

**ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
COMUNA SĂSCIORI
CONSILIUL LOCAL**

ANEXA nr. 2 la HCL nr. 92/2025

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

**privind aprobarea concesiunii prin licitație publică deschisă a imobilului ”teren” înscris
în C.F. nr. 74764 - Săsciori, în suprafață de 5129 mp, proprietatea privată a Comunei
Săsciori, jud. Alba**

Președinte de ședință,
Consilier
Martin Mihai George

Contrasemnează pentru legalitate,
Secretar general UAT
Groza Ligia Daniela

Caiet de sarcini

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a imobilului "teren" înscris în C.F. nr. 74764 - Săsciori, în suprafață de 5.129 mp, proprietatea privată a Comunei Săsciori, jud. Alba în vederea desfășurării de activități de "Turism, sport, agrement"

1. Informații generale privind obiectul concesiunii

Obiectul concesiunii îl constituie terenul în suprafață de 5.129 mp situat în intravilanul localității Sebeșel, comuna Săsciori, județul Alba.

Terenul în cauză aparține domeniului privat al comunei Săsciori, fiind înscris în C.F. nr. 74764 – Săsciori, a localității Sebeșel, în suprafață de 5.129 mp.

1.1.Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Terenul ce face obiectul prezentului caiet de sarcini are suprafața rezultată din măsurători de 5.129 mp și categoria de folosință a terenului, așa cum rezultă din cartea funciară, este - fâneată.

1.2.Destinația bunului ce face obiectul concesiunii

Bunul ce face obiectul concesiunii este destinat pentru desfășurarea de activități de "Turism, sport, agrement", investiție pe care concesionarul se obligă să o realizeze în termen de 24 luni, în caz contract contractual urmând a fi reziliat din inițiativa concendentului.

Durata de începere a lucrărilor va fi în maxim 12 luni de la data semnării contractului de concesiune.

1.3.Condiții de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, urmărite de către concident privind exploatarea eficientă a bunului ce face obiectul concesiunii.

Prin concesiunea terenului, concidentul urmărește să obțină venituri suplimentare a bugetului său, cât și pentru evitarea utilizării parțiale sau totale a terenului în mod abuziv de către alte persoane.

2. Condiții generale ale concesiunii

Condițiile generale ale concesiunii sunt prezentate după cum urmează:

2.1. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii.

În derularea concesiunii, bunul preluat de concesionar îl constituie terenul în suprafață de 5.129 mp situate în intravilanul localității Sebeșel, comuna Săsciori, județul Alba, proprietate aflată în domeniul privat al comunei Săsciori și care la încetarea din orice cauză a contractului de concesiune va fi repartizat după cum urmează:

- bunuri de retur, constând în terenul concesionat care se va reîntoarce în posesia concidentului liber de orice sarcină;

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
COMUNA SĂSCIORI
CONSILIUL LOCAL

- bunuri proprii, constând din bunuri utilizate de concesionar pe durata concesiunii, care sunt și rămân în proprietatea acestuia la încetarea contractului de concesiune dacă nu fac obiectul intenției concedentului de a le achiziționa ca bunuri de preluare.

2.2. Obligațiile privind obținerea avizelor și acordurilor necesare, stabilite conform legislației în vigoare.

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de concesiune, atât în faza de execuție a obiectivului de investiții cât și în faza desfășurării activităților propuse cad în sarcina concesionarului, motiv pentru care acesta va obține pe cheltuiala sa avize, acorduri și autorizații de funcționare pe care are obligația să le respecte. De asemenea, evaluarea imobilului va fi achitată de către cel care câștigă licitația.

Nerespectarea acestora atrage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către factorii interesați de amenzi contravenționale.

Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investițiilor privesc pe concesionar.

Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente, precum și obținerea acordului îl privesc pe concesionar.

Concesionarul va fi obligat să obțină pe cheltuiala sa toate acordurile și avizele impuse în Certificatul de urbanism.

2.3 Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență.

Pe durata contractului de concesiune, concesionarul are obligativitatea exploatării în regim de continuitate și permanență terenul concesionat, cât și bunurile realizate prin grija acestuia.

2.4. Interdicția subconcesionării bunului concesionat/posibilitatea subconcesionării după caz.

După adjudecarea licitației și încheierea contractului de concesiune, concesionarul nu poate subconcesiona terenul, iar în acest sens va fi prevăzută o clauză în contractual de concesiune.

2.5. Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii.

Întrucât la subcapitolul 2.4. este prevăzută interdicția subconcesionării sau închirierii bunului concesionat, considerăm că acest subcapitol nu mai trebuie dezvoltat.

2.6. Durata concesiunii.

Propunem ca durata concesiunii să fie pe o perioadă de 49 de ani, în așa fel încât investițiile realizate de concesionar să poată fi amortizate. Durata propusă respect prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

2.7. Redevența minimă și modul de calcul al acesteia.

Pentru bunurile proprietate publică/privată modul de calcul al redevenței se stabilește prin hotărârea consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 49 ani a prețului de vânzare a terenului în condițiile de piață la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură.

2.8. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent.

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
COMUNA SĂSCIORI
CONSILIUL LOCAL

Conform prevederilor legale în domeniu, concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, să depună cu titlu de garanție o sumă fixă reprezentând o cotă – parte din suma obligației de plată către concendent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

În aceste condiții cuantumul garanției s-a stabilit a fi în procent de 50% din redevența pentru primul an de plată de către concendent.

2.9. Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii, cum sunt:

Pentru bunul care face obiectul prezentului caiet de sarcini nu se impun condiții speciale, acesta nu se află în interiorul unei arii protejate iar pentru terenul respectiv nu sunt condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

Pentru protecția mediului și protecția muncii nu sunt necesare condiții speciale, ci numai condiții impuse de activitatea ce urmează să se desfășoare în obiectivul de investiții care se va realiza prin grija concesionarului.

3. Mod de organizare

Concesionarea terenului se va face prin licitație publică cu oferte în plic.

Licitația va fi organizată și condusă de o comisie de licitație numită prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Săsciori și va avea loc la sediul Consiliului Local al Comunei Săsciori la o data ce va și anunțată ulterior.

La licitație pot participa doar persoane juridice, române ori străine, care îndeplinesc următoarele condiții:

- fac dovada achitării taxei de participare la licitație, în sumă de 100 lei la caseria primăriei comunei Săsciori.

Prețul de pornire pentru concesionarea terenului este de **1,17 lei/mp./an** respectiv **6.016 lei/an**.

În cazul în care se constată că două oferte sunt identice din punct de vedere al prețului și posibil câștigătoare, comisia va solicita să se depună reofertare în termen de 24 ore.

4. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul "Intrare – ieșire" al concendentului, precizându-se data și ora depunerii.

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta și va conține:

- fișă cu informații privind ofertantul în care se va specifica și detalia activitatea pe care acesta intenționează să o desfășoare în urma câștigării licitației de concesiune a terenului și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

- certificate fiscal impozite – taxe locale;

- certificate fiscal impozite – taxe la bugetul de stat;

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
COMUNA SĂSCIORI
CONSILIUL LOCAL

- certificate de înregistrare ONRC (PJ);
- împuternicire reprezentant legal (dacă este cazul).

Pe plicul interior care conține oferta propriu-zisă se înscriu numele sau denumirea ofertantului precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixate pentru deschiderea lor.

5. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune

Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) La expirarea duratei stabilite în contractual de concesiune, dacă părțile nu convin, prin act adițional, prelungirea acestuia;
- b) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concendent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- c) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concendent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concendent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concidentului;
- e) La dispoziția, 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.

Rezilierea contractului intervine:

- a) Pronunțată de instanța de judecată, la inițiativa concidentului, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar;
- b) Pronunțată de instanța judecătorească, la inițiativa concesionarului, cu plata unei despăgubiri în sarcina concidentului dacă rezilierea se produce din culpa acestuia, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale;

Renunțarea la concesiune din partea concesionarului, fără plata unei despăgubiri, la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a exploata terenul (imposibilitate dovedită cu acte de concesionar și acceptată de concendent), în acest caz concesionarul va notifica concidentul în termen de 15 zile de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității.

6. Dispoziții finale

Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul local și bugetul de stat.

Nu vor participa la licitație persoanele juridice care:

1. Au debite față de Consiliul Local al Comunei Săsciori.
2. Sunt în litigiu cu Consiliul Local Săsciori.

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
COMUNA SĂSCIORI
CONSILIUL LOCAL

3. Au fost adjudecării unei licitații anterioare și nu au încheiat contract cu Consiliul Local Săsciori.

FIȘA DE DATE

privind licitația publică pentru aprobarea concesiunii prin licitație publică a imobilului "teren"
înscris în C.F. nr. 74764 - Săsciori, , în suprafață de 5.129 mp, proprietatea privată a Comunei
Săsciori, jud. Alba

Informații privind concesionarul:

Denumire Comuna Săsciori

Adresa: str. Principală, nr. 363, sat Săsciori, comuna Săsciori, jud. Alba, România

Contact Compartiment Secretariat tel. 0258 741 110

Cod fiscal: 4562109

Activitate principală: "Turism, sport, agrement"

11. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune

Procedura de concesiune este licitația publică.

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și a obține documentația de atribuire. Concesionarul va pune la dispoziția persoanelor interesate documentația de atribuire, care va fi afișată pe site-ul instituției www.comunasasciori.ro sau poate fi solicitată de la sediul primăriei comunei Săsciori.

Documentația de atribuire este alcătuită din:

- a). caietul de sarcini
- b). fișa de date a procedurii de licitație;
- c). contractul-cadru conținând clauze contractuale obligatorii

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. Concesionarul are obligația de a răspunde clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Concesionarul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile legii, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Fără a aduce atingere termenul de mai sus, concesionarul va transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concesionarul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut mai sus, acesta are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
COMUNA SĂSCIORI
CONSILIUL LOCAL

Data limita de primire a solicitărilor de clarificări este _____ la adresa Primăria Comunei Săsciori str. Principală, nr.363, jud. Alba.

Data limită de transmitere a răspunsului la solicitările de clarificări este _____ ora _____.

Data limită de depunere a ofertelor este _____

Deschiderea ofertelor depuse se va face în data de _____ ora _____ în locația primăriei comunei Săsciori în prezența comisiei de evaluare și a ofertanților sau a reprezentanților împuterniciți de acestia.

Concesionarul nu are dreptul să deschidă ofertele înainte de data și ora menționate

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la sediul concesionarului până la data limită pentru depunere, prevăzută mai sus.

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

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

Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie depunerea a cel puțin două (2) oferte.

Plicurile, închise și sigilate, se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în caietul de sarcini.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin 2 oferte să îndeplinească condițiile prevăzute în caietul de sarcini

După analiza conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește un proces-verbal în care se menționează rezultatul analizei.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de evaluare a ofertelor poate propune concesionarului solicitarea oricăror clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, concesionarul o transmite ofertanților vizați. Ofertanții sunt obligați să răspundă la solicitarea concesionarului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia

Concesionarul nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.