

ROMANIA
JUDETUL NEAMT
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TRIFEȘTI

HOTĂRÂRE
pentru aprobarea regulamentului privind procedura de vânzare
a bunurilor imobile din domeniul privat al comunei Trifești, județul Neamț

Consiliul Local al Comunei Trifești, județul Neamț;
Luând în considerare :

- Expunerea de motive nr. 255 din 09.01.2018 a domnului Lupu Dan Marian, primarul comunei Trifești, județul Neamț;
- Avizele favorabile ale comisiilor de specialitate ale Consiliului local al comunei Trifești

În conformitate cu art. 13, art. 16 și art. 20 din Legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile art. 36 alin. (2) lit.c, alin. (5) lit. „b” coroborat cu art. 123 alin. (1), alin. (2) și alin. (3) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art.1. Se aprobă Regulamentul privind procedura de vânzare a bunurilor imobile din domeniul privat al Comunei Trifești, cuprins în anexă la prezenta hotărâre, care face parte integrantă din aceasta.

Art. 2 Secretarul comunei va asigura transmiterea prezentei hotărâri persoanelor și autorităților interesate.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Voicu Vasile



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR
Fotea Vasile

A handwritten signature in black ink, which appears to be "Fotea Vasile", is written below the text of the secretary's position.

Nr. 4
din 25.01. 2018

ROMÂNIA
JUDEȚUL NEAMȚ
CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI TRIFEȘTI

REGULAMENTUL CADRU
PRIVIND MODUL DE CONCESIONARE A BUNURILOR
CE APARTIN PROPRIETĂȚII PUBLICE ȘI PRIVATE
A COMUNEI TRIFEȘTI, JUDEȚUL NEAMȚ

CAPITOLUL I.
DISPOZITII GENERALE

Art.1. Prezentul regulament stabilește regimul juridic pentru atribuirea contractelor de concesiune a bunurilor imobile aflate în proprietatea publică sau privată a comunei Trifești și stabilește organizarea procedurilor de concesiune a acestor bunuri, cu excepția situațiilor cuprinse în art. 15 din Legea nr. 50/1991 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

Art.2.

(1) Contractul de concesiune de bunuri imobile aflate în proprietate publică sau privată a comunei Trifești, denumit în continuare contract de concesiune, este acel contract încheiat în forma scrisă prin care Comuna Trifești, denumit concedent, transmite pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun, în schimbul unei redevențe.

(2) Calitatea de concesionar o poate avea orice persoană fizică sau persoană juridică, română ori străină.

(3) Contractul de concesiune se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

(4) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.

(5) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al partilor.

(6) În vederea concesiunii de terenuri, se emite certificatul de urbanism.

(7) Anterior concesiunii, terenurile vor fi înscrise în cartea funciară.

(8) Prezentul regulament nu se aplică contractelor reglementate de Legea 98/2016 - privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii.

Art. 3. Subconcesiunea este interzisă.

Art.4. Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune sunt:

a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune;

b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune;

c) proportionalitatea - presupune ca orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) nediscriminarea - aplicarea de catre autoritatea publica a acelorasi reguli, indiferent de nationalitatea participantilor la procedura de atribuire a contractului de concesiune, cu respectarea conditiilor prevazute in acordurile si conventiile la care Romania este parte;

e) libera concurenta - asigurarea de catre autoritatea publica a conditiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire sa aiba dreptul de a deveni concesionar in conditiile legii, ale conventiilor si acordurilor international la care Romania este parte.

Art.5.

(1) In scopul tinerii evidentei documentelor si informatiilor cu privire la desfasurarea procedurilor de concesiune si la derularea contractelor de concesiune, Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului întocmeste si pastreaza două registre:

a) registrul "Oferte", care cuprinde date si informatii referitoare la derularea procedurilor prealabile incheierii contractului de concesiune; se precizeaza cel putin datele si informatiile referitoare la studiul de oportunitate, la oferte, la procedura de atribuire aplicata

b) registrul "Contracte", care cuprinde date si informatii referitoare la executarea contractului de concesiune. In el se precizeaza cel putin datele si informatiile referitoare la obiectul, durata contractului de concesiune, termenele de plata a redeventei, obligatiile de mediu.

(2) Dupa finalizarea contractului de concesiune, Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului are obligatia de a întocmi dosarul concesiunii in conditiile prevazute de prezentul regulament.

Art. 6.

(1) Redeventa obtinuta prin concesiune se face venit la bugetul local.

(2) Limita minima a pretului concesiunii se stabileste prin Hotarare de Consiliu Local, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare a terenului, in conditii de piata, la care se adauga costul lucrarilor de infrastructura aferente.

CAPITOLUL II. INITIATIVA CONCESIONARII

Art.7.

(1) Concesionarea are loc la initiativa concedentului pe baza unui referat întocmit de Serviciul cu atributii de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Comunei Trifești sau ca urmare a unei propuneri insusite de acesta.

(2) Orice persoana interesata poate inainta o propunere de concesiune, propunere care va fi inregistrata si analizata din punct de vedere a respectarii reglementarilor de urbanism de catre Serviciul cu atributii de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Comunei Trifești.

(3) Propunerea de concesiune trebuie sa fie fundamentata din punct de vedere economic, financiar, social si de mediu, se face in scris si cuprinde datele de identificare a persoanei interesate, manifestarea ferma si serioasa a intentiei de concesiune, obiectul concesiunii, planul de afaceri.

CAPITOLUL III. INSUȘIREA PROPUNERII DE CONCESIONARE

Art.8.

(1). Insusirea propunerii de concesiune se realizeaza prin Hotararea Consiliului Local, pe baza referatului de specialitate intocmit de către compartimentele de specialitate din cadrul Primăriei Comunei Trifești. Referatul de specialitate va avea la baza urmatoarele elemente:

- a) Fundamentarea din punct de vedere economic, financiar, social si de mediu a persoanei interesate;
- b) Întocmirea studiului de oportunitate.

Art.9.

(1) Studiul de oportunitate, trebuie sa cuprinda, in principal, urmatoarele elemente:

- a) descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie concesiionat;
- b) motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu, care justifica realizarea concesiunii;

c) nivelul minim al redevenței, se stabilește pe baza Raportului de evaluare întocmit de un expert evaluator acreditat de Agenția Națională a Evaluatorilor din România . .

În acest sens se va întocmi nota de calcul cu privire la prețul concesiunii pe metru pătrat care va constitui anexă la hotărârea de consiliu local care reglementează concesionarea;

d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii;

e) durata estimată a concesiunii;

f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare;

g) avizul Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, dacă este cazul;

h) 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 structura de administrare/custode.

(2) Realizarea măsurătorilor topografice și înscrierea în cartea funciară a bunului imobil se face de către o persoană juridică autorizată.

(3) În baza studiului de oportunitate personalul cu atribuții în domeniul achizițiilor publice în colaborare cu Compartimentele UAT și contabilitate, elaborează documentația de atribuire a concesiunii, care cuprinde :

- 1. informații generale privind concedentul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail a persoanei de contact etc.;**
- 2. instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare;**
- 3. caietul de sarcini;**
- 4. instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;**
- 5. informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;**
- 6. instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;**
- 7. informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.**

(3) Caietul de sarcini trebuie să cuprindă cel puțin următoarele :

- 1. informații generale privind obiectul concesiunii:**
 - 1.1. descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;**
 - 1.2. destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii;**
 - 1.3. condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficientă a bunurilor ce fac obiectul concesiunii;**
- 2. condiții generale ale concesiunii:**
 - 2.1. regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii (regimul bunurilor proprii);**
 - 2.2. obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare;**
 - 2.3. obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență;**
 - 2.4. interdicția subconcesionării bunului concesionat/posibilitatea subconcesionării, după caz;**
 - 2.5. condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii;**
 - 2.6. durata concesiunii, care nu poate depăși 49 de ani;**
 - 2.7. redevența minimă și modul de calcul al acesteia, inclusiv valoarea cheltuielilor pe care urmează să le plătească câștigătorul licitației, care au fost făcute de concedent pentru măsurători și înscrieri în cartea funciară, evaluarea bunului ce urmează să fie concesionat, publicitate anunț de concesionare.**
 - 2.8. natura și quantumul garanțiilor solicitate de concedent;**
 - 2.9. condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii, cum sunt:**
 - 2.9.1. protejarea secretului de stat;**
 - 2.9.2. materiale cu regim special;**
 - 2.9.3. condiții de siguranță în exploatare;**

- 2.9.4. condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz;
- 2.9.5. protecția mediului;
- 2.9.6. protecția muncii;
- 2.9.7. condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte;
- 3. condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;
- 4. clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune.

Capitolul IV APROBAREA CONCESIONARII

Art.10. Prin Hotararea Consiliului Local se aproba Studiul de oportunitate, Caietul de sarcini, și documentația de atribuire, iar in baza acestor documente se aproba Concesionarea.

Art.11. In masura in care, dupa intocmirea studiului de oportunitate, se constata ca exploatarea bunului ce va face obiectul concesionarii implica in mod necesar si executarea unor lucrari si/sau prestarea unor servicii, concedentul are obligatia ca, in functie de scopul urmarit si de activitatile desfasurate, sa califice natura contractului potrivit prevederilor Legii 98/2016 privind achizițiile publice. In acest scop, concedentul poate solicita punctul de vedere al A.N.R.M.A.P .(Autoritatea Nationala pentru Reglementarea si Monitorizarea Achizitiilor Publice).

CAPITOLUL V PROCEDURA DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.12. Procedurile de atribuire a contractului de concesiune sunt urmatoarele:

(1) Licitatia publica, - este procedura la care persoana fizica sau juridica interesata are dreptul de a depune oferta in conditiile respectarii prevederilor documentatiei de atribuire, a documentatiilor de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.

(2) Negocierea directa - este procedura prin care concedentul negociaza clauzele contractuale, inclusiv redeventa, cu unul sau mai multi participanti, in conditiile respectarii prevederilor documentatiei de atribuire, a documentatiilor de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.

(3) Atribuirea directa - este procedura prin care terenurile destinate concesiunii se pot concesiona fara licitatie publica si fara negociere directa, cu plata redeventei stabilite de Consiliul Local potrivit legii, ori pot fi date in folosinta pe termen limitat dupa caz, in urmatoarele situatii:

- a) Pentru realizarea de obiective de utilitate publica sau de binefacere, cu caracter social, fara scop lucrativ, altele decat cele care se realizeaza de catre colectivitatile locale pe terenurile acestora;
- b) Pentru realizarea de locuinte de catre Agentia Nationala pentru Locuinte, potrivit legii;
- c) Pentru realizarea de locuinte pentru tineri pana la implinirea varstei de 35 de ani;
- d) Pentru realizarea de locuințe pentru persoanele calificate din agricultură, învățământ, sănătate, administrație publică și culte, care își stabilesc domiciliul în mediul rural;
- e) Pentru stramutarea gospodariilor afectate de dezastre, potrivit legii;
- f) Pentru extinderea constructiilor pe terenuri alaturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;
- g) Pentru lucrari de protejare ori de punere in valoare a monumentelor istorice definite potrivit legii, cu avizul conform al Ministerului Culturii si Cultelor, pe baza documentatiilor de urbanism avizate potrivit legii.

CAPITOLUL VI LICITATIA

Art.13.

- (1) Procedura de licitatie se poate desfasura daca in urma publicarii anuntului de licitatie au fost depuse cel putin 3 oferte valabile.
- (2) Plicurile, inchise si sigilate se inregistreaza la registratura autoritatii locale, se predau comisiei de evaluare la data fixata pentru deschiderea lor, prevazuta in anuntul de licitatie.
- (3) Dupa deschiderea plicurilor exterioare in sedinta publica, comisia de evaluare elimina ofertele care nu contin totalitatea documentelor si a datelor prevazute la art. 29 din prezentul Regulament.
- (4) Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca dupa deschiderea plicurilor exterioare cel putin 3 oferte sa fie valabile prin intrunirea conditiile prevazute la art. 29 alin. (3) din prezentul Regulament. In caz contrar, licitatia se repeat in aceleasi conditii. Daca nici la a 2-a licitatie nu sunt indeplinite conditiile se organizeaza a treia si ultima licitatie. Daca nu sunt indeplinite conditiile nici la aceasta ultima etapa, concedentul este obligat sa anuleze procedura de licitatie si sa aplice procedura de negociere, prevazuta la Capitolul VIII.
- (5) Dupa analiza continutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul verbal in care se va mentiona rezultatul analizei.

Art.14.

- (1) Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului-verbal al sedintei publice prevazut la art. 15 alin. (5) de catre toti membri comisiei de evaluare si de catre ofertanti.
- (2) Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in documentatia de atribuire a concesiunii.
- (3) In urma analizei ofertelor de catre comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia intocmeste un proces-verbal in care mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se semneaza de catre toti membri comisiei de evaluare.

Art.15.

- (1) In baza procesului-verbal care indeplineste conditiile prevazute la art. 16 alin. (3), comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite Serviciului Concesiuni Publice.
- (2) In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, Serviciul Contracte de Concesionare, Inchiriere si vanzare, Autorizare Libera, Initiativa si Control Comercial informeaza, in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.
- (3) Raportul se depune la dosarul concesiunii.

Art.16.

- (1) Pe parcursul procedurii de licitatie, comisia de evaluare poate propune Serviciului Concesiuni Publice solicitarea oricaror clarificari si dupa caz, completari ale documentelor prezentate de ofertanti, pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate. 5
- (2) Concedentul nu are dreptul ca prin clarificarile ori completarile solicitate sa determine aparitia unui avantaj evident in favoarea unui ofertant.
- (3) In termen de 3 zile lucratoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului transmite ofertantilor vizati. Ofertantii trebuie sa raspunda la solicitarea concedentului in termen de maxim 4 zile lucratoare de la primirea acesteia.

CAPITOLUL VII REGULI PRIVIND ANUNTUL DE LICITATIE

Art.17.

- (1) Anuntul de licitatie se intocmeste dupa aprobarea documentatiei de atribuire de catre concedent și trebuie sa cuprinda cel putin următoarele elemente :
1. informații generale privind concedentul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail a persoanei de contact etc.;
 2. informații generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
 3. informații privind documentația de atribuire;
 - 3.1. modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire;
 - 3.2. denumirea și adresa serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire;
 - 3.3. costul și condițiile de plată pentru obținerea acestui exemplar, unde este cazul, potrivit prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 54/2006;
 - 3.4. data limită pentru solicitarea clarificărilor;
 4. informații privind ofertele:
 - 4.1. data limită de depunere a ofertelor;
 - 4.2. adresa la care trebuie depuse ofertele;
 - 4.3. numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
 5. data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
 6. denumirea, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail a instanței competente în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
 7. data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Art.18.

- (1) In cazul procedurii de licitatie, Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului are obligatia sa publice in intr-un cotidian de circulatie nationala, intr-unul de circulatie locala si pe site-ul propriu, anuntul de licitatie.
- (2) Anuntul de licitatie se trimite spre publicare cu cel putin 20 de zile calendaristice inainte de data limita pentru depunerea ofertelor.

CAPITOLUL VIII NEGOCIEREA DIRECTA

Art. 19. Concedentul are dreptul de a aplica procedura de negociere directa numai in situatia in care, la procedura de licitatie nu au fost depuse cel putin 2 oferte valabile.

Art. 20.

- (1) In cazul procedurii negocierii directe, Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului are obligatia sa publice intr-un cotidian de circulatie nationala, intr-unul de circulatie locala si pe site-ul propriu, anuntul de negociere directa.
- (2) Informatiile pe care trebuie sa le contina anuntul negocierii directe sunt prevazute in Anexa nr. 4.
- (3) Anuntul negocierii directe se trimite spre publicare cu cel putin 10 zile calendaristice inainte de data limita pentru depunerea ofertelor.

Art. 21

- (1) Persoana interesata are dreptul de a solicita si de a obtine documentatia de atribuire.
- (2) Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului are obligatia de a pune documentatia de

atribuire la dispozitia persoanei interesate, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca doua zile lucratoare de la primirea unei solicitari din partea acesteia.

(3) Persoana interesata are obligatia de a depune diligentele necesare astfel incat respectarea de catre concedent a perioadei prevazute la alin. (2) sa nu conduca la situatia in care documentatia de atribuire sa fie pusa la dispozitia sa cu mai putin de doua zile lucratoare inainte de data limita pentru depunerea ofertelor.

Art. 22.

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

(2) Concedentul are obligatia de a raspunde prin Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului, in mod clar, complet si fara ambiguitati, la orice clarificare solicitata, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca doua zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitari.

(3) Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului are obligatia de a transmite raspunsurile insotite de intrebarile aferente catre toate persoanele interesate care au obtinut, in conditiile prezentului regulament, documentatia de atribuire, luand masuri pentru a nu dezvalui identitatea celui care a solicitat clarificarile respective.

Art. 23.

(1) Fara a aduce atingere prevederilor art. 32 alin. (2), concedentul are obligatia de a transmite raspunsul la orice solicitare de clarificare cu cel putin doua zile lucratoare inainte de data limita pentru depunerea ofertelor.

(2) 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. (1), acesta din urma are totusi 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.

Art. 24. Concedentul deruleaza negocieri cu fiecare ofertant care a depus o oferta valabila.

CAPITOLUL IX INSTRUCTIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURII DE LICITATIE

Art.25.

(1) Concedentul are obligatia sa asigure obtinerea documentatiei de atribuire de catre persoana interesata, care inainteaza o solicitare in acest sens.

(2) Concedentul are dreptul de a opta pentru una dintre urmatoarele modalitati de obtinere a documentatiei de atribuire de catre persoanele interesate:

a) asigurarea accesului direct, nerestricționat si deplin, prin mijloace electronice, la continutul documentatiei de atribuire;

b) punerea la dispozitia persoanei interesate care a inaintat o solicitare in acest sens, a unui exemplar din documentatia de atribuire, pe suport hartie si/sau pe suport magnetic.

Art.26.

(1) Concedentul are dreptul de a stabili un pret pentru obtinerea documentatiei de atribuire, cu conditia ca acest pret sa nu depaseasca costul multiplicării documentatiei, la care se poate adauga, daca este cazul, costul transmiterii acesteia.

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

(3) Concedentul are obligatia de a pune documentatia de atribuire la dispozitia persoanei interesate, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 4 zile lucratoare de la primirea unei solicitari din partea acesteia.

Art.27.

(1) Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificari privind documentatia de atribuire. 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 4 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitari. Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului are obligatia de a transmite raspunsurile insotite de intrebarile aferente catre toate persoanele interesate care au obtinut, in conditiile prezentului

regulament, documentatia de atribuire, luand masuri pentru a nu dezvalui identitatea celui care a solicitat clarificarile respective. Concedentul are obligatia de a transmite raspunsul la orice clarificare cu cel putin 4 zile lucratoare inainte de data limita pentru depunerea ofertelor. In cazul in care solicitarea de clarificare nu a fost transmisa in timp util, punand astfel concedentul in imposibilitatea de a respecta termenul prevazute de lege, acesta din urma are totusi 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.

CAPITOLUL X INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

Art.28.

- (1) Ofertantul are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile documentatiei de atribuire.
- (2) Nu vor fi acceptate decat oferte care corespund prevederilor documentatiei de atribuire, a documentatiilor de urbanism, aprobate potrivit legii. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe toata perioada de valabilitate stabilita de concedent.
- (3) Persoana interesata are obligatia de a depune oferta la adresa si pana la data limita pentru depunere, stabilite in anuntul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate.
- (4) Oferta depusa la o alta adresa a concedentului decat cea stabilita sau dupa expirarea datei limita pentru depunere se returneaza nedeschisa.
- (5) Continutul ofertelor trebuie sa ramana confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora, concedentul urmand a lua cunostinta de continutul respectivelor oferte numai dupa aceasta data.

Art.29.

- (1) Ofertele se redacteaza in limba romana.
- (2) Ofertantii transmit ofertele lor in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se inregistreaza, in ordinea primirii lor, in registrul "Oferte", precizandu-se data si ora.
- (3) Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusa oferta. Plicul exterior va trebui sa contina:
 - a) o fisa cu informatii privind ofertantul si o declaratie de participare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari;
 - b) acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor, conform solicitarilor concedentului din documentatia de atribuire;
 - c) acte doveditoare privind intrarea in posesia documentatiei de atribuire;
- (4) Pe plicul interior, care contine oferta propriu-zisa, se inscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz.
- (5) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare in ziua fixata pentru deschiderea lor.
- (6) Fiecare participant poate depune doar o singura oferta.
- (7) Oferta va fi depusa intr-un numar de exemplare stabilit de catre concedent, prevazut in documentatia de atribuire si anuntul de licitatie.
- (8) Fiecare exemplar al ofertei trebuie sa fie semnat de catre ofertant.

CAPITOLUL XI COMISIA DE EVALUARE

Art.30.

- (1) Comisia de evaluare este alcatuita dintr-un numar impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.
- (2) Fiecaruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

(3) Comisia de evaluare este alcatuita din reprezentanti ai Consiliului Local Trifesti si ai aparatului de specialitate al Primarului Comunei Trifești.

(4) In cazul in care pentru bunul care face obiectul concesiunii este necesara parcurgerea procedurii de reglementare din punctul de vedere al protectiei mediului, potrivit legislatiei in vigoare, comisia de evaluare include in componenta sa si un reprezentant al autoritatii competente pentru protectia mediului.

Art.31.

(1) Componenta comisiei de evaluare, membri acesteia, precum si supleantii lor se stabilesc si sunt numiti prin Hotarare de Consiliu Local.

(2) Presedintele comisiei de evaluare este numit de concedent dintre reprezentantii acestuia in comisie.

(3) Secretarul comisiei de evaluare este numit de concedent dintre membri acesteia.

(4) La sedinta de deschidere a ofertelor, participa membri comisiei de evaluare si reprezentantii imputerniciti ai ofertantilor si se finalizeaza printr-un proces-verbal semnat de membri comisiei de evaluare si reprezentantii imputerniciti ai ofertantilor prezenti la sedinta. Reprezentantii imputerniciti ai ofertantilor prezenti la sedinta, primesc o copie a procesului-verbal.

(5) Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiaza de cate un vot.

(6) Deciziile comisiei de evaluare se adopta cu votul majoritatii membrilor.

Art.32.

(1) Membri comisiei de evaluare/supleantii trebuie sa respecte regulile privind conflictul de interese prevazute la Capitolul XIV din prezentul Regulament.

(2) Membri comisiei de evaluare/ supleantii sunt obligati sa dea o declaratie de compatibilitate, impartialitate si confidentialitate pe propria raspundere, dupa termenul limita de depunere a ofertelor, care se va pastra la dosarul concesiunii.

(3) In caz de incompatibilitate, presedintele comisiei de evaluare il va sesiza de indata pe concedent despre existenta starii de incompatibilitate si va propune inlocuirea persoanei incompatibile, dintre membri supleanti.

(4) Supleantii participa la sedintele comisiei de evaluare numai in situatia in care membri acesteia se afla in imposibilitate de participare datorita unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau fortei majore.

Art.33.

(1) Atributiile comisiei de evaluare sunt:

a) analiza si selectarea ofertelor pe baza datelor, informatiilor si documentelor cuprinse in plicul exterior, raportat la prevederile cuprinse in documentatia de atribuire, aprobata;

b) intocmirea listei cuprinzand ofertele admise si comunicarea acesteia;

c) analizarea si evaluarea ofertelor;

d) intocmirea raportului de evaluare prevazut de prezentele norme metodologice;

e) intocmirea proceselor-verbale prevazute de prezentele norme metodologice;

f) desemnarea ofertei castigatoare.

(2) Comisia de evaluare este legal intrunita numai in prezenta tuturor membrilor.

(3) Comisia de evaluare adopta decizii in mod autonom, numai pe baza documentatiei de atribuire si cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

(4) Membri comisiei de evaluare au obligatia de a pastra confidentialitatea datelor, informatiilor si documentelor cuprinse in ofertele analizate.

CAPITOLUL XII DETERMINAREA OFERTEI CAGTIGATOARE

Art.34.

(1) Criteriul de atribuire a contractului de concesiune este cel mai mare nivel al redeventei.

(2) Concedentul poate tine seama si de alte criterii precum:

a) capacitatea economico-financiara a ofertantilor;

b) protectia mediului inconjurator;

c) conditii specifice impuse de natura bunului concesiionat.

(3) Concedentul are obligatia de a stabili oferta castigatoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate in documentatia de atribuire.

(4) In cazul in care in documentatia de atribuire sunt prevazute, pe langa cel mai mare nivel al redeventei, si alt/alte criteriu/criterii de atribuire, ponderea fiecarui criteriu se stabileste in documentatia de atribuire.

(5) Ponderea criteriului „cel mai mare nivel al redeventei.” trebuie sa fie mai mare de 50%.

(6) Comisia de evaluare stabileste punctajul fiecărei oferte, tinand seama de ponderile prevazute in documentatia de atribuire. Oferta castigatoare este oferta care intruneste cel mai mare punctaj. 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 „cel mai mare nivel al redeventei”, iar in cazul egalitatii in continuare, departajarea se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul care are ponderea cea mai mare altul decat criteriul „cel mai mare nivel al redeventei.”.

(7) Pe baza evaluarii ofertelor de catre comisia de evaluare, secretarul acesteia intocmeste procesul-verbal care trebuie semnat de toti membri comisiei. In baza procesului-verbal, comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare, un raport pe care il transmite Compartimentului Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

(8) In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului are obligatia de a informa, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat castigator cu privire la acceptarea ofertei prezentate si de a informa ofertantii care au fost respinsi sau a caror oferta nu a fost declarata castigatoare, indicand motivele care au stat la baza deciziei respective.

(9) Concedentul are obligatia de a incheia contractul de concesiune cu ofertantul a carui oferta a fost stabilita ca fiind castigatoare, numai dupa implinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data realizarii comunicarii.

(10) Raportul prevazut la alin (7) se depune la dosarul concesiunii.

CAPITOLUL XIII

ANUNTUL DE ATRIBUIRE

Art.35.

(1) Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului are obligatia de a publica anuntul de atribuire a contractului de concesiune in prin afisare la sediul primariei Comunei Trifești intr-un cotidian de interes national / intr-un cotidian de interes local si pe site-ul propriu www.primariatrifesti.ro, in cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea oricareia dintre procedurile de atribuire a contractului de concesiune.

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

1. informații generale privind concedentul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail ale persoanei de contact etc.;
2. procedura aplicată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
3. data publicării anunțului de licitație/anunțului negocierii directe în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
4. criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
5. numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
6. denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
7. durata contractului;
8. nivelul redevenței;
9. denumirea, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail ale instanței competente în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
10. data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;

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

CAPITOLUL XIV

ANULAREA PROCEDURII DE ATRIBUIRE

A CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art.36.

(1) Concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune, dacă ia această decizie, de regula, înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și, oricum, înainte de data încheierii contractului, numai în următoarele cazuri:

- a) nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile;
- b) se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

În acest sens, procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

1) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 4;

2) concedentul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 4 din prezentul Regulament.

Încălcarea prevederilor prezentului Regulament privind atribuirea contractului de concesiune, poate atrage anularea procedurii de licitație.

(3) Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

CAPITOLUL XV

REGULI PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

Art.37.

(1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, concedentul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale. Nerespectarea acestor prevederi se sancționează potrivit dispozițiilor legale în vigoare. Persoana care a participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de atribuire nu este de natură să defavorizeze concurența. Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.

Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

- a) sot/sotie, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;
- b) sot/sotie, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrare, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice;
- c) persoane care detin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți sau persoane care fac parte din consiliul de administrare, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți;
- d) persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor.

CAPITOLUL XVI SOLUTIONAREA CONTESTATIILOR

Art. 38.

Orice persoana care se considera vatamata intr-un drept ori intr-un interes legitim printr-un act al autoritatii contractante, se poate adresa instantei de contencios administrativ competente, anulara actului, obligarea autoritatii contractante de a emite un act, recunoasterea dreptului pretins sau a interesului legitim, in conditiile prevazute de Legea 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare. Contestatia suspenda desfasurarea procedurii de atribuire pana la solutionarea sa definitiva.

CAPITOLUL XVII CONTRACTUL DE CONCESIUNE

Art.39.

- (1) Contractul de concesiune va fi incheiat in limba romana, in doua exemplare, cate unul pentru fiecare parte.
- (2) Contractul de concesiune se incheie in forma scrisa, sub sanctiunea nulitatii.
Contractul de concesiune se incheie in conformitate cu legea romana, indiferent de nationalitatea sau de cetatenia concesionarului, pentru o durata care nu va putea depasi 49 de ani, incepand de la data semnarii lui. Durata concesiunii se stabileste de catre concedent pe baza studiului de oportunitate.
- (3) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumătate din durata sa initiala, prin simplul acord de vointa al partilor.
- (4) In cazul in care concesionarul este de o alta nationalitate sau cetatenie decat cea romana si daca partile considera necesar, contractul de concesiune se va putea incheia in patru exemplare, doua in limba romana si doua intr-o alta limba aleasa de ele.
- (5) In situatia prevazuta la alin. (4) fiecare parte va avea cate un exemplar in limba romana si un exemplar in limba straina in care a fost redactat contractul.
- (6) In caz de litigiu, exemplarele in limba romana ale contractului prevaleaza.

Art.40.

- (1) Concedentul poate sa incheie contractul de concesiune numai dupa implinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data realizarii comunicarii catre ofertanti, despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune.
- (2) Neincheierea contractului de concesiune intr-un termen de 20 de zile calendaristice de la data implinirii termenului prevazut la alin. (1), poate atrage plata daunelor-interese de catre partea in culpa. Refuzul ofertantului declarat castigator de a incheia contractul de concesiune poate atrage dupa sine plata daunelor-interese, care sunt egale cu valoarea garantiei depuse odata cu oferta.

Art.41.

- (1) Contractul de concesiune trebuie sa contina:

- a) partea reglementara a contractului, care cuprinde clauzele prevazute in caietul de sarcini;
- b) alte clauze contractuale stabilite de parti prin acordul lor.

- (2) In contractul de concesiune trebuie precizate in mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar in derularea concesiunii, respectiv:

- a) bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit si libere de orice sarcini concedentului la incetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au facut obiectul concesiunii;
- b) bunurile proprii care la incetarea contractului de concesiune raman in proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au apartinut concesionarului si au fost utilizate de catre acesta pe durata concesiunii.

c) bunuri de preluare - Bunuri de preluare care la expirarea contractului pot reveni concedentului, in masura in care acesta din urma isi manifesta intentia de a le prelua, in schimbul platii unei compensatii egale cu valoarea contabila actualizata, conform caietului de sarcini.

(3) Forma si continutul-cadru al contractului de concesiune sunt prezentate in Anexa nr. 6.

(4) In cazul in care ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului, procedura de atribuire se anuleaza, iar concedentul reia procedura, in conditiile legii, studiul de oportunitate pastrandu-si valabilitatea.

(5) Contractul de concesiune trebuie sa contina interdictia pentru concesionar de a subconcesiona, in tot sau in parte, unei alte persoane obiectul concesiunii.

(6) Contractul de concesiune va cuprinde si clauze contractuale referitoare la impartirea responsabilitatilor de mediu intre concedent si concesionar.

(7) Concesionarul isi executa obligatiile potrivit termenilor si conditiilor prevazute in contractul de concesiune si in acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

(8) Contractele de concesiune a terenurilor de orice natura vor fi inregistrate de catre Serviciul cu atributii de specialitate din cadrul aparatului propriu al Primarului Comunei Trifești in registrele de publicitate imobiliara sau in Cartea funciara.

Art.42. Concesionarul are obligatia ca in termen de cel mult 90 de zile de la data semnarii contractului de concesiune sa depuna, cu titlu de garantie, o suma fixa reprezentand o cota-parte din suma obligatiei de plata catre concedent, stabilita de acesta si datorata pentru primul an de exploatare. Din aceasta suma sunt retinute, daca este cazul, penalitatile si alte sume datorate concedentului de catre concesionar, in baza contractului de concesiune. Concesionarul poate constitui drept garantie si titluri de credit, asupra carora se va institui garantie reala mobiliara, cu acordul concedentului.

Art.43.

(1) Inctetarea contractului de concesiune poate avea loc in urmatoarele situatii:

a) la expirarea duratei stabilite in contractul de concesiune;

b) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina acestuia, in caz de dezacord fiind competenta instanta de judecata;

c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere de catre concedent, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului;

d) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin reziliere de catre concesionar, cu plata unei despagubiri in sarcina concedentului;

e) la disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri.

(2) La inctetarea contractului de concesiune concesionarul este obligat sa restituie, in deplina proprietate, liber de orice sarcina, bunul concesionat.

CAPITOLUL XVIII

MODIFICAREA CONTRACTULUI

Art. 44.

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

(2) In cazul in care modificarea unilaterala a contractului ii aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul sa primeasca fara intarziere o justa despagubire.

(3) In caz de dezacord intre concedent si concesionar cu privire la suma despagubirii, aceasta va fi stabilita de catre instanta judecatoreasca competenta. Acest dezacord nu poate in niciun caz sa permita concesionarului sa nu isi execute obligatiile contractuale.

(4) 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.

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

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

CAPITOLUL XIX DOSARUL CONCESIUNII

Art.47.

(1) Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului are obligația de a întocmi dosarul concesiunii

pentru fiecare contract atribuit în urma licitației publice sau a negocierii directe.

(2) Dosarul concesiunii se păstrează de către Compartimentul Urbanism și Amenajarea Teritoriului atât

timp cât contractul de concesiune produce efecte juridice, dar nu mai puțin de 5 ani de la data încheierii contractului respectiv.

(3) Dosarul concesiunii trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) studiul de oportunitate al concesiunii;
- b) hotărârea de aprobare a concesiunii și, după caz, hotărârea de aprobare a subconcesiunii;
- c) anunțurile prevăzute de prezenta ordonanță de urgență referitoare la procedura de atribuire a contractului de concesiune și dovada transmiterii acestora spre publicare;
- d) documentația de atribuire;
- e) nota justificativă privind alegerea procedurii de atribuire, în cazul în care procedura aplicată a fost altă decât licitația deschisă;
- f) denumirea/numele ofertantului/ofertanților a cărui/a caror ofertă/oferte a/au fost declarată/declarată câștigătoare și motivele care au stat la baza acestei decizii;
- g) justificarea hotărârii de anulare a procedurii de atribuire, dacă este cazul;
- h) contractul de concesiune semnat.

(4) Dosarul concesiunii are caracter de document public. Accesul persoanelor la aceste informații se realizează cu respectarea termenelor și procedurilor prevăzute de reglementările legale privind liberul acces la informațiile de interes public și nu poate fi restricționat decât în măsura în care aceste informații sunt clasificate sau protejate de un drept de proprietate intelectuală, potrivit legii.