



COMUNA CETĂȚENI

Județul Argeș

Cod fiscal 4122434

www.primariecetateni.ro

Tel/fax 0248544005/0248544090

email: conscetateni@gmail.com

CONSILIUL LOCAL CETĂȚENI



HOTĂRÂREA nr 37 din 25.06.2026

privind aprobarea **concesionarii** terenului extravilan *în suprafață de 7509 m.p., si a terenului intravilan în suprafață de 8271 m.p., situate în comuna Cetățeni, sat Lăicăi, punct "Laicai Moara"*

Consiliul local al comunei Cetățeni, județul Argeș, întrunit în ședința ordinară din **25.06.2026**, având în vedere:

- cererea de concesiune depusă de firma New Originals (RO), identificată cu J2024009752409, RO 50080944, cu sediul în București, Sector 1, Sos. București-Ploiești, nr 19-21, biroul M24, et 6, prin reprezentant Alina Raiu, în calitate de manager de țară, în vederea construirii unei fabrici noi pentru produse alimentare vegetale (tofu);

- **raportul de evaluare** întocmit de evaluator autorizat ANEVAR, SC Patrick Consult Expert SRL și înregistrat sub nr. 3841 din 18.06.2026;

- **proiectul de hotărâre** inițiat de primarul comunei, înregistrat la nr. 3854 din 18.06.2026;

- **referatul de aprobare** nr. 3855 din 18.06.2026 întocmit de primarul comunei, în calitatea sa de inițiator al proiectului de hotărâre;

- **raportul de specialitate**, înregistrat sub nr. 3856 din 18.06.2026, întocmit de funcționarul public responsabil din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei;

- **avizul favorabil** întocmit de comisiile de specialitate din cadrul Consiliului Local, reunite în ședința comună;

În temeiul art. 196 alin(1) lit a din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta

HOTĂRÂRE:

Art.1.(1) Se inițiază procedura de concesiune, la cererea persoanei juridice, a terenului extravilan *în suprafață de 7509 m.p. si a terenului intravilan în suprafață de 8271 m.p., situate în comuna Cetățeni, sat Lăicăi, punct "Laicai Moara", aflate în administrarea domeniului public al Comunei Cetățeni.*

(2) Procedura de atribuire a contractului de concesiune va fi **licitația publică**.

(3) Nivelul minim al **redeventei lunare**, conform **raportului de evaluare** este de :

-**29 lei/luna** ,echivalent a 5,50 euro, fara TVA stabilit pentru terenul **extravilan** in suprafata de 7509 m.p.

-**811 lei/luna** ,echivalent a 155 euro, fara TVA stabilit pentru terenul **intravilan** in suprafata de 8271 m.p., care reprezinta si preţul minim stabilit de Consiliul Local, de pornire a licitaţiei

Art. 2 Se aprobă **Studiul de oportunitate** privind concesionarea terenului extravilan *în suprafaţă de 7509 m.p., si a terenului intravilan in suprafaţă de 8271 m.p.,situate în comuna Cetăţeni, sat Lăicăi, punct “ Laicai Moara”* conform **Anexei nr.1** ,ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3 Se aprobă **Documentaţia de atribuire** a contractului de concesionare , a terenului extravilan *în suprafaţă de 7509 m.p., si a terenului intravilan in suprafaţă de 8271 m.p.,situate în comuna Cetăţeni, sat Lăicăi, punct “ Laicai Moara”,*conform **Anexei nr.2** ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se obligă primarul comunei Cetăţeni, iar cu comunicarea prezentei către persoanele interesate se obligă secretarul general al comunei.

Nr. Consilieri in functie 11, prezenti 11, pentru 10, impotriva-, abtineri 1

Presedinte de sedinta

Consilier local

Serb Gheorghe



Contrasemneaza

Secretar general comuna

Corlet Maria



STUDIUL DE OPORTUNITATE

Privind initierea procedurii de concesionare a doua parcele: teren extravilan în suprafață de 7509 m.p., si teren intravilan în suprafață de 8271 m.p., situate în comuna Cetățeni, sat Lăicăi, punct "Laicai Moara"

CUPRINS:

- Date generale
- Capitolul I. Descrierea si identificare terenului care face obiectul concesiunii
- Capitolul II. Motive de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica realizarea concesiunii
- Capitolul III. Nivelul minim al redeventei
- Capitolul IV. Procedura utilizata pentru atribuirea contractului de concesiune si justificarea regerii procedurii
- Capitolul V. Durata estimata a concesiunii
- Capitolul VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare
- Capitolul VII. Avize obligatorii

DATE GENERALE

Conform solicitarii primite din partea firmei New Originals (RO), identificata cu J2024009752409, RO 50080944, cu sediul în Bucuresti, Sector 1, Sos. Bucuresti-Ploesti, nr 19-21, biroul M24, et 6, prin reprezentant Alina Raiu, în calitate de manager de tara, în vederea construirii unei fabrici noi pentru produse alimentare vegetale (tofu), Primaria Comunei Cetateni, a elaborat acest studiu de oportunitate în vederea concesionarii a doua parcele de teren, respectiv: **teren extravilan în suprafață de 7509 m.p., si teren intravilan în suprafață de 8271 m.p., situate în comuna Cetățeni, sat Lăicăi, punct "Laicai Moara"**.

Acest studiu este elaborat în conformitate cu prevederile legale cuprinse în: O.U.G. 57/2019 Codul Administrativ. Capitolul II al Legii nr. 50 din 1991, privind autorizarea lucrarilor de construire, republicata si actualizata si Dispozitiile art. 861, alin.(3) si art. 871-873 din Noul Cod Civil, privind dreptul de concesiune

CAPITOLUL I

Descrierea si identificarea terenului care face obiectul concesiunii

Terenul **extravilan în suprafață de 7509 m.p., si terenul intravilan în suprafață de 8271 m.p., situate în comuna Cetățeni, sat Lăicăi, punct "Laicai Moara"**, sunt identificate cadastral la nr 84710 si Carte Funciara 83836.

Aceste parcele de teren, nu fac obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate publica sau de restituire, depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar respectiv cele care reglementeaza regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul roman în perioada 6 martie 1945 - 22 decembrie 1989, nu sunt grevate de sarcini si nu fac obiectul vreunui litigiu.

Capitolul II

Motive de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica realizarea concesiunii

Acest proiect valorifica suprafatele de teren intravilan si extravilan, în beneficiul dezvoltarii durabile a

acestei zone cu scopul de a atrage investiții în Comuna Cetateni, în vederea creării de noi locuri de muncă și a atrage venituri suplimentare la bugetul local.

Proiectul va fi autorizat în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, privind autorizarea lucrărilor de construcție, modificată, completată și republicată.

Suprafața de teren supusă concesiunii are acces la următoarele facilități:

Retea de apă.

Retea electrică. Există posibilitatea de racordare.

Terenul aparține domeniului public al Comunei Cetateni și are categoria de folosință de fanăță și de Curți Construcții.

Terenul va fi concesionat pentru edificarea unei noi fabrici, în vederea desfășurării activității de producție.

Motive de ordin economic, financiar și de mediu care justifică concesionarea.

Inițiativa concesionării are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului identificat, conform PADI, atât din punct de vedere al concidentului, Consiliul Local al Comunei Cetateni, cât și al concesionarului.

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

Intrucât terenul supus concesiunii nu este situat în interiorul unei arii protejate, nu este necesară obținerea avizului structurii de administrare /custodelui ariei natural protejate, însă investiția se supune legislației în vigoare privind condițiile de protecție a mediului, concesionarul având obligația de a obține acordul de mediu.

Ca urmare a demarării investiției vor fi create premisele dezvoltării unei investiții viabile într-o zonă aflată într-o continuă dezvoltare.

Concesionarul va avea obligația prin contractul de concesiune să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu. Astfel, prin contractual de concesiune, se va transfera în sarcina viitorului concesionar, responsabilitatea respectării clauzelor de protecție a mediului, dintre care cele mai importante fiind: luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației, utilizarea durabilă a resurselor naturale, reducerea pierderilor prin practici de bună gospodărire, gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă impuse de legislația europeană.

Amplasarea unei noi fabrici, de producție, pe terenul acesta permite dezvoltarea unei infrastructuri de afaceri solide și durabile.

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la crearea unor noi locuri de muncă atât pe perioada executării și lucrărilor de construcție (respectiv cerințele Legii 50/1991 actualizată cu modificările și completările ulterioare dar și Legea nr. 24/2007, actualizată cu modificările și completările ulterioare) a obiectivului, cât și după finalizarea investiției prin crearea de noi locuri de muncă permanente. În același timp, nu poate fi neglijat impactul economic generat de promovarea imaginii zonei și implicit a comunei precum și atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort a acesteia, pentru o dezvoltare durabilă.

Din punct de vedere financiar proiectul de investiții va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea: redevenței aferente terenului concesionat, ca pret al concesiunii, sume aferente eliberării Autorizației de Construcție; sume ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe clădire, după finalizarea construcțiilor; venituri ale comunității locale din T.V.A. încasat la bugetul de stat.

Capitolul III. Nivelul minim al redevenței

Redevența minimă stabilită de evaluator autorizat este de **29 lei/lună**, pentru terenul extravilan în suprafața de 7509 m.p, și **811 lei/lună** pentru terenul intravilan în suprafața de 8271 m.p., conform Raport de evaluare nr 2841 din 18.06.2026, data evaluării fiind 17.06.2026.

Capitolul IV. Procedura utilizata pentru atribuirea contractului de concesiune si justificarea alegerii procedurii

Procedura utilizata pentru concesiunea terenului, conform OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile ulterioare este licitatie publica.

Capitolul V. Durata estimata a concesiunii

Datorita solicitarii formulate de catre posesibilul concedent de a edifica pe terenul in suprafata de **8271 m.p.** destinat spre concesiune, o constructie cu specific de productie, cu o durata de amortizare mare, apreciem necesitatea concesiunii terenului pe o perioada de 49 ani, conform OUG 57/2019, art. 306.

Subconcesiunea este interzisa, conform Ordonantei de Urgenta nr. 57/2019, art. 305.

CAPITOLUL VI

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune

Dupa validarea Hotararii Consiliului Local privind aprobarea initiativei de concesiune, urmeaza etapa de elaborare a caietului de sarcini si a documentatiei de licitatie. Terenul este inregistrat in cartea funciara a

Urmeaza procedura de aprobare in Consiliul Local al Comunei Cetateni a caietului de sarcini, a pretului de pornire a licitatiei, precum si a datei de organizare a acesteia, fiind necesara o perioada de **30 de zile pentru derularea procedurilor preliminare licitatiei** si desfasurarea primei sedinte.

In functie de rezultatul licitatiei, daca aceasta a fost declarata valida si nu se impune repetarea ei, **mai sunt necesare minim 20 de zile pana la perfectarea contractului de concesiune.**

CAPITOLUL VII

Avize obligatorii

Imobilul -teren - **nu este incadrat in infrastructura sistemului national de aparare**, asadar, nu este necesara obtinerea avizului Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale si al Statului Major General.

Imobilul - obiect al concesiunii - **nu este situat in interiorul unei arii naturale protejate**, nu este necesara obtinerea avizului structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate.

Presedinte de sedinta

Consilier local

Serb Gheorghe

Contrasemneaza

Secretar general comuna

Corlet Maria

ROMÂNIA
Judetul Argeş
Comuna Cetăţeni

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

a contractului de concesiune a terenului extravilan, in suprafata de 7509 m.p si a terenului intravilan in suprafata de 8271 m.p , punctul Laicai(Moara) , aparținând comunei Cetăţeni, prin licitație publica

Licitatia publică se va desfășura la sediul Primăriei comunei Cetăţeni

CUPRINS:

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE:

CAP.1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCESIONARUL

CAP.2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIUNE

CAP.3. CAIETUL DE SARCINI

CAP.4. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

CAP.5. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

CAP.6. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

ANEXE:

ANEXA 1 – SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

ANEXA 2 - FIȘA OFERTANTULUI

ANEXA 3 –DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

ANEXA 4 – DECLARAȚIE PRIVIND CALITATE DE PARTICIPANT LA PROCEDURĂ

ANEXA 5 – DECLARAȚIE PRIVIND RESPECTAREA CONDIȚIILOR DIN DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE, CAIETUL DE SARCINI ȘI CONTRACTUL DE CONCESIUNE

ANEXA 6 – FORMULAR DE OFERTĂ

1 . INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCESIONARUL

U.A.T.Comuna Cetăţeni, jud. Argeş, reprezentată prin Primar Minciuna Ion-Mugurel

Drept de administrare: Primaria comunei Cetăţeni, jud. Argeş

Adresa: comuna Cetăţeni, str.Negru Vodă, nr.96, Jud. Argeş

Cod fiscal: 4122434

Numărul de telefon: 0248/216463

fax: 0248/544090;

E-mail: conscetateni@gmail.com

Condițiile de concesiune sunt prevăzute în prezentele instrucțiuni de organizare și desfășurare a procedurii de licitație.

2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIUNE

2.1. Calitatea de concedent o poate avea orice persoana fizică sau juridică, română ori străină.

2.2. Desfășurarea procedurii de concesiune

A. Procedura licitației publice

1. Pentru desfășurarea procedurii licitației publice este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.
2. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul "Candidaturi și oferte" plicurile închise și sigilate vor fi predate **comisiei de evaluare**, constituită prin **dispoziția primarului**, la data fixată pentru deschiderea lor prevăzută în anunțul publicitar.
3. Ședința de deschidere a plicurilor este publică.
4. După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor cerute în "Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor" și întocmește un **proces-verbal**, în care se menționează rezultatul deschiderii plicurilor respective.
5. Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului verbal care consemnează operațiunile descrise la punctul 4 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, numai dacă există cel puțin **2(doua) oferte eligibile**.
6. În cazul în care nu există cel puțin două oferte calificate, Comisia de evaluare va întocmi un proces-verbal care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare, urmând a se repeta procedura de licitație publică deschisă.
7. **Criteriul de atribuire** al contractului de concesiune este "**cel mai mare nivel al redevenței**".
8. Pe baza evaluării ofertelor, comisia de evaluare întocmește un **raport** care cuprinde descrierea procedurii de concesiune și operațiunile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului câștigător sau, în cazul în care nu a fost desemnat câștigător niciun ofertant, cauzele respingerii.
9. În cazul în care licitația publică nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna aceasta situație într-un proces verbal și se va organiza o **nouă licitație**.
10. În baza procesului - verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concesionarului.
11. După primirea raportului comisiei de evaluare, concesionarul, în termen de 1 zi lucrătoare informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

B. Garanții

1. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator **garanția de participare**.
 2. Ofertanților necâștigători **li se restituie garanția** în termen de 5 zile de la desemnarea ofertantului câștigător în urma unei cereri de restituire.
 3. Garanția de participare la licitație **se pierde** în următoarele cazuri:
 - a.) dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia.
 - b.) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă în termenul de 20 de zile de la data la care concesionarul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de concesiune.
 4. Garanțiile se depun la casieria Primăriei comunei Cetățeni;
 5. Valoarea garanției de participare: **200 lei**
- Se va depune și **taxa de participare** în suma de **200 lei**.

3. CAIET DE SARCINI

Caietul de sarcini este parte componentă a documentației de atribuire.

Cap.1 OBIECTUL CONCESIUNII

Informații generale privind obiectul concesiunii

Obiectul concesiunii îl constituie terenul *extravilan, în suprafața de 7509 m.p și terenul intravilan în suprafața de 8271 m.p punctul Laicai(moara) , identificare cadastrală 84710 și Carte Funciara 83836 aparținând comunei Cetățeni*, care constituie anexă la prezentul caiet de sarcini.

Terenul în cauză aparține domeniului public al comunei Cetățeni și este în administrarea Consiliului Local Cetățeni.

Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat:

Terenul ce face obiectul prezentului caiet de sarcini este un teren *extravilan, în suprafața de 7509 m.p și un teren intravilan în suprafața de 8271 m.p conform Raportului de evaluare întocmit de SC Patrick Consult Expert SRL ,înregistrat sub nr.3841 din 18.06.2026.*

Terenul. aparține domeniului public al comunei Cetățeni .

a.Destinația bunului ce face obiectul concesiunii:

Bunul ce face obiectul concesiunii este destinat pentru **construcție noua fabrica.**

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

1. Concesionarul va contribui la dezvoltarea comunității locale prin amplasarea unei **fabrici pentru produse soia(tofu).**

2. Imobilul concesionat va fi folosit în regim de continuitate și de permanență.

3. Principalele avantaje ale concesiunii spațiului sunt următoarele:

- Concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea terenului concesionat.

- Concesionarul va achita autorității locale o **redevență lunară** stabilită prin contract.

- Concesiunea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a spațiului concesionat, în sarcina Concesionarului (inclusiv cele de mediu).

2. Condiții generale ale concesiunii:

2.1. Regimul bunurilor utilizate de concedent în derularea concesiunii:

În derularea concesiunii, bunurile preluate de concedent, la încetarea din orice cauză a contractului de concesiune, vor fi repartizate astfel:

-bunuri de retur, constând în terenul. care se reîntoarce în posesia concesionarului

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

2.2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare.

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul

derulării contractului de concesiune 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.

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

2.3. Obligatorietatea asigurării exploatarei în regim de continuitate și permanență.

Imobilul concesionat va fi folosit în regim de continuitate și permanență pe perioada derulării contractului.

2.4. Interdicția subconcesiunii bunului concesionat:

După adjudecarea licitației și încheierea contractului de concesiune, Concesionarul nu poate subconcesiona terenul, iar în acest sens se va prevedea o clauză în contractul de concesiune.

2.5. Durata concesiunii:

Durata concesiunii este **de 49 de ani.**

2.6. Redevența minimă și modul de calcul al acesteia:

Modul de calcul al redevenței minime este stabilit în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, în baza **Raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat**.

Prețul minim al redevenței lunare stabilit ca preț de pornire al licitației, conform Raportului de evaluare: **29 lei/luna**, fără TVA, pentru terenul extravilan în suprafața de 7509 mp și **811 lei/luna** fără TVA, pentru terenul intravilan în suprafața de 8271 m.p., stabilit la data de 17.06.2026

Prețul minim stabilit de consiliul local: _____ lei/luna prin H.C.L. nr. _____ din _____.

2.7. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de locator:

1. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator **garanția de participare** în sumă de 200 lei și **taxa de participare** în suma de 200 lei.
2. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția în termen de 5 zile de la semnarea contractului de concesiune.
3. Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:
 - a) dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia.
 - b) în cazul ofertantului care constituie garanția de participare și nu depune oferta în termen.
4. Conform prevederilor legale în domeniu, Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 30 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 locator, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

În aceste condiții cuantumul garanției s-a stabilit a fi un procent de 50% din Redeventa pentru primul an de plată de către concesionar.

Garanțiile se pot depune la casieria organizatorului sau în contul nr.

RO68TREZ0475006XXX000091 deschis la Trezoreria Câmpulung.

2.8. Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul locațiunii:

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 bunul 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 spațiul ce face obiectul concesiunii.

3. Condiții de valabilitate a ofertei

3.1. Termenul minim de valabilitate a ofertei este de 30 de zile.

3.2. Oferta să respecte întocmai cerințele/documentele solicitate la Cap.4 "Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor" din Documentația de atribuire.

4. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune:

Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) în cazul imposibilității obiective a Concesionarului de a exploata bunul, care nu implică o culpă din partea acestuia, **prin renunțare fără plata unei despăgubiri;**
- b) la **expirarea duratei** stabilite în contractul de concesiune;
- c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin **denunțarea unilaterală** de către locator în baza documentelor oficiale, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin **reziliere unilaterală** de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina Concesionarului, prin transmiterea unei **notificări** în acest sens, cu mențiunea ca, în cazurile de întârziere de drept, încetarea contractului se produce la data comunicării notificării, iar în celelalte situații la data expirării termenului acordat de locator prin notificarea de punere în întârziere (și fără alte formalități prealabile), dacă Concesionarul nu și-a executat obligația contractuală - art. 1552 din Codul civil;
- e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, **prin reziliere de către concedent**, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului, prin transmiterea unei notificări în acest sens, cu mențiunea ca, în cazurile de întârziere de drept, încetarea contractului se produce la data comunicării notificării, iar în celelalte situații la data expirării termenului acordat de concedent prin notificarea de

punere în întârziere (și fără alte formalități prealabile), dacă concesionarul nu și-a executat obligația contractuală – art.1552 din Codul Civil;

f) **neplata la termenele stabilite** prin contract a redevenței și a penalităților datorate;

g) **schimbarea destinației spațiului**, folosirea acestuia în alte scopuri decât cel pentru care a fost concesionat;

h) în cazul în care se constată faptul că **spațiul concesionat nu este folosit**.

5. Rezilierea contractului pe cale judecătorească:

a) pronunțată de instanța de judecată, la inițiativa concesionarului;

b) pronunțată de instanța judecătorească, la inițiativa Concesionarului.

6. Forța Majoră

Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/și de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de **forța majoră**, așa cum este definită de lege.

Apariția și încetarea cazului de forță majoră se vor comunica celeilalte părți în termen de 5 zile, prin telefon, fax, urmat de o notificare scrisă, cu confirmarea constatării evenimentelor de acest gen de către autoritățile competente. În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, exercitarea obligațiilor părților se decalează cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna dintre părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri.

Dacă într-un termen convenit de părți de la producerea evenimentului, acesta nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de drept a contractului fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

În cazul **decesului** Concesionarului, moștenitorii legali sau testamentari ai exploatației **pot continua derularea contractului**.

7. Dispoziții finale

Contractul de concesiune se va încheia într-un termen de **20 de zile calendaristice** de la data la care concesionarul a informat ofertantul despre **acceptarea ofertei sale**.

Neîncheierea contractului de concesiune în termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării acceptării ofertei precum și refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune poate atrage plata daunelor- interese de către partea în culpă.

Contractul de concesiune va cuprinde, pe lângă clauzele prevăzute în caietul de sarcini, și **clauzele convenite în contract de către părțile contractante, în completarea celor dintâi, dar fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în caietul de sarcini**.

Toate completările și modificările contractului de concesiune vor fi făcute în scris în forma unui act adițional la contractul de concesiune, cu acordul ambelor parti.

4. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Prezentarea ofertelor - condiții de eligibilitate

1. Ofertele vor fi redactate în limba română.

2. Persoanele fizice / juridice **care au litigii cu autoritatea publică** ce are calitatea de locator, sau care **au debite neonorate către Primaria comunei Cetățeni**, nu au dreptul de a participa la ședințele de licitație publică pentru concesiunea spațiului proprietate publică a comunei Cetățeni.

3. Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul "Oferte", precizându-se **data și ora**.

4. Pe plicul exterior se va indica doar obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta precizându-se spațiul și suprafața, data și ora deschiderii ofertelor. Alte mențiuni atrag descalificarea ofertanților.

5. Plicul exterior, sigilat, va fi depus însoțit de **Scrisoarea de înaintare – Anexa 1 și Împuternicire** pentru reprezentantul societății/ al persoanei fizice, dacă nu este reprezentantul legal al acesteia.

PLICUL EXTERIOR TREBUIE SĂ CONȚINĂ:

1. **Documente de constituire și funcționare ale ofertantului:**
contract și/sau statut societate, certificat de înmatriculare, certificat de înregistrare fiscală (sau codul unic) – persoane juridice/ persoane fizice autorizate;
autorizație de funcționare conform O.U.G. nr.44/2008 privind desfășurarea activităților economice de către persoanele fizice autorizate, întreprinderile individuale și întreprinderile familiale, cu modificările și completările ulterioare; *Forma de prezentare: original sau copie legalizată, dacă este cazul.*
2. **Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comertului** prin care se atestă faptul că ofertantul nu este în stare de faliment, lichidare judiciară, afacerile nu sunt administrate de un judecător sindic, nu face obiectul declarării în nici una din stările menționate și nu a comis abuzuri, abateri sau altele asemenea, emis cu maxim 30 de zile înainte de data stabilită pentru deschiderea ofertelor. *Forma de prezentare: original sau copie legalizată, dacă este cazul;*
3. **Certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului, valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Agenția Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat.** *Forma de prezentare: original sau copie legalizată;*
4. **Certificat de atestare fiscală emis de Primăria comunei Cetățeni** din care să reiasă că ofertantul nu are datorii față de bugetul local; dacă ofertantul nu are deschis rol fiscal la Primăria comunei Cetățeni, jud. Argeș, acesta va depune o declarație prin care atestă faptul că nu are bunuri impozabile și nu desfășoară activități generatoare de obligații față de bugetul local al comunei Cetățeni, jud. Argeș la data depunerii ofertei. *Forma de prezentare: original sau copie legalizată;*
7. **Ofertantul trebuie să prezinte documentul de plată a garanției pentru participare, și a taxei de participare** în original și copie xerox, și documentul justificativ privind plata contravalorii prezentei documentații de atribuire în conformitate cu taxa stabilită de consiliul local pentru multiplicarea documentelor.
8. **Copie B.I./C.I**
9. **Fișă cu informații privind ofertantul – Anexa 2;**
10. **Declarația de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări – Anexa 3;**
11. **Declarația privind calitatea de participant la procedură – Anexa 4;**
12. **Declarația privind respectarea condițiilor din documentația de atribuire, caietul de sarcini și contractul de concesiune – Anexa 5.**

PLICUL INTERIOR TREBUIE SĂ CONȚINĂ:

1. Pe plicul interior se înscriu denumirea ofertantului și sediul social;
 2. Acest plic va conține oferta propriu-zisă care va fi semnată de ofertant – **Formular de ofertă – Anexa 6.**
 3. Oferta va cuprinde:
 - durată de exploatare a terenului;
 - Redeventa - în lei/lună
 - termenul de valabilitate al ofertei
 4. Fiecare participant are dreptul să depună **o singură ofertă.**
 5. Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire, prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.
 6. Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatate astfel la momentul deschiderii plicurilor exterioare, nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificate.
- ### **II. Precizări privind oferta**
1. Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este **secretă** și se depune în vederea participării la licitație.
 2. Oferta trebuie să fie fermă și redactată în limba română.
 3. Oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc.

4. Organizatorul licitației are dreptul, prin comisia de evaluare, să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației.
5. Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a semna contractul de concesiune a clădirii pentru a-l exploata conform obiectivelor concesionarului.
6. Revocarea ofertei de către ofertant în perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anunțului, atrage după sine pierderea garanției de participare.
7. Revocarea de către ofertant a ofertei după adjudecare, atrage după sine pierderea garanției de participare și, dacă e cazul, plata de daune interese de către partea în culpă.
8. Conținutul ofertei trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea ofertelor, concesionarul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
9. Elemente de preț:

Redevența **minimă de pornire a licitație**, stabilită prin hotărârea consiliului local este de **29 lei/luna** pentru terenul extravilan în suprafața de 7509 m.p. și **811 lei/luna** pentru terenul intravilan în suprafața de 8271 m.p.

10. **Prețul redevenței, licitat, se va indexa anual** cu rata inflației pe parcursul contractului, încheindu-se în acest sens un act adițional la contractul de concesiune.
11. Modul de achitare a prețului redevenței cât și clauzele pentru respectarea obligațiilor de plată se vor stabili prin contractul de concesiune.
12. Concesionarul va suporta toate cheltuielile de instituire a concesiunii.
13. Ofertantului care nu a participat la licitația publică prin depunerea ofertei i se va reține integral valoarea garanției de participare.
14. Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de concesiune.

5. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Criteriul de atribuire al contractului de concesiune este: **“cel mai mare nivel al redevenței”**.

- 5.1. Comisia de evaluare este legal întrunită numai **în prezența tuturor membrilor**
- 5.2. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.
- 5.3. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.
- 5.4. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

6. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

6.1. CONTESTAȚII

- 6.1.1. Contestățiile împotriva rezultatului procedurii de concesiune se depun în termen de 2 zile de la comunicarea rezultatului, la registratura Primăriei Comunei Cetățeni, între orele 8.00-15.00.
- 6.1.2. Soluționarea contestațiilor apărute în legătură cu atribuirea contractului de concesiune se va face de către comisia de soluționare a contestațiilor în termen de 1 zi lucrătoare, fără a se lua în calcul data depunerii.

6.2. LITIGII

- 6.2.1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

- 6.2.2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a Tribunalului Argeș.

7. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

7.1. Drepturile Concesionarului:

- să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul ce face obiectul contractului de concesiune.

7.2. Drepturile concesionarului:

- a) să inspecteze terenul concesionat, verificând respectarea obligațiilor asumate de concedent. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a Concesionarului.
- b) să predea bunul Concesionarului, indicându-i limitele, precum și inventarul existent pe bază de proces-verbal;
- c) să solicite utilizatorului situația lucrărilor realizate cu valoarea exactă a acestora și devizul aferent, conform legislației în vigoare;
- d) să își dea **acordul de principiu** pentru lucrările ce urmează a fi executate de concedent în clădirea concesionată;
- e) să participe la recepționarea lucrărilor executate de către concedent la clădire și să confirme prin semnătură executarea acestora.

7.3. Obligațiile Concesionarului:

- a) să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a terenului ce face obiectul contractului.
- b) să nu subînchirieze bunurile care fac obiectul contractului. Subconcesiunea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute.
- c) să plătească **Redevența** la termenul stabilit.
- d) să respecte destinația pentru care a fost concesionat spațiul;
- e) să execute lucrările de întreținere a terenului concesionat;
- f) să restituie concesionarului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini, la încetarea contractului de concesiune prin atingerea termenului;
- g) să restituie concesionarului bunul ce face obiectul contractului în condiții cel puțin egale cu cele de la momentul încheierii contractului.

8.4. Obligațiile concesionarului:

- a) să nu îl tulbure pe concedent în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune;
- b) să nu modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege;
- c) să notifice Concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor Concesionarului;
- d) să constate și să comunice Concesionarului orice atenționare referitoare la nerespectarea clauzelor contractului.

Formularele **Anexa 1- 6** fac parte din prezenta documentație de atribuire.

Președinte de ședință,
Consilier local: Serb Gheorghe

Secretar comuna ,
Corlet Maria