



HOTARARE

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a unui teren din intravilanul orasului Techirghiol, str. B-dul Eforiei nr.7

Consiliul Local al orașului Techirghiol, întrunit în ședința ordinară din data de **26.03.2015**,

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre și expunerea de motive prezentate de dl. primar – Stan Adrian, raportul comisiei pe domenii de specialitate nr. 1 și 2, precum și avizul prezentat de secretarul orasului,

Având în vedere :

- raportul de specialitate nr. 3335/2015 și nr. 1486/09.02.2015 al Serviciului de Urbanism,
- P.U.G. nr.1/1998 al orasului Techirghiol;
- prevederile H.G. nr.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, rep.
- H.C.L. nr. 56/17.06.1999 privind aprobarea Regulamentului de Urbanism;
- Legea nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construire;
- plan cadastru 107487 și carte funciara nr.8937;
- H.C.L. nr.132/18.10.2001 privind vânzarea unor terenuri intravilane aparținând domeniului privat al orasului;
- H.C.L. nr.68/28.05.2013 privind modificarea H.C.L. nr.132/2001 și H.C.L. nr.122/2002 privind vânzarea unor terenuri intravilane aparținând domeniului privat al orasului;
- H.C.L. nr.3/13.01.2005 privind aprobare PUD teren intravilan intersecția str.Eforie cu str.Oituz;
- Studiu de fezabilitate;
- prevederile H.G. nr.525/1996 privind aprobarea Regulamentului General de Urbanism, rep.
- H.C.L. nr.133/2011 privind aprobarea elementelor de preț pentru licitații închirieri, concesiuni, vânzări pentru imobile construcții și/sau terenuri aparținând domeniului privat al orasului Techirghiol;
- Raportul de evaluare întocmit de evaluator dr. ing. George Dogarescu;

Văzând prevederile art.36 alin.5, lit."b" și art.121,123, alin.2 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, rep.,

În temeiul prevederilor art.45 alin.1 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, rep.

HOTĂRĂȘTE :

Art.1 – Se aprobă concesiunea prin licitație publică a unui imobil – teren în suprafața de 5811mp. situat în intravilanul orasului Techirghiol, b-dul Eforiei nr.7, pentru realizarea obiectivului Condominium.

Art.2 – – Terenul menționat mai sus aparține domeniului privat și are următoarele:

- la nord – str. Oituz;
- la sud – b-dul Eforiei;
- la est – str. Oituz;
- la vest – str. Maior Sontu



Art.3 – Se aproba elementele de pret ale licitatiei, respectiv:

- garanție de paticipare - contravaloarea redeventei calculate in euro pentru un an de zile
- taxă de participare - 100 euro;
- prețul de pornire – 2,44 euro/mp/an – fara TVA (adica 61,00 euro/mp. – fara TVA.- pret vanzare : 25 ani) – conform Legii nr.50/1991, rep., art.17.
- pasul licitației este de 10% din prețul de pornire.

Art.4 – Se aproba caietul de sarcini al licitatiei, conform anexei nr.1, parte integranta din prezenta.

Art.5 – Concesionarul are dreptul sa solicite modificarea documentatiei de urbanism aprobata printr-un nou PUZ, intocmit si aprobat in conditiile legii.

Art.6 - Secretarul orașului va face publică hotărârea prin afișaj și o va comunica persoanelor și instituțiilor interesate, iar primarul o va duce la îndeplinire .

Hotărârea a fost adoptată cu un număr de 10 voturi pentru, 2 voturi împotriva, 1 abțineri, din totalul de 15 consilieri în funcție.

Adoptată în Techirghiol, astăzi – **26.03.2015.**
Nr. **44.**

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER,**



**SECRETAR,
PAROȘANU NICULINA**

CAIET DE SARCINI

privind concesionarea prin licitație publică a
terenului în suprafață de 5811 mp., situat în
oraș Techirghiol, județ Constanța, b-dul Eforiei nr. 7,
pentru realizarea obiectivului Condominium

CAIET DE SARCINI

Privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 5811 m.p. situat în oraș Techirghiol, județ Constanța, b-dul Eforiei nr.7, pentru realizarea obiectivului Condominium.

1.OBIECTUL CONCESIUNII

Obiectul licitației îl constituie concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 5811 m.p. situat în oraș Techirghiol, județ Constanța, b-dul Eforiei nr.7, cu destinație de activități economice.

Vecinătățile terenului sunt următoarele:

- la N – str. Oituz
- la S – b-dul Eforiei
- la E – str.Oituz
- la V – str. M. Sontu

2.DURATA CONCESIUNII

2.1 Durata de concesionare a lotului este de 49 ani de la data încheierii contractului de concesiune.

3. ELEMENTE DE PRET

3.1 Pretul de pornire al licitației este stabilit conform HCL.....

3.2 Pasul licitației va fi de 10% din pretul de pornire.

3.3 Pretul de adjudecare/mp va face parte din contractul de concesiune încheiat între părți și va fi corelat la cursul leu-euro din ziua plății redevenței.

3.4 Plata redevenței se va face trimestrial, iar în cazul întârzierii la plată se va aplica o penalizare conform normelor în vigoare la data plății

4. DREPTURILE SI OBLIGATIILE CONCESIONARULUI

4.1 În termenul contractului de concesiune, concesionarul dobândește dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și răspunderea sa terenul ce face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent, adică pentru realizarea obiectivului condominiu.

4.2 Concesionarul are dreptul de a încheia contracte cu terți, fără a putea transfera acestora drepturile dobândite prin contractul de concesiune.

4.3 Concesionarul este obligat să desfășoare pe lotul concesionat numai construcție cu destinație de realizare obiectiv condominiu.

4.4 Concesionarul este obligat să solicite în termen de 30 zile de la adjudecare încheierea contractului de concesiune și punerea în posesie a terenului adjudecat.

4.5 Concesionarul este obligat să solicite emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de un an de la data încheierii contractului de concesiune sau a punerii în posesie a terenului.

4.6 Concesionarul are obligația de a executa integral construcția la termenul prevăzut în autorizație.

5.DREPTURILE SI OBLIGATIILE CONCEDENTULUI:

5.1 DREPTURI

5.1.1 Concedentul are dreptul să inspecteze terenul concesionat, să verifice stadiul de realizare a construcției precum și modul în care este satisfăcut interesul public, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

5.1.2 Concedentul are dreptul să efectueze verificarea, fără notificarea prealabilă a concesionarului.

5.1.3 Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune din motive excepționale legate de interesul național sau local.

5.2 OBLIGATII

5.2.1 Concedentul este obligat să nu-l tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune .

5.2.2 Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afara cazurilor prevăzute expres de lege.

5.2.3 Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului .

5.2.4 Concedentul va sprijini concesionarul pentru obținerea accesului la utilități în limita competențelor și a autorității sale (rețea de alimentare cu apă, rețea canalizare, salubritate). Pentru furnizarea propriu-zisă a acestor utilități, concesionarul va încheia contracte de servicii cu regiile și societățile respective în condițiile legii, si va permite accesul nestingherit al angajaților acestor regii si societati in vederea accesului la rețelele existente.

6.INCETAREA CONCESIUNII

6.1. Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

a. In cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste în sarcina concedentului.

b. In cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar prin reziliere cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului.

c. In cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului.

d. La dispariția în caz de forță majoră a terenului concesionat sau în cazul imposibilităților obiective ale concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

e. In cazul încălcării obligației de a începe construcția în termen de cel mult un an fără plata unei despăgubiri.

f. Alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

6.2. La încetarea din orice cauză a contractului de concesiune, bunurile ce au fost realizate de concesionar vor fi repartizate după cum urmează:

a. bunuri de retur – terenul concesionat, care revine deplin drept gratuit și liber de orice sarcini concedentului

b. bunuri de preluare – construcțiile realizate care revin concesionarului

c. bunuri proprii – obiecte de inventar, bunuri mobile care rămân în proprietatea concesionarului.

7.CONDIȚIILE DE EXPLOATARE A TERENULUI

Concesionarul este obligat sa realizeze obiectivul stabilit in caietul de sarcini, cu respectarea prevederilor PUD nr.3/13.01.2005.

Concesionarul este obligat sa respecte clauzele impuse prin contractul de concesiune. Din punct de vedere economic se impune o excutie a unui asemenea obiectiv in zona mentionata mai sus.

Terenul propus pentru amplasarea unui complex denumit Condominium este situat in intravilanul orasului Techirghiol.

Pentru realizarea acestui obiectiv se vor crea spatii de cazare, anexe care sa satisfaca necesitatile turistilor.

Complexul propus este construit din case de vacanta cu regim de inaltime P+1E, o piscina, anexa pentru piscina cu regim de inaltime parter si o cabina poarta.

Din punct de vedere financiar in urma realizarii acestui obiectiv se obtine valorificarea unei suprafete de teren si crearea unei surse de venit la bugetul local.

Ingradirea terenului este permisa numai cu gard viu, eventual impenetrabil dublat de gard din plasa de sarma.

Regimul de inaltime este stabilit in functie de destinatia obiectivului si prevederile PUG si PUZ. Casele de vacanta au regimul de inaltime P+1E. La parter si etaj se vor executa spatii de primire si cazare.

Constructia caselor de vacanta se va face pe laturile de nord si vest ale terenurilor, la distanta de min 3,00 m fata de limitele proprietatii, astfel incat imobilul sa aiba 4 fatade principale.

Obiectivul va fi racordat la retelele electrice, de alimentare cu apa si canalizare proiectate.

Conditii de ocupare a terenului:

POT – 24%

CUT – 0,47

Concesionarul are dreptul sa solicite modificarea documentatiei de urbanism aprobata printr-un nou PUZ.

8. LITIGII

8.1. Litigiile de orice fel ce decurg din contractul de concesiune, dacă nu pot fi rezolvate pe cale amiabilă vor fi soluționate de către instanța competentă.

8.2. Pentru soluționarea eventualelor litigii, părțile pot stipula în contractul de concesiune clauze compromisorii.

9.CLAUZELE FINANCIARE ȘI DE ASIGURĂRI

9.1 CONDIȚII DE ELIGIBILITATE

Criteriile de stabilire a eligibilității ofertanților sunt:

-Ofertantii pot fi persoane juridice si persoane fizice.

Acte doveditoare pentru calitatile si capacitatile cerute ofertantilor – persoane juridice:

1. scrisoare de bonitare din partea unei bănci;
2. bilant contabil la 31 decembrie 2014, certificat de inregistrare in Registrul comertului, certificat constatator de la Registrul Comertului, certificat fiscal ANAF;
3. garantia licitatie – contravaloarea redeventei calculata in euro pentru un an;
4. taxa participare licitatie -100 euro

Acte doveditoare pentru calitatile si capacitatile cerute ofertantilor – persoane fizice:

1. copie B.I. si adeverinta de salariu sau extras de cont de banca;
2. garantia licitatie - contravaloarea redeventei calculata in euro pentru un an;
3. taxa participare licitatie -100 euro

9.2 GARANTIA DE PARTICIPARE SI TAXA DE PARTICIPARE

a) Taxa de participare in cuantum de 100 euro se va achita de fiecare ofertant la cursul leu-euro din ziua inscrierii

b) Garantia de participare va fi contravaloarea redeventei calculata in euro pentru un an, se va achita de fiecare ofertant la cursul leu-euro din ziua inscrierii.

Ofertanților declarați câștigători li se include garanția în plata redevenței.

Ofertanților necâștigători li se restituie taxa de garanție, în termen de maxim 7 zile de la data validării licitației.

Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri :

- dacă ofertantul își retrage oferta în cursul valabilității acesteia;
- în cazul ofertantului câștigător dacă acesta nu se prezintă la data indicată de organizator pentru perfectarea contractului de concesiune.

Formele de constituire a garanțiilor pot fi :

- sume depuse la casieria organizatorului;
- ordine de plată achitate la banca indicată de organizator

10.OFERTA

5.1. Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului, este secretă și se depune la organizator în vederea participării la licitație.

5.2. Oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc.

5.3. Depunerea ofertei reprezintă manifestarea de voință a ofertantului de a semna contractul de concesiune a lotului pentru utilizarea acestuia în conformitate cu reglementările urbanistice din zona, în cazul adjudecării.

5.4. Adjudecarea unei oferte reprezintă manifestarea voinței organizatorului de a vinde terenul amintit ofertantului și de a semna contractul de concesiune cu acesta.

5.5. Revocarea ofertei de către ofertant după deschiderea acesteia, înainte de adjudecare, atrage după sine pierderea garanției de participare .

5.6. Revocarea de către ofertant a ofertei după adjudecare, atrage pierderea garanției de participare.

5.7. Ofertele aflate sub valoarea taxei minime de concesiune vor fi excluse de la licitație.

5.8. Ofertele depuse după termenul limită, sunt excluse de la licitație.

5.9. Ofertantul va suporta cheltuielile aferente elaborării și prezentării ofertei sale.

11.TERMENE

6.1. Termenul limită până la care pot fi depuse ofertele, numit „termen de primire a ofertelor” este data de

6.2. Deschiderea ofertelor va avea loc la sediul Primăriei orașului TECHIRGHIOI în data de

6.3. Termenul de valabilitate al ofertei este până la data deschiderii ofertei.

12.DISPOZIȚII FINALE

1. In termen de 30 zile de la ramanerea definitiva a adjudecarii se va proceda la punerea in posesie a terenului, in baza hotararii de adjudecare.

2. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune.
3. În cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă la data indicată de organizator pentru perfectarea contractului de concesiune, organizatorul își rezerva dreptul de a nu-l mai accepta la următoarele licitații pentru lotul adjudecat.
4. După concesiune, realizarea construcției se va face numai pe baza unui proiect legal avizat, și a autorizației de construire emisă de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 modificată și completată.
5. Obținerea avizelor și autorizației de construire pentru realizarea construcției privesc pe concesionar.
6. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente și obținerea acordului de la deținătorii legali ai acestora cad în sarcina concesionarului.
7. Concedentul are dreptul ca prin împuterniciții săi să urmărească mersul lucrărilor de construcții în vederea asigurării calității și stabilității și încadrarea în termenele de punere în funcțiune stabilit prin contractul de concesiune și prin autorizația de construire.

13. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

1. PROCEDURA DEPUERII OFERTELOR

- 1.1. Oferta se depune într-un singur exemplar, în două plicuri închise și sigilate, unul exterior și unul interior.
- 1.2. Plicul exterior va cuprinde :
 - chitanță privind cumpărarea caietului de sarcini, achitarea taxei de garanție și a taxei de participare;
 - acte privind identificarea persoanei juridice sau fizice.
- 1.3. Pe plicul exterior se va scrie adresa și numărul lotului, precum și data ținerii licitației .
- 1.4. Plicul interior va cuprinde oferta propriu-zisă privind valoarea pretului de concesiune exprimată în euro/mp., cu data și semnătura ofertantului .
- 1.5. Pe plicul interior se va scrie numele și prenumele persoanei juridice sau fizice participante la licitație.

2. PROCEDURA LICITAȚIEI

- 2.1. Pentru desfășurarea licitației publice deschise cu strigare este obligatorie participarea a cel puțin doi ofertanți pentru fiecare lot.
- 2.2. Plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul publicitar.
- 2.3. La data, ora și locul anunțat pentru deschiderea licitației vor fi prezenți membrii comisiei de evaluare și ofertanții sau reprezentanții împuterniciți ai ofertanților.
- 2.4. După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin documentele și datele prevăzute în prezentul caiet de sarcini și va întocmi procesul verbal.
- 2.5. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile cerute.
- 2.6. Președintele comisiei de licitație va anunța numele ofertanților după care va deschide ofertele (plic unic) și va începe strigarea ofertelor. Se va pleca de la oferta cea mai mare. Pasul licitației este de 10% din prețul de pornire.
- 2.7. Va fi declarat câștigător cel care va face oferta cea mai mare.

2.8. În cazul în care până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor nu se depun cel puțin două oferte, organizatorul va proceda la republicarea anunțului publicitar în condițiile legii.

2.9. Comisia de evaluare a ofertelor întocmește un raport care cuprinde descrierea procedurii de concesiune, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului câștigător.

2.10. Raportul întocmit de comisia de evaluare este transmis de îndată licitatorului care a adjudecat terenul.

3. PROCEDURA DE CONTESTAȚIE A LICITAȚIEI PUBLICE DESCHISE CU STRIGARE.

3.1. În termen de cinci zile calendaristice de la comunicarea de către organizator a ofertelor respinse, ofertanții pot face contestație la comisia pentru soluționarea contestațiilor numite de proprietar.

3.2. În termen de 10 zile calendaristice de la primirea contestației, comisia pentru soluționarea contestațiilor este obligată să soluționeze contestația și să comunice răspunsul său contestatarului.

3.3. În cazul unui răspuns negativ la contestația depusă de către ofertantul respins, acesta va putea recurge la instanța judecătorească competentă din raza teritorială în care se află sediul concedentului.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER**



**SECRETAR,
PAROȘANU NICULINA**

OFERTA

Subsemnatul.....

ofer pentru terenul in suprafata de 5811 m.p. situat în oraş Techirghiol, judeţ

Constanţa, b-dul Eforiei nr.7, suma..... euro/mp./an –

fara TVA.

Numele şi prenumele ,

Semnătura,

Data