligatia de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publica prin aplicarea procedurii icitatiei".

Aceasta se justifică dupa cum urmeaza:

In exercitarea atributiilor, consiliul local, in conformitate cu dispozitiile art. 129 alin. 2 lit. c), coroborat cu dispozitiile art. 129 alin. 6 lit. a) din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ , cu modificările și completările ulterioare,, Consiliile locale administrează domeniul public si privat al comunei, orasului sau municipiului și hotărăsc darea in administrare, concesionarea, închirierea sau darea in folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum a serviciilor publice de interes local, in condițiile legii"

In conformitate cu dispozitiile art. 297 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ,cu modificările și completările ulterioare, cu privire la Stabilirea modalităților de exercitare a dreptului de proprietate publică "Autoritățile prevăzute la art. 287 (autoritatile deliberative ale administratiei publice locale, pentru bunurile apartinand domeniului public al unitatilor administrativ-teritoriale) decid in condițiile legii cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv:

- a) darea in administrare;
- b) concesionarea;
- c) inchirierea;
- d) darea in folosinta gratuita.

- Desfășurarea licitației publice deschise, se organizează în conformitate cu prevederile OUG 57/2019 privind CodulAdministrativ, cu modificările și completările ulterioare, pot participa la licitație toate persoanele juridice interesate, care se încadrează în condițiile impuse prin caietul de sarcini care urmează sa fie elaborate si supus aprobării Consiliului Local.

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

- a) transparenta - punerea la dispozitie tuturor celor interesati a informatiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publica;
- b) tratamentul egal - aplicarea, intr-o maniera nediscriminatorie, de catre autoritatea publica, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publica;
- c) proportionalitatea – orice masura stabilita de autoritatea publica trebuie sa fie necesara si corespunzatoare naturii contractului;
- d) nediscriminarea - aplicarea de catre autoritatea publica a acelorasi reguli, indiferent de nationalitatea participantilor la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publica, potrvii tconditiilor prevazute in acordurile si conventiile la care Romania este parte;
- e) libera concurenta - asigurarea de catre autoritatea publica a conditiilorpentru ca orice participant la procedura de atribuire sa aiba dreptul de a deveni concesionar in conditiilelegii, ale conventiilor si acordurilor internationale la care Romania este parte



Regimul bunurilor utilizate:

La încetarea contractului de concesiune bunurile care au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

- bunuri de retur: vor reveni pe plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului. Se considera bun de retur imobilul concesionat.
- bunuri de preluare: vor reveni concedentului cu titlu gratuit în măsura în care concesionarul nu își manifesta intenția de a le lua sunt bunuri de preluare, investițiile imobile realizate de către concesionar pe teren.
- bunuri proprii: rămân în proprietatea concesionarului, concedentul neavând nici un drept asupra lor. Sunt bunuri proprii toate bunurile mobile - obiecte de inventar care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

## **5. Durata estimată a concesiunii**

În conformitate cu dispozițiile art. 306 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ", cu modificările și completările ulterioare, Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitate sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării", se propune ca durata concesiunii să fie de 49 de ani începând cu data semnării contractului de concesiune a imobilului : teren în suprafață de 1150 mp și construcție în suprafață de 264 mp.

Subconcesionarea este interzisă.

## **6. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune**

După adoptarea Hotărârii Consiliului Local al Comunei Starchiojd privind aprobarea concesiunii imobilului situat în Comuna Starchiojd, Județul Prahova, a aprobării studiului de oportunitate, a caietului de sarcini și a documentației de atribuire, se va proceda la publicarea anunțului (publicarea anunțului de licitație în Monitorul Oficial partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice).

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație. În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

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

Licitația va avea loc în termen de 3 zile lucrătoare de la data limită prevăzută pentru depunerea ofertelor la sediul Primăriei comunei Starchiojd.

Ofertantul a cărei ofertă va fi declarată câștigătoare va fi informat despre alegerea sa în termen de 3 zile lucrătoare de la data întocmirii și aprobării Raportului procedurii.

Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data

realizării comunicării către ofertant a deciziei referitoare la atribuirea contractului de concesiune, eventualele contestații fiind rezolvate anterior.

### **7. Avizul obligatoriu al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare**

În cazul concesiunii bunurilor proprietate publică sau privată a unităților administrativ-teritoriale, concedentul are obligația de a solicita, în conformitate cu dispozițiile art. 308 alin 4, lit. g), coroborate cu dispozițiile art. 362 alin 3, din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, avizul Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale.

În acest sens a fost transmisă ANRSPS solicitarea nr.4291 din 23.08.2023 pentru obținerea avizului , potrivit căreia bunurile proprietate publică ce fac obiectul concesiunii, nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare, anexată alăturat.

Avizul emis va face parte integrantă din prezentul studiu de oportunitate.

### **8. Avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode.**

Nu este cazul.

**Președinte de ședință,  
Popescu Constantin**

**Contrasemnează  
Secretar general ,  
Jr. Stoica Anastasia**

**JUDEȚUL PRAHOVA**  
**COMUNA STARCHIOJD**

**CAIET DE SARCINI**

**In vederea concesiunii, prin licitație, a imobilului (teren in suprafată de 1150 mp și  
construcție în suprafată de 264 mp) aparținând domeniului public al comunei Starchiojd  
Carte Funciară nr. 20958**

## CUPRINS

### **Informatii generale privind obiectul concesiunii;**

- a) descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie concesionat;
- b) destinatia bunurilor ce fac obiectul concesiunii;
- c) conditiile de exploatare a concesiunii si obiectivele de ordin economic, financiar, social si de mediu urmarite de catre concedent privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii

### **Conditii generale ale concesiunii**

- a) regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar in derularea concesiunii;
- b) obligatiile privind protectia mediului, stabilite conform legislatiei in vigoare;
- c) obligativitatea asigurarii exploatarei in regim de continuitate si permanenta;
- d) interdictia subconcesionarii bunului concesionat;
- e) conditiile in care concesionarul poate inchiria bunul concesionat pe durata concesiunii;
- f) durata concesiunii;
- g) redeventa minima si modul de calcul al acesteia;
- h) natura si cuantumul garantiilor solicitate de concedent;
- i) conditiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii, cum sunt: protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, conditii de siguranta in exploatare, conditii privind folosirea si conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea si punerea in valoare a patrimoniului cultural national, dupa caz, protectia mediului, protectia muncii, conditii impuse de acordurile si conventiile internationale la care Romania este parte.

### **Conditii de valabilitate pe care trebuie sa le indeplineasca ofertele**

### **Criteriile de atribuire a contractului de concesiune**

### **Clauze referitoare la incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică**

## **Informatii generale privind obiectul concesiunii**

### **a) Descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie concesionat**

Prin bunul care urmeaza a fi concesionat se intelege terenul in suprafata de 1150 mp, și construcție în suprafață de 264 mp existente, compus din:

- Suprafata de 1150 mp, teren proprietate publică a comunei Starchiojd, situata in intravilanul localitatii, tarlăua T 32, parcela Cc 8, comuna Starchiojd, judetul PRAHOVA, identificat la pozitia nr. 106 din anexa la Hotararea Consiliului Local nr. 25/30.06.2009, privind bunurile care apartin domeniului public al comunei Starchiojd, judetul Prahova, in scris in Cartea funciara nr. 20958 a comunei STRACHIOJD, avand numarul cadastral 20958;
- Suprafata de 264 mp, construcție proprietate publica a comunei Starchiojd, pe terenul în suprafață de 1150 mp, identificat la pozitia nr. 74 din anexa la Hotararea Consiliului Local nr. 25/30.06.2009, privind bunurile care apartin domeniului public al comunei Starchiojd, judetul Prahova, in scris in Cartea funciara nr. 20958 a comunei STARCHIOJD, avand numarul cadastral 20958..

### **b) destinatia bunurilor ce fac obiectul concesiunii**

Interesul autorităților locale este de a administra eficient imobilul (terenul in suprafață de 1150 mp și construcție în suprafață de 264 mp) situat in intravilanul Comunei Starchiojd, Județul Prahova in vederea utilizării acestuia conform scopului declarat.

In prezent imobilul (teren și construcții) se află in proprietatea publică a comunei Starchiojd. Scopul concesiunii imobilului îl reprezintă îmbunătățirea valorificării imobilului in conformitate cu potențialul acestuia, precum si stimularea dezvoltării economice locale, prin atragerea unor investiții care sa genereze noi locuri de munca, directe si indirecte, in comuna. Prin concesionarea imobilului, Consiliul local urmează sa obțină pe o perioada îndelungata venituri suplimentare considerabile, reprezentate de redevența încasată pe baza concesiunii.

conditiile de exploatare a concesiunii si obiectivele de ordin economic, financiar, social si de mediu urmarite de catre concedent privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii

Imobilul (teren și construcții) urmeaza a fi folosit in scopul amenajării unui spațiu comercial. Conform Planului urbanistic General (PUG) din anul 1999, imobilul se află in intravilanul localității, zona pentru **"ZONA CENTRALA SI ALTE ZONEI CU FUNCTIUNI COMPLEXE"**, in vederea amenajării unui spațiu comercial.

Obiectul activitatii preconizate a se desfasura pe acest teren – **amenajarea unui spațiu comercial**

Prin regulamentul de urbanism aferent PUG, utilizările permise sunt:

- Instituții publice ( de interes general)
- instituții aferente zonelor nerezidențiale
- comerț (cu amănuntul și cu ridicata) de produse alimentare și nealimentare
- servicii financiar-bancare și de asigurări
- centre culturale (teatru, săli expoziții, conferințe, cinematografe, etc)
- parcaje, garaje, autoservice

- dotari pentru turism, hotel, motel
- Sali de jocuri, cluburi
- servicii : profesionale (birouri, oficii) sociale  
personale (reparații frizerii, coafură, spălătorii, etc)
- activități productive nepoluante

Utilizările interzise:

- Industrie poluanta
- Orice fel de alte construcții, având funcțiuni incompatibile cu zonificarea prousă
- Amplasarea către drumurile publice a unor construcții sau activități cu aspect dezagreabil

Accesul la proprietate se face din drumul Județean DJ 102 L – drum asfaltat și strada Macrea drum asfaltat.

Lucrarile de amenajare a spațiului comercial cad in sarcina castigatorului licitatiei, care va suporta si contravaloarea cheltuielilor ocazionate de acestea.

Pe durata derularii contractului, concesionarul va respecta toate reglementarile in vigoare cu privire la securitatea si sanatatea in munca, apararea impotriva incendiilor si protectia mediului, incluzand, fara a se limita la:

- Legea nr. 319/2006 a securitatii si sanatatii in munca, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr. 307/2006 privind apararea impotriva incendiilor, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare

Reglementarile europene in vigoare referitoare la securitatea si sanatatea in munca, apararea impotriva incendiilor si protectia mediului

Concesionarul va asigura personalului propriu echipament adecvat.

Concesionarul este singur raspunzator de eventualele daune provocate tertilor si concedentului, ca urmare a desfasurarii activitatii sale, urmand a suporta in integralitate riscul si contravaloarea despagubirilor aferente.

#### Obiective de ordin economic

- administrarea eficienta a domeniului public al comunei Starchiojd pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul comunei
- promovarea imaginii zonei și implicit a comunei

#### Obiective de ordin financiar

- concesionarea terenului, in conditiile legii, reprezinta o sursa de venituri la bugetul local prin stabilirea redeventei legale si prin plata impozitelor si taxelor atat la bugetul local, cat si la cel de stat
- concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat, în sarcina concesionarului( inclusiv cele de mediu)

#### Obiective de ordin social

- crearea unui climat care sa atragă investiții ce au un impact pozitiv asupra comunității
- crearea unor noi locuri de muncă
- eliminarea unei zone cu aspect neproductiv din imediata vecinătate a localității

#### Obiective de mediu

- respectarea legislatiei de mediu in vigoare prin luarea tuturor masurilor necesare pentru evitarea si diminuarea poluarii apei subterane cu efecte asupra sănătății populației, utilizarea durabila a resurselor
- reducerea poluarii pentru mediul ambiant prin utilizarea de catre concesionar a echipamentelor si utilajelor cu un grad redus de poluare pentru a evita efectele negative asupra mediului inconjurator si asupra populatiei

### **Conditii generale ale concesiunii**

regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar in derularea concesiunii

Concesionarul va folosi in derularea contractului de concesiune bunuri de retur, bunuri de preluare si bunuri proprii.

Bunurile de retur sunt cele care fac obiectul prezentei concesiuni, respectiv terenul in suprafata totala de 1150 mp și construcția în suprafață de 264 mp, situat in comuna Starchiojd, judetul Prahova, tarlăua T32, parcela Cc 8, numar cadastral 20958 si numar cadastral 20958 aflat in domeniul public al comunei Starchiojd, urmand a se intoarce in posesia concedentului in mod gratuit si negrevat de sarcini.

Bunuri de preluare: vor reveni concedentului cu titlu gratuit in măsura in care concesionarul nu își manifesta intenția de a le lua (ex: materiale vegetale obținute din defrișarea vegetației existente, arbuști tăiați), sunt bunuri de preluare, investițiile imobile realizate de către concesionar pe teren.

Bunuri proprii: rămân in proprietatea concesionarului, concedentul neavând niciun drept asupra lor. Sunt bunuri proprii toate bunurile mobile - obiecte de inventar care au aparținut concesionarului si au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

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

Referitor la problemele de mediu care ar putea aparea prin edificarea obiectivului proiectat, se mentioneaza ca – avand in vedere amplasarea obiectivului in afara localitatii – investitia nu este de natura sa afecteze mediul natural (apa, aer, sol) si construit.

Concesionarul va respecta prevederile Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare.

Pe toata durata derularii contractului de concesiune, concesionarul are obligatia sa nu afecteze in niciun fel suprafetele de teren din afara terenului alocat pentru concesiune.

Concesionarul are obligatia de a obtine prin grija si pe cheltuiala proprie toate acordurile si avizele impuse de legislatia mediului, in caz contrar fiind raspunzator de orice fel de sanctiuni sau amenzi aplicate de catre organele abilitate.

obligativitatea asigurarii exploatarii in regim de continuitate si permanenta

Prin incheierea si semnarea contractului de concesiune, concesionarul isi asuma raspunderea exploatarii in regim de continuitate si permanenta a terenului concesionat, pe durata aprobata.

Valoarea investitiei va fi suportata integral de concesionar.

### **Interdictia subconcesionarii bunului concesionat**

Imobilul (teren și construcție) ce face obiectul concesiunii nu poate fi subconcesionat, in tot sau in parte, fie catre o persoana fizica, fie de catre o persoana juridical, insa dreptul de concesiune se va transmite in caz de succesiune.

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

Imobilul ce face obiectul concesiunii nu poate fi închiriat, în tot sau în parte, fie către o persoană fizică, fie către o persoană juridică.

### **Durata concesiunii**

Se propune ca durata concesiunii să fie de 49 de ani începând cu data semnării contractului de concesiune a imobilului (teren în suprafață de: 1150 mp și construcție în suprafață de 264 mp redevența minimă și modul de calcul al acesteia

Valoarea estimată a imobilului conform Raportului de evaluare nr. 3647/10.07.2023 efectuat de evaluator autorizat membru titular ANEVAR Ghioca Gheorghe , Legitimată nr. 12859/2023, este de 367.390 lei.

367.390 lei : 49 ani = 7.498 lei/an

Conform art. 17 din Legea 50/1991 republicată, cu modificările și completările ulterioare, "Limita minimă a pretului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 49 de ani a pretului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente".

Drept pentru care, se propune ca valoarea minimă a redevenței să fie de 1513 euro /an.

**Redvența se va putea plăti anual, trimestrial sau lunar pe toată perioada contractului de concesiune.**

natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent

Participanții la licitație vor depune, în contul concedentului nr. RO94TREZ528330250XXXXX - deschis la Vălenii de Munte , C.F 2843655, sau la casieria concedentului, o garanție de participare la licitație în cuantum de 10 % din valoarea minimă a redevenței, calculată după cum urmează:

$7.498 \times 10\% = 750$  lei

Garanția de participare se va restitui ofertanților necastigatori în termen de 30 de zile de la semnarea contractului de concesiune cu ofertantul declarat castigator.

Garanția de participare se pierde în următoarele cazuri:

- a) ofertantul își retrage oferta înainte de desemnarea castigatorului;
- b) dacă ofertantul desemnat castigator refuză să semneze contractul de concesiune;

Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii, cum sunt: protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz, protecția mediului, protecția muncii, condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte

Pe durata derulării contractului, concesionarul va respecta toate reglementările în vigoare cu privire la securitatea și sănătatea în muncă, apararea împotriva incendiilor și protecția mediului, incluzând, fără a se limita la:



- Legea nr. 319/2006 a securitatii si sanatatii in munca, cu modificarile si completarile ulterioare
- Legea nr. 307/2006 privind apararea impotriva incendiilor, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare
- Ordonanta de Urgenta a Guvernului nr. 195/2005 privind protectia mediului, cu modificarile si completarile ulterioare
- Reglementarile europene in vigoare referitoare la securitatea si sanatatea in munca, apararea impotriva incendiilor si protectia mediului

Concesionarul va asigura personalului propriu echipament adecvat.

Concesionarul este singur raspunzator de eventualele daune provocate tertilor si concedentului, ca urmare a desfasurarii activitatii sale, urmand a suporta in integralitate riscul si contravaloarea despagubirilor aferente.

### **Conditii de valabilitate pe care trebuie sa le indeplineasca ofertele**

(1) Ofertantul are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile documentatiei de atribuire. Ofertele se redacteaza in limba romana. Perioada de valabilitate a ofertei este de 90 zile de la data depunerii ofertelor.

(2) Ofertele se depun la sediul concedentului sau la locul precizat in anuntul de licitatie, in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se inregistreaza de concedent, in ordinea primirii lor, in registrul Oferte, precizandu-se data si ora.

(3) Criterii de eligibilitate:

La licitatie pot participa persoane fizice sau juridice care indeplinesc cumulativ urmatoarele conditii:

Sa prezinte copie de pe Certificatul de Inmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comertului, Certificat Constatator eliberat de Oficiul Registrului Comertului, inclusiv copii de pe toate actele aditionale relevante si de pe Certificatul de Inregistrare Fiscală (pentru persoane juridice);

Sa prezinte dovada privind achitarea obligatiilor fiscale, catre bugetul local si bugetul de stat, prin prezentarea unui Certificat de Atestare Fiscală, eliberat de Serviciul Taxe si Impozite Locale si Directia Generală a Finantelor Publice, ambele in original;

Sa prezinte copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal;

Prezentarea unei declaratii notariale a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care sa rezulte ca societatea nu se afla in reorganizare judiciara sau faliment, in original;

Prezentarea actelor doveditoare privind intrarea in posesia caietului de sarcini, respectiv chitanța sau ordinul de plată care atestă achitarea lui, in valoare de 100 lei, in copie;

Prezentarea actelor doveditoare, respectiv chitanța sau ordinul de plată care atestă achitarea contravalorii garanției de participare, in copie;

Prezentarea unei procure legalizată la Notarul public pentru persoane împuternicite să participe la licitatie, in original;

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusa oferta. Plicul exterior va trebui să conțină :

a) fișa cu informații generale privind ofertantul, Formularul nr. 1 din cadrul secțiunii Formulare și Modele de documente si o declarație de participare la procedură, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări, Formularul nr. 2 din cadrul secțiunii Formulare și Modele de documente;

- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților,
- copie de pe Certificatul de Înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, Certificat Constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, inclusiv copii de pe toate actele adiționale relevante și de pe Certificatul de Înregistrare Fiscală;
  - copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal;
  - dovada privind achitarea obligațiilor fiscale, către bugetul local și bugetul de stat, prin prezentarea unui Certificat de Atestare Fiscală, eliberat de Serviciul Taxe și Impozite Locale și Direcția Generală a Finanțelor Publice, ambele în original;
  - declarație notarială a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care să rezulte că societatea nu se află în insolvență, reorganizare judiciară sau faliment, în original;
  - declarație pe propria răspundere, în original, în care se va menționa “de acord cu propunerea de contract”;
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini, respectiv chitanța sau ordinul de plată care atestă achitarea lui, în valoare de 100 lei, în copie;
- d) acte doveditoare, respectiv chitanța sau ordinul de plată care atestă achitarea contravalorii garanției de participare, în copie;
- e) procură legalizată la Notarul public pentru persoane împuternicite să participe la licitație, în original;
- (5) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație;
- (6) După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute la alin.(4) și la alin.(1)-(3);
- (7) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să îndeplinească condițiile prevăzute la alin.(3);
- (8) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul verbal în care se va preciza rezultatul analizei. Procesul verbal va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- (9) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
- (10) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către concedent și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.
- (11) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
- (12) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.
- (13) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- (14) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- (15) Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- (16) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

(17) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (8) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(18) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

(19) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(20) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (19), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

(21) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(22) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 318 alin. (2) din OG 57/2019 privind Codul Administrativ. Oferta castigatoare este oferta care intruneste cel mai mare punctaj in urma aplicarii criteriilor de atribuire.

(23) In cazul in care exista punctaje egale intre ofertantii clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar in cazul egalitatii in continuare, departajarea se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare dupa acesta.

(24) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(25) In baza procesului-verbal care indeplineste conditiile prevazute la alin. (19), comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite concedentului.

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

(27) Concedentul are obligatia de a transmite spre publicare in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, un anunt de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publica, in cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publica prevazute de prezenta sectiune.

(28) Anuntul de atribuire trebuie sa cuprinda cel putin urmatoarele elemente:

a) informatii generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscala, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informatii cu privire la repetarea procedurii de licitatie, daca e cazul;

c) data publicarii anuntului de licitatie in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a;

d) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei castigatoare;

e) numarul ofertelor primite si al celor declarate valabile;

f) denumirea/numele si sediul/adresa ofertantului a carui oferta a fost declarata castigatoare;

g) durata contractului;

h) nivelul redeventei;

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

- j) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei castigatoare;
- k) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(29) Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

(30) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (29) concedentul are obligația de a informa ofertantul/ofertanții castigator/castigatori cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(31) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (29) concedentul are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a caror ofertă nu a fost declarată castigatoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(32) Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publică numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (29).

(33) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, concedentul anulează procedura de licitație.

(34) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

(35) Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la art. 318 din OG 57/2019 privind Codul Administrativ.

(36) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(17)

(37) La licitație nu poate participa persoana fizică autorizată sau juridică care se află în una din următoarele situații :

a) este în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt administrate de un judecător-sindic sau activitățile sale comerciale sunt suspendate ori fac obiectul unui aranjament cu creditorii, sau este într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;

b) face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situațiile prevăzute la pct. a);

c) a fost desemnată castigatoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit pretul, din culpa proprie. În acest sens, ofertanții depun o declarație pe propria răspundere. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept castigatoare la licitație.

(38) În vederea elaborării unei oferte cât mai clare, ofertanții interesați pot efectua o vizită în teren la amplasamentul care face obiectul prezentei concesiuni. Vizita se va anunța în prealabil.

### **Criteriile de atribuire a contractului de concesiune**

Criteriul de atribuire: cel mai mare nivel al redevenței având o pondere de 40 %.

Criteriul de atribuire capacitatea economico – financiară a ofertanților având o pondere de 40 %.

Criteriul de atribuire protecția mediului înconjurător având o pondere de 20 %.

Criteriul de atribuire condiții specifice impuse de natura bunului concesionat având o pondere de 0 %.

Criteriul de atribuire cel mai mare nivel al redevenței este reprezentat de oferta financiară prezentată în plicul interior, conform Formularului nr.4 din secțiunea Formulare și Modele de Documente.

Criteriul de atribuire capacitatea economico – financiară a ofertanților este prezentat în plicul exterior – Formularul nr.3.

Criteriul de atribuire protecția mediului inconjurător - prezentarea unei descrieri privind 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 zona prin amenajare și întreținere, evitarea degradării factorilor de mediu.

5. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică

5.1. Incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică poate avea loc în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent; În acest caz concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

5.2. În cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

5.3. În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune. În acest caz, concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

5.4. Prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică părțile pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

**Președinte de ședință,**

**Popescu Constantin**

**Contrasemnează  
Secretar general,  
Jr. Stoica Anastasia**

**JUDEȚUL PRAHOVA  
COMUNA STARCHIOJD**

## **DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE**

In vederea concesiunii, prin licitație, a imobilului – teren în suprafață de 1150 mp și construcții în suprafață de 264 mp, proprietate publică a Comunei Starchiojd, înscris în Cartea Funciară nr. 20958, nr. cadastral 20958 în vederea amenajării unui spațiu comercial

## **CUPRINS:**

**I. INFORMATII 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;**

**II. INSTRUCIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURII DE  
CONCESIONARE;**

**III. CAIETUL DE SARCINI;**

**IV. INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A  
OFERTELOR;**

**V. INFORMATII DETALIAATE SI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE  
APPLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CASTIGATOARE, PRECUM SI  
PONDEREA LOR;**

**VI. INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CAILOR DE ATAC;**

**VII. INFORMATII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII.**

**VIII. NATURA SI CUANTUMUL GARANTIILOR SOLICITATE DE CONCEDENT**

**IX. CONTRACTUL CADRU**

**X.FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE**

## **I. INFORMATII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL, PRECUM:**

**Numele/denumirea: COMUNA STARCHIOJD**

**Codul de identificare fiscala: 2843655**

**Adresa/sediul: Comuna Starchiojd, sat Starchiojd, nr. 1071, judetul Prahova, România**

**Datele de contact: tel./fax.:0244/420290, e-mail: [priariastarchiojd@yahoo.com](mailto:priariastarchiojd@yahoo.com)**

**Cod postal: 107535**

**Persoana de contact: Angelescu Denisa Aurelia**

## **II. INSTRUCIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE;**

(1) Obiectul licitatiei il reprezinta concesionarea imobilului ( teren in suprafata totala de 1150 mp și construcție în suprafață de 264 mp), amplasat in Comuna Starchiojd, tarlaua T32, parcela Cc 8, aflat in domeniul public al Comunei Starchiojd, in scopul amenajării uni spațiu comercial.

(2) Baza legala privind licitatiea in scopul concesionarii imobilului ( teren in suprafat atotala de 1150 mp și construcție în suprafață de 264 mp), o constituie prevederile art.362 alin.(3) din OUG nr.57/2019 – privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu raportare la art.302-331 din OUG nr.57/2019, privind Codul administrativ.

(3) Ofertantul are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile documentatiei de atribuire. Ofertele se redacteaza in limba romana.

(4) Persoana interesata are dreptul de a solicita si de a obtine documentatia de atribuire.

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

(6) Persoana interesata are obligatia de a depune diligentele necesare, astfel incat respectarea de catre concedent a perioadei prevazute la alin. (3) sa nu conduca la situatia in care documentatia de atribuire sa fie pusa la dispozitia sa cu mai putin de 5 zile lucratoare inainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.

(7) Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificari privind documentatia de atribuire.

(8) 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 solicitari.

(9) Concedentul are obligatia de a transmite raspunsurile insotite de intrebarile aferente catre toate persoanele interesate care au obtinut, in conditiile prezentei sectiuni, documentatia de atribuire, luand masuri pentru a nu dezvalui identitatea celui care a solicitat clarificarile respective.

(10) Fara a aduce atingere prevederilor alin. (6), concedentul are obligatia de a transmite raspunsul la orice clarificare cu cel putin 5 zile lucratoare inainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.

(11) In cazul in care solicitarea de clarificare nu a fost transmisa in timp util, punand astfel concedentul in imposibilitatea de a respecta termenul prevazut la alin. (8), acesta din urma 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.

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



(13) In cazul in care in urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse cel putin doua oferte valabile, concedentul este obligat sa anuleze procedura si sa organizeze o noua licitatie, cu respectarea procedurii prevazute la alin. (1)-(9).

(14) In cazul organizarii unei noi licitatii potrivit alin. (11), procedura este valabila in situatia in care a fost depusa cel putin o oferta valabila.

(15) Ofertantii interesati sa participe la licitatie au obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită de depunere a ofertelor, stabilite în anunțul de licitatie, in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se inregistreaza de concedent, in ordinea primirii lor, in registrul Oferte, precizandu-se data si ora.

(16) In vederea elaborarii unei oferte cat mai clara, ofertantii interesati pot efectua o vizita in teren la amplasamentul care face obiectul prezentei concesiuni. Vizita se va anunta in prealabil.

(17) Numai ofertantii care indeplinesc criteriile de eligibilitate vor putea trece in etapa urmatoare, respectiv de deschidere a plicurilor interioare si analizarea ofertei depuse. Castigatorul licitatiei este ofertantul care a acumulat punctajul cel mai mare.

(18) Castigatorul licitatiei va suporta contravaloarea cheltuielilor ocazionate de obtinerea avizelor, eliberarea certificatului de urbanism, notificarea in Cartea Funciara, obtinerea autorizatiei de construire, precum si a oricaror alte documente conexe necesare realizarii investitiei asumate de catre ofertantul castigator.

### **III. CAIETUL DE SARCINI (Anexat);**

### **IV. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR**

Ofertantul are obligatia de a elabora si prezenta oferta in conformitate cu prevederile documentatiei de atribuire.

Ofertele se redactează în limba română. Perioada de valabilitate a ofertei este de 90 zile de la data depunerii ofertelor.

Ofertele se depun 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 primiriilor, în registrul de intrare-ieșire precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină :

- fișa cu informații generale privind ofertantul, Formularul nr. 1 din cadrul secțiunii Formulare și Modele de documente si o declarație de participare la procedură, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări, Formularul nr. 2 din cadrul secțiunii Formulare și Modele de documente;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților,

- copie de pe Certificatul de Înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, Certificat Constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, inclusiv copii de pe toate actele adiționale relevante și de pe Certificatul de Înregistrare Fiscală;

- copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal;

- dovada privind achitarea obligațiilor fiscale, către bugetul local si bugetul de stat, prin prezentarea unui Certificat de Atestare Fiscală, eliberat de Serviciul Taxe și Impozite Locale și Direcția Generală a Finanțelor Publice, ambele în original;

- declaratie notariala a reprezentantului legal al persoanei juridice, din care sa rezulte ca societatea nu se afla in insolventa, reorganizare judiciara sau faliment, in original;

- declaratie pe propria raspundere, in original, in care se va mentiona “de acord cu propunerea de contract”;

- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini, respectiv chitanța sau ordinul de plată care atestă achitarea lui, în valoare de 100 lei, în copie;
  - d) acte doveditoare, respectiv chitanța sau ordinul de plată care atestă achitarea contravalorii garanției de participare, în copie;
  - e) procură legalizată la Notarul public pentru persoane împuternicite să participe la licitație, în original;
- (4) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație;
  - (5) După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute la alin.(4) și la alin.(1)-(3);
  - (6) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să îndeplinească condițiile prevăzute la alin.(3);
  - (7) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul verbal în care se va preciza rezultatul analizei. Procesul verbal va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
  - (8) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.
  - (9) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către concedent și prevăzută în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.
  - (10) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
  - (11) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.
  - (12) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
  - (13) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
  - (14) Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
  - (15) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
  - (16) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzută la alin. (7) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
  - (17) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.
  - (18) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
  - (19) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (18), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

(20) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(21) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 318 alin. (2) din OG 57/2019 privind Codul Administrativ. Oferta castigatoare este oferta care intruneste cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

(22) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

(23) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(24) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (18), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

(25) Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate publică cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind castigatoare.

(26) Concedentul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică prevăzute de prezenta secțiune.

(27) Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informații cu privire la repetarea procedurii de licitație, dacă e cazul;

c) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;

d) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei castigatoare;

e) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;

f) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată castigatoare;

g) durata contractului;

h) nivelul redevenței;

i) instanța competentă în soluționarea litigiilor aparute și termenele pentru sesizarea instanței;

j) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei castigatoare;

k) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(28) Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

(29) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (28) concedentul are obligația de a informa ofertantul/ofertanții castigator/castigatori cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(30) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (28) concedentul are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată castigatoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(31) Concedentul poate sa incheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publica numai dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii prevazute la alin. (28).

(32) 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.

(33) Pentru cea de-a doua licitatie va fi pastrata documentatia de atribuire aprobata pentru prima licitatie.

(34) Cea de-a doua licitatie se organizeaza in conditiile prevazute la art. 318din OG 57/2019 privind Codul Administrativ.

(35) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(16)

(36) La licitație nu poate participa persoana fizică autorizată sau juridică care se află în una din următoarele situații :

a) este în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt administrate de un judecător-sindic sau activitățile sale comerciale sunt suspendate ori fac obiectul unui aranjament cu creditorii, sau este într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;

b) face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situațiile prevăzute la pct. a);

c) a fost desemnata castigatoare la o licitatie publica anterioara privind bunurile statului sau ale unitatilor administrativ-teritoriale in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a platit pretul, din culpa proprie. In acest sens, ofertantii depun o declaratie pe propria raspundere. Restrictia opereaza pentru o durata de 3 ani, calculata de la desemnarea persoanei respective drept castigatoare la licitatie.

(37) In vederea elaborarii unei oferte cat mai clara, ofertantii interesati pot efectua o vizita in teren la amplasamentul care face obiectul prezentei concesiuni. Vizita se va anunta in prealabil.

## **V. INFORMATII DETALIAE SI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CASTIGATOARE, PRECUM SI PONDAREA LOR**

Criteriul de atribuire: cel mai mare nivel al redeventei având o pondere de 40 %.

Criteriul de atribuire capacitatea economico – financiară a ofertanților având o pondere de 40 %.

Criteriul de atribuire protectia mediului inconjurator având o pondere de 20 %.

Criteriul de atribuire condiții specifice impuse de natura bunului concesionat având o pondere de 0 %.

Criteriul de atribuire cel mai mare nivel al redeventei este reprezentat de oferta financiară prezentată în plicul interior, conform Formularului nr.4 din secțiunea Formulare și Modele de Documente.

Criteriul de atribuire capacitatea economico – financiară a ofertanților este prezentat în plicul exterior – Formularul nr.3.

Criteriul de atribuire protecția mediului inconjurator - prezentarea unei descrieri privind 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, evitarea degradării factorilor de mediu.

## **VI. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CAILOR DE ATAC**

În măsura în care partile nu ajung la o soluție pe cale amiabilă, soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicție se afla sediul concedentului.

## **VII. INFORMATII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII**

(1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică trebuie să conțină partea reglementară, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini și clauzele convenite de partile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în caietul de sarcini.

(2) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică va cuprinde drepturile și obligațiile concesionarului și ale concedentului.

(3) Raporturile contractuale dintre concedent și concesionar se bazează pe principiul echilibrului financiar al concesiunii între drepturile care îi sunt acordate concesionarului și obligațiile care îi sunt impuse.

(4) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică va cuprinde și clauze contractuale referitoare la împartirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar.

(5) În contractul de concesiune de bunuri proprietate publică trebuie precizate în mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii, respectiv:

a) bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini;

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

(6) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

(7) În cazul în care concesionarul este de o altă naționalitate sau cetățenie decât cea română și dacă partile consideră necesar, contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se va putea încheia în patru exemplare, două în limba română și două într-o altă limbă aleasă de acestea.

(8) În situația prevăzută la alin. (7) fiecare parte va avea câte un exemplar în limba română și un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractul.

(9) În caz de litigiu, exemplarele în limba română ale contractului prevalează.

## VIII. NATURA SI CUANTUMUL GARANTIILOR SOLICITATE DE CONCEDENT

Participantii la licitatie vor depune, în contul concedentului nr. RO94TREZ528330250XXXXX - deschis la Trezoreria Valenii de Munte , C.F: 2843655, sau la casieria concedentului, o garantie de participare la licitatie in cuantum de 10 % din valoarea minima a redeventei, calculata dupa cum uremeaza:

$$7.498 \times 10\% = 750 \text{ lei}$$

Garanția de participare se va restitui ofertantilor necastigatori in termen de 30 de zile de la semnarea contractului de concesiune cu ofertantul declarat castigator.

Garantia de participare se pierde in urmatoarele cazuri:

- a) ofertantul își retrage oferta înainte de desemnarea castigatorului;
- b) daca ofertantul desemnat castigator refuză sa semneze contractul de concesiune;

## IX. CONTRACTUL CADRU

ROMÂNIA  
JUDEȚUL PRAHOVA  
COMUNA STARCHIOJD  
Nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_.\_\_\_\_.\_\_\_\_\_

### CONTRACT DE CONCESIUNE

#### 1. Părțile contractante

Având în vedere dispozițiile:

- OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- H.C.L. nr. \_\_\_\_\_, s-a încheiat prezentul contract de concesiune între:

COMUNA STARCHIOJD, cu sediul în STARCHIOJD, nr. 1071, județ Prahova, reprezentată prin Gârbea Ahmed Cornel, având funcția de Primar, în calitate de concedent și

\_\_\_\_\_ cu sediul social în \_\_\_\_\_, înregistrat în Registrul Comerțului sub nr. \_\_\_\_\_, cod unic de înregistrare \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, reprezentată prin \_\_\_\_\_, legitimată cu CI, seria \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, CNP. \_\_\_\_\_, domiciliată în \_\_\_\_\_ în calitate de concesionar, au convenit să încheie prezentul contract de concesiune.

#### 2. Obiectul contractului de concesiune

2.1. Obiectul contractului de concesiune îl constituie concesiunea imobilului (teren în suprafață de 1150 mp și construcție în suprafașp de 264 mp), situat în intravilanul localității, tarlăua T32, parcela Cc 8, categoria de folosință „curți construcții”, aflat în proprietatea publică a comunei Starchiojd pentru AMENAJARE SPAȚIU COMERCIAL.

2.2. Prezentul contract de concesiune se completează cu prevederile caietului de sarcini, acesta din urmă constituind anexa la contractul de concesiune.

2.3. Predarea-primirea obiectului concesiunii se va efectua pe bază de proces-verbal, care se va încheia după semnarea contractului de concesiune.

2.4. Sunt interzise: subconcesionarea, închirierea în tot sau în parte, unei terțe persoane, a terenului care face obiectul prezentului contract de concesiune.

#### 3. Durata concesiunii

3.1. Durata concesiunii este de 49 ani, începând de la data semnării acestuia.

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

#### 4. Redevanța

4.1. În schimbul constituirii dreptului de concesiune asupra imobilului, pe întreaga perioadă, concesionarul va plăti concedentului redevanța în valoare de \_\_\_\_\_ euro/an.

4.2. Plata redevenței se face anual, până la data de 31 martie a fiecărui an pentru anul în curs, în baza facturii fiscale emise, în contul concedentului nr. RO96TREZ52821A300530XXXX deschis la Trezoreria Vălenii de Munte. La stabilirea redevenței anuale se va utiliza cursul euro BNR la data emiterii facturii.

În cazul neplatii redevenței în termenul menționat anterior, concesionarul datorează concedentului penalități de întârziere de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, calculate asupra valorii redevenței datorate, până la data plății efective și integrale a acesteia.

Pe lângă plata valorii redevenței stabilite prin clauza 4.1, în cursul executiei proiectului propus și, în continuare, de la data finalizării investiției pe terenul concesionat, concesionarul se obligă să suporte contravaloarea racordării la utilități constând în: apă, energie electrică, gaze naturale, canalizare, precum și contravaloarea consumului cu respectivele utilități.

4.3. Neplata redevenței pentru o perioadă de trei luni duce la rezilierea contractului.

## **5. Drepturile și obligațiile concesionarului**

(1) Concesionarul se obligă să ducă la îndeplinire obiectul prezentului contract de concesiune, respectiv de **AMENAJAREA UNUI SPAȚIU COMERCIAL**.

(2) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică ce fac obiect al contractului, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe risc și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(3) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de parti prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.

(4) Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

(5) Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de executia obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezulta în urma:

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

(6) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică.

(7) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanentă, a bunurilor proprietate publică care fac obiectul concesiunii.

(8) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 30 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare, în cuantum de 756,5 euro la cursul din ziua plății (jumătate din redevența minimă).

(9) Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

(10) Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului.

(11) Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.

(12) La încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul este obligat să restituie, pe baza de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.

(13) În condițiile încetării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatarei bunului proprietate publică, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.

(14) În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminentă producerea unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatarei bunului, va notifica de îndată acest fapt



concedentului, in vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii exploatarii bunului.

(15) Sa inceapa lucrarile de constructie pentru realizarea investitiei propuse in termen de maxim 2 ani de zile de la data semnarii contractului de concesiune;

(16) Sa realizeze lucrarile proiectului propus conform autorizatiei de construire eliberata de organele competente, precum si in baza acordurilor si avizelor necesare, conform prevederilor legale aplicabile;

(17) Sa obtina toate avizele si autorizatiile prevazute de legislatia in vigoare pentru desfasurarea activitatii, iar operatiunile pe care le va desfasura pe terenul concesionat nu vor crea nicio contaminare a mediului;

(18) Toate cheltuielile necesare pentru realizarea proiectului propus vor fi suportate in intregime de catre concesionar, inclusiv toate taxele legale pentru obtinerea autorizatiei de construire, avizele, aprobarile, permisele corespunzatoare.

(19) Sa execute din fonduri proprii lucrarile de racordare la retelele tehnico-edilitare de la limitele terenului principal la locatia terenului ce constituie obiect al concesiunii si sa plateasca lunar, conform reglementarilor aplicabile, consumul de apa, energie electrica, gaze naturale, canalizare si alte servicii, conform contractelor de furnizare a utilitatilor;

(20) Sa evite impiedicarea sau tulburarea folosintei terenurilor invecinate de catre proprietarii sau detinatorii acestora

(21) Conform art. 461 alin 12<sup>1</sup> privind Codul fiscal, concesionarul are obligatia depunerii unei declaratii la organul fiscal local in termen de 30 de zile de la data intrarii in vigoare a contractului si datoreaza taxa pe clădire incepand cu data de 1 ianuarie a anului urmator, iar conform art. 466, alin. 9<sup>1</sup> din Legea 227/2015 privind Codul fiscal, concesionarul are obligatia depunerii unei declaratii la organul fiscal local in termen de 30 de zile de la data intrarii in vigoare a contractului si datoreaza taxa pe teren incepand cu data de 1 ianuarie a anului urmator.

(22) Conform art. art. 455 alin (2) concesionarul are obligatia de a plati anual taxa pe clădire și conform art. 463 alin (2) din Legea 227/2015 privind Codul fiscal, concesionarul are obligatia de a plati anual taxa pe teren. Taxele se plătesc la termene prevăzute de Codul fiscal.

## **6. Drepturile si obligatiile concedentului**

(1) Sa predea concesionarului terenul pe baza unui proces verbal de predare/primire.

(2) Concedentul are dreptul sa verifice in perioada derularii contractului de concesiune de bunuri proprietate publica modul in care sunt respectate clauzele acestuia de catre concesionar.

(3) Verificarea prevazuta la alin. (2) se efectueaza numai cu notificarea prealabila a concesionarului si in conditiile stabilite in contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.

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

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

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

(7) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementara a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, cu notificarea prealabila a concesionarului, din motive exceptionale legate de interesul national sau local, dupa caz.

(8) Concesionarul este obligat sa continue exploatarea bunului in noile conditii stabilite de concedent, fara a putea solicita incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

(9) In cazul in care modificarea unilaterală a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică ii aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul sa primeasca fara intarziere o justa despagubire.

(10) 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.

## **7. Modificarea contractului**

7.1. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a prezentului contract de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, cu aprobarea Consiliului Local.

## **8. Încetarea contractului de concesiune**

8.1. Prezentul contract de concesiune se reziliază de drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei formalități, în următoarele cazuri:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent; În acest caz concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

c) în cazul nerespectării oricărui din obligațiile contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului, reprezentând contravaloarea redevenței pe un termen de 3 (trei ani);

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) dacă concesionarul nu folosește terenul, ce a format obiect al concesiunii, conform destinației stabilite în contract și nu remediază această situație într-un termen de 60 de zile de la data la care a fost notificat în acest sens de către concedent.

8.2. În cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

8.3. În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune. În acest caz, concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar.

8.4. Prezentul contract poate înceta prin acordul părților.

8.5. De asemenea, contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără efectuarea unei formalități prealabile în situația în care concesionarul va intra în procedura insolvenței sau a falimentului.

## **9. Răspunderea contractuală**

9.1. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

9.2. Părțile convin că plata realizată de concesionar să se impute mai întâi asupra cheltuielilor, apoi asupra penalităților, în ordinea cronologică a acestora și, în final, asupra capitalului (datoriei principale).

## **10. Forța majoră**

10.1. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract de concesiune, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forță majoră, astfel cum este definită în lege.

10.2. Partea care invocă forță majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 30 zile de la producerea evenimentului, și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

10.3. Dacă în termen de 90 zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de plin drept a prezentului contract de concesiune fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

### **11. Notificări**

11.1. În accepțiunea părților contractante orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în prezentul contract de concesiune.

11.2. În cazul în care notificarea se face pe cale postală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul postal primitor pe această confirmare.

11.3. Dacă notificarea se trimite prin email sau prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expeditată.

11.4. Notificările verbale nu se iau în considerare.

### **12. Litigii**

12.1. În cazul în care rezolvarea neînțelegerilor nu este posibilă pe cale amiabilă, ele vor fi supuse spre soluționare instanței de contencios administrative competente sediului concedentului.

### **13. Clauze finale**

13.1. Orice modificare a prezentului contract de concesiune se face numai prin act adițional semnat de ambele părți contractante.

13.2. Prezentul contract de concesiune reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

13.3. Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 2 exemplare, astăzi \_\_\_\_\_, data semnării lui.

Concedent,  
COMUNA STARCHIOJ

PRIMAR,  
GÎRBEA AHMED CONEL

Concesionar,

---

ADMINISTRATOR,

---

**Președinte de ședință,**  
**Popescu Constantin**

**Contrasemneaza**  
**Secretar general ,**  
**Jr. Stoica Anastasia**

## **X. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE**

Fiecare ofertant care participă, la procedura pentru atribuirea contractului de concesiune are obligația de a prezenta formularele prevăzute în cadrul acestei secțiuni, completate în mod corespunzător și semnate de persoanele autorizate.

- Formular nr. 1 Formular de informații generale ofertant ;
- Formular nr. 2 Declarație privind calitatea de participant la procedura.
- Formular nr. 3 Declarație privind capacitatea economico – financiară
- Formular nr. 4 Formular de ofertă;
- Formular nr. 5 Scrisoare de înaintare

Formular nr. 1

Operator economic

.....  
(denumirea/numele)

### INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea/numele:

2. Codul fiscal:

3. Adresa sediului central:

4. Telefon:

Fax:

E-mail:

5. Certificatul de înmatriculare/înregistrare .....  
(numărul înmatriculare/inregistrare, data)

6. Obiectul de activitate, pe domenii: .....  
(în conformitate cu prevederile din statutul propriu)

7. Principalul obiect de activitate:

.....  
.....  
.....  
.....

(semnătură autorizată)

Operator economic,

.....

**Operator economic**

.....  
(denumirea/numele)

**DECLARAȚIE PRIVIND CALITATEA DE PARTICIPANT LA PROCEDURA**

**1. Subsemnatul, reprezentant legal al .....**  
(denumirea operatorului economic), **declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că, la procedura pentru atribuirea contractului de concesiune .....** (se menționează procedura), **având ca obiect .....** (denumirea), **la data de .....** (zi/luna/an), **organizată de .....** (denumirea concedentului), **particip și depun oferta:**

în nume propriu;

ca asociat în cadrul asociației .....

(Se bifează opțiunea corespunzătoare)

**2. Subsemnatul declar ca:**

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 anexa.

(Se bifează opțiunea corespunzătoare)

**3. Subsemnatul declar ca voi informa imediat concedentul dacă vor interveni modificări în prezenta declarație la orice punct pe parcursul derulării procedurii de atribuire a contractului de concesiune sau, în cazul în care vom fi desemnați câștigători, pe parcursul derulării contractului de concesiune.**

**4. De asemenea, declar ca informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că concedentul 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.**

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

**Operator economic,**

.....  
(semnătura autorizată)

**Operator economic**

.....  
 (denumirea/numele)

**DECLARAȚIE PRIVIND CAPACITATEA ECONOMICĂ ȘI FINANCIARĂ**

Subsemnatul \_\_\_\_\_ (nume/prenume), reprezentant legal.....(denumirea/numele si sediul/adresa operatorului economic) declar pe propria raspundere, sub sanctiunile aplicate faptei de fals in acte publice, cadatele prezentate in tabelul anexat sunt reale.

Totodata, declar ca informatiile furnizate sunt complete si corecte in fiecare detaliu si inteleg ca autoritatea contractanta are dreptul de a solicita, in scopul verificarii si confirmarii declaratiilor, situatiilor si documentelor care insotesc oferta, orice informatii suplimentare.

Autorizez prin prezenta orice institutie, societate comerciala, banca, alte persoane juridice sa furnizeze informatii reprezentantilor Primariei Starchiojd cu privire la orice aspect tehnic si financiar in legatura cu activitatea desfasurata de catre noi.

Prezenta declaratie este valabila pana la data de

.....

(se precizeaza data expirarii perioadei de valabilitate a ofertei)

Cifra de afaceri pe ultimii 3 ani :

Nr. Crt	Anul	Cifra de afaceri anuală (la 31 dec.) lei
1.	2020	
2.	2021	
3.	2022	
4	Media anuală :	

Data .....

.....

Operator economic,

(semnatura autorizată si stampila)

*Nota nr. 1: Se va completa tabelul cu datele financiare în baza rapoartelor anuale (bilanț). Cifrele din toate coloanele trebuie să aibă aceeași bază pentru a permite să fie făcută o comparație directă de la an la an (sau, dacă baza se schimbă, trebuie prezentată o explicație a acestei schimbări sub forma unei note de subsol la tabel). Orice clarificare sau explicație considerată ca necesară trebuie furnizată.*

*Nota nr. 2: Aceasta declaratie, in cazul asocierii, se va prezenta de catre liderul asocierii, semnata de reprezentantul sau legal și de reprezentantul legal al membrului asocierii care a realizat contractul prezentat pentru susținerea capacității tehnice.*

**OFERTANTUL**

.....  
(denumirea/numele ofertantului)

**FORMULARUL Nr. 4**  
(Formular de ofertă)

**FORMULAR DE OFERTA**

pentru concesionarea IMOBILULUI (teren în suprafață de 1150 mpo și construcție – 264 mp)

1. Examinand documentatia de atribuire, subsemnatii, reprezentanti ai ofertantului \_\_\_\_\_, ne oferim ca, in conformitate cu prevederile si cerintele cuprinse in documentatia de atribuire, sa concesionam imobilului (teren în suprafață de 1150 mp și construcție în suprafață de 264 mp), situat in tarlăua T32, parcela Cc 8, comuna STARCHIOJD, judetul PRAHOVA, pentru o redeventa de \_\_\_\_ lei/an.
2. Ne angajam ca, in cazul in care oferta noastră este stabilita câștigatoare, sa concesionam terenul pe o durata de minim \_\_\_\_\_ ani de la incheierea contractului.
3. Ne angajam sa menținem aceasta oferta valabila pentru o durata de 90 zile, de la data depunerii si ea va ramane obligatorie pentru noi si poate fi acceptata oricand inainte de expirarea perioadei de valabilitate.
4. Pana la incheierea si semnarea contractului de concesiune aceasta oferta, impreuna cu comunicarea transmisa de dumneavoastra, prin care oferta noastră este stabilita castigatoare, vor constitui un contract angajant intre noi.
5. Nu depunem oferta alternativa si nu suntem intelesi cu alti ofertanti cu privire la cuantumul redeventei sau alte prevederi ale ofertei.

Data completarii: .....

.....  
(nume, prenume si semnatura),



OFERTANT

.....  
( denumire / nume )  
Nr. .... / .....

### SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

**Către: Primaria STARCHIOJD**  
Comuna STARCHIOJD

Ca urmare a anuntului de licitatie aparut in ..... nr. ....din  
..... (zi/lună/an), privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de  
concesiune .....  
noi ..... (denumirea numele ofertantului) vă transmitem alăturat,  
următoarele:

1. Documentul ..... (tipul, seria/ nr., emitentul) privind garanția pentru  
participare în cuantumul și în forma stabilite de dumneavoastră prin documentația  
pentru elaborarea și prezentarea ofertei;
2. Plicul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând, în original și într-un nr. de o copie:
  - a) oferta;
  - b) documentele care însoțesc oferta;

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și va satisface cerințele  
dumneavoastră.

Data completării .....

Cu stimă,  
Ofertant

.....  
(semnătura autorizată)