# *Caiet de sarcini*

## I.INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

### *I.1.Descrierea si identificarea bunului ce urmeaza a fi concesionat*

Primaria comunei Prajesti intentioneaza sa concesioneze :

- **Teren extravilan in suprafata de 10000 mp din care:**
  - **- 1045 mp curti constructii**
  - **- 8955 mp pasune**
- **CF 60112 UAT PRAJESTI – domeniu privat al comunei,NC 60112 T9 P 390/2**
- Regim juridic : extravilan
- Categorie de folosinta : curti constructii/pasune
- Drept de propritate : deplin al UAT Prajesti asupra terenului

### *I.2. Destinatia bunurilor ce fac obiectul concesiunii*

Amenajarea uunui spatiu de cazare- edificii usore pentru cazare in vederea dezvoltarii turismului local punandu-se in valoare potentialul turistic al comunei :

- gradina botanica PAUL TARALUNGA

- specialitatile gastronomice locale ecologice de la fermele de crestere a animalelor din zona

-muzeul satesc.

### *I.3. Conditii de exploatare a concesiunii si obiectivele de ordin economic, financiar, social si de mediu urmarite de concendent privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii*

Concesionarul este obligat sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate si permanenta a bunului atribuit.

**Motivatia pentru componenta economica**

- Administrarea eficienta a domeniului public al UAT Prajesti pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul comunei;
- Dezvoltarea agentilor economici locali,care vor adjudeca terenul concesionat in urma licitatiei;
- Dezvoltarea durabila a comunei Prajesti,fapt care va diminua pericolul pierderii de rezidenti si de locuri de munca in viitorul apropiat;

- Obtinerea unor venituri sigure si constante la bugetul Primariei pe o perioada de maxim 49 ani din valoarea redeventei datorata de concesionar precum si din taxe si impozite aferente terenului si construciilor concesionate.

**Motivatia pentru componenta financiara:**

- Concesionarea terenului disponibil in conditiile legii,creiaza o sursa de venituri pentru bugetul local prin plata redeventei anuale;
- Concesionarul va genera venituri primariei locale prin plata impozitelor si a taxelor locale respective si prin derularea activitatii de crestere a potentialului economic al comunei;
- Concesionarea trece intreaga responsabilitate privind modul de gestionare a terenului concesionat in sarcina concesionarului(inclusive cele de mediu)
- Reducerea cheltuielilor primariei cu administrarea si intretinerea terenului si a cladirilor aferente si a cheltuielilor impuse de conditiile de mediu

**Motivatia pentru componenta sociala:**

- Cresterea potentialului economic al zonei prin realizarea unei asemenea investitii in zona,se vor asigura noi locuri de munca intr-o zona defavorizata economic pentru cetatenii din comuna,avand in vedere faptul ca rata somajului este la cote ridicate.
- Avand in vedere ca aceasta comuna este preponderant agrara,investitiile in acest domeniu ar duce la imbunatatirea nivelului de trai al locuitorilor;
- Prin realizarea acestei concesiuni se atrage capital privat in actiuni ce vizeaza satisfacerea unor nevoi ale comunitatilor locale precum si ridicarea interesului cetatenilor de a-si diversifica diferite activitati productive in zona.

**Motivatia pentru componenta de mediu:**

- Concesionarul va avea obligatia prin contractul de concesiune sa respecte toata legislatia in vigoarea pe probleme de mediu.Contractul transfera responsabilitatea viitorului concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protectie a mediului.
- Concesionarul va prelua responsabilitati privind evitarea poluarii aerului,solului si a apei subterane cu efecte asupra sanatatii populatiei
- Arhitectura va fi in concordanta cu ambientul architectural zonal pentru edificii de natura sociala.
- Amplasarea pe teren a edificiilor ca si accesele la acestea vor fi proiectate astfel incat sa asigure fluenta in zona;
- Prin solutiile adoptate se va tine cont de imbunatatirea factorilor de mediu si a microclimatului din zona prin amenajarea si intretinerea corespunzatoare a terenului

## II.CONDITIILE GENERALE ALE CONCESIUNII

*II.1. Regimul bunurilor utilizate de concesionar in derularea contractului de concesiune*

Toate lucrarile si bunurile ce pun in valoare terenul in scopul realizarii obiectului de activitate vor fi executate de concesionar cu finantare proprie sau atrasa fara a crea sarcini in seama concendentului.

La incetarea din orice cauza a contractului de concesionare,se va proceda astfel incat bunurile de retur constand in terenul concesionat se va intoarce in posesia concedentului liber de orice sarcina.

*II.2. Obligatiile privind protectia mediului stabilita conform legislatiei in vigoare*

Contractul de concesiune transfera in responsabilitatea concesionarului clauzele de protectie a mediului in ceea ce priveste :

- Utilizarea durabila a resurselor ;
- Gestionarea eficienta a deseurilor
- Evitarea poluarii aerului,solului si a apei din panza freatica.

*II.3. Obligativitatea asigurarii exploatarii in regim de continuitate si permanenta*

Pe toata durata contractului de concesiune,concesionarul are obligatia exploatarii continue si permanente a terenului,conferand astfel continuitatea si permanenta exploatari terenului si a bunurilor realizate prin grija acestuia.

*II.4. Interdectia subconcesionarii bunului concesionat*

Concesionarul nu poate concesiona terenul ce face obiectul concesiunii .

Concesionarea partiala sau totala a terenului ce face obiectul concesiunii trebuie supusa aprobarii consiliului local al Comunei Prajesti in conditiile in care atat concesionarul nu figureaza cu debite restante la bugetul local si bugetul consolidat al statului si pastreaza destinatia pentru care terenul a fost concesionat in conditiile impuse prin contractual de concesiune.

*II.5. Durata contractului de concesiune*

Durata contractului de concesiune este de **25 ani** cu posibilitatea prelungirii lui pana la maxim **49 ani** iar la incheierea acestei perioade prin ajungerea la termen,concesionarul este obligat sa restituie concendentului in deplina proprietate bunurile de retur,in mod gratuit si liber de sarcini.

*II.6. Redeventa minima si modul de calcul al acesteia.*

Conform Raportului de evaluare aprobat de Consiliul Local al comunei Prajesti,valoarea minima a redeventei este de :

***Redeventa minima pt suprafata de 10000 mp :***

***67.2 lei/luna[13.55 E/luna]***

***Redeventa minima pt suprafata de 10000 mp :***

***806.44 lei /an[162.58 E/an]***

***Perioada de concesionare : 25 ani***

***1 euro 16.06.2023 : 4.9604 lei***

*II.7. Natura si cuantumul garantiilor solicitate*

**Garantie de participare : 1000 lei**

Garantia de participare se restituie solicitantului care nu se claseaza pe locul I si se constituie ca plata din prima transa a redeventei pentru castigator.

**Taxa de participare : 2000 lei**

Garantia de buna executie se constituie de catre castigatorul licitatiei in cuantumul valorii redeventei pe un an ce trebuie achitata la un numar de ..... zile dupa semnarea contractului de concesiune.

Pret caiet de sarcini si documente calificare : **200 lei**

## III. CONDITII DE VALABILITATE A OFERTEI

Conform art. 316,alin 1 din OUG 57/03.07.2019 privind Codul Administrativ,ofertele sunt valabile *doar in situatia* in care sunt prezentate conform prevederilor Caietului de Sarcini si a Fisei de Date din documentatia de atribuire si doar daca formularul de oferta cuprinde un nivel al redeventei cel putin egal cu nivelul minim stabilit de Consiliul Local al Comunei Prajesti in urma aprobarii Studiului de Oportunitate.

## IV.CLAUZE REFERIOTARE LA INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Situatii de incetare a contractului :

a) La expirarea duratei stabilite in contractual de concesiune;

b) In cazul in care interesul 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 clauzelor contractuale de catre concesionar,prin reziliere de catre concendent,cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului;

d) In cazul nerespectarii clauzelor contractuale de catre concedent,prin reziliere de catre concesionar,cu plata unei despagubiri in sarcina concendentului;

e) La dispozitie,dintr-o cause de forta majora a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective de a il exploata,prin renuntare,fara plata unei despagubiri.

## V. DESFASURAREA PROCEDURII DE LICITATIE

Pentru desfasurarea procedurii de licitatie este obligatorie participarea a cel putin doi ofertanti.In cazul in care in urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse cel putin doua oferte valabile,concendentul este obligat sa anuleze procedura si sa organizeze o noua licitatie,cu respectarea procedurii data de Codul Administrativ.In cazul organizarii unei noi licitatii,procedura este valabila in situatia in care a fost depusa cel putin o oferta valabila.

Plicurile,inchise si sigilate,se predau la registratura Primariei Biliesti pana la data fixata pentru deschiderea lor,prevazuta in anuntul de licitatie.Dupa deschiderea plicurilor exterioare in sedinta publica,comisia de evaluare elimina ofertele care nu contin totalitatea

documentelor si a datelor din fisa de date si cererea privind participarea la licitatie semnata de catre ofertant,documente prevazute in documentatia de atribuire.

Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca dupa deschiderea plicurilor exterioare sa fie cel putin doua oferte valabile.

Dupa analizarea continutului plicului exterior,secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul-verbal in care se va preciza rezultatul analizei.

Deschiderea plicurilor interioare se va face numai dupa semnarea procesului verbal prevazut mai sus de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti.

Comisia de evaluare stabileste punctajul fiecarei oferte din plicul interior,tinand seama de ponderile prevazute in documentatia de atribuire.Oferta castigatoare este oferta care intruneste cel mai mare punctaj in urma aplicarii criteriilor de atribuire.

In cazul in care existe punctaje egale intre ofertantii clasati pe primul loc,departajarea acestora se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare,iar in cazul egalitatii in continuare,departajarea se va face in functie de valoarea cea mai mare a redeventei.

In urma analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare,pe baza criteriilor de valabilitate prevazute in documentatie de atribuire,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 membrii comisiei de evaluare.

In baza procesului-verbal care indeplineste conditiile prevazute la aliniatul precedent, comisia de evaluare intocmeste,in termen de o zi lucratoare,un raport care il transmite concedentului.

In termen de 5 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare,concedentul informeaza,in scris,cu conformitate de primire,ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.

Raportul se depune la dosarul concesiunii.

Concedentul are obligatia de a incheia contractual de concesiune cu ofertantul a carui oferta a fost stabilita ca fiind castigatoare.

## VI.CONTESTATII

Eventualele contestatii se pot depune la sediu concedentului,in termen de 5 zile de la finalizarea procedurii,dupa aceasta data la instanta competenta.

Contestatiile depuse la sediul autoritatii contractante vor fi solutionate de Comisia de Soulutionare a Contestatiilor numita prin Dispozitia Primarului,in maxim 10 zile de la depunere.

***Organizator Licitatie – Primaria Comunei Prajesti jud Bacau.***