

CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA

HOTARAREA Nr. 309

privind aprobarea documentatiei de concesiune pentru imobilul proprietate privata a
Judetului Constanta situat in Localitatea Izvoarele, Comuna Lipnita

Consiliul Judetean Constanta, intrunit in sedinta ordinara din data de 25.09.2009 ;
Vazand:

- Expunerea de motive a Presedintelui Consiliului Judetean Constanta;
- Raportul Directiei Generale de Administratie Publica si Juridica;
- Raportul Comisiei pentru administratie publica, juridica, apararea ordinii publice, sanatate si protectie sociala;
- Raportul Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finante si administrarea domeniului public si privat al judetului;
- OUG nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica;
- Prevederile HCJ nr. 109/2007 privind aprobarea Metodologiei pentru concesiunea prin licitatie publica a bunurilor imobile care fac parte din domeniul privat al Judetului Constanta si ale HCJ nr.230/2009 aprobarea Studiului de oportunitate si concesiunea prin licitatie publica a imobilului teren in suprafata de 17.000 mp si Estacada Cheu, judetul Constanta, localitatea Lipnita, sat Izvoarele.

Avand in vedere prevederile art.121 si ale art.123 din Legea nr.215/2001 a administratiei publice locale, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

In temeiul art.91 alin.4 lit. „b” si art.97 din Legea nr.215/2001 a administratiei publice locale, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

HOTARASTE:

Art.1. – Se aproba documentatia de concesiune privind concesiunea unui imobil teren, proprietate privata a Judetului Constanta conform Anexei care face parte integranta din prezenta hotarare.

Art.2. – Imobilul transmis in concesiune ramane in continuare proprietate privata a Judetului Constanta.

Art.3. – Se imputerniceste Presedintele Consiliului Judetean Constanta sa ia toate masurile legale si necesare, in numele si pentru Consiliul Judetean Constanta, in vederea indeplinirii procedurilor de concesiune si pentru semnarea contractului de concesiune.

Art.4. – Directia Generala de Administratie Publica si Juridica va comunica prezenta hotarare persoanelor interesate in vederea aducerii la indeplinire.

Prezenta hotarare a fost adoptata cu un numar de 27 voturi pentru, — voturi impotriva si — abtineri.

PRESEDINTE,
Nicusor Daniel Constantin

Contrasemneaza:
SECRETAR AL JUDETULUI,
Mariana Belu

**CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA
CABINET PRESEDINTE**

EXPUNERE DE MOTIVE

**la proiectul de hotarare privind aprobarea documentatiei de concesionare
pentru imobilul proprietate privata a Judetului Constanta situat in
Localitatea Izvoarele, Comuna Lipnita**

Prin concesionarea acestui imobil aflat in domeniul privat al Judetului Constanta, situat in localitatea Lipnita, Sat Izvoarele, cu destinatia – activitate economica- se vor realiza venituri suplimentare pentru bugetul Consiliului Judetean Constanta.

De asemenea, concesionarea acestui imobil va conduce la dezvoltarea zonei, prin includerea acestuia in proiecte de finantare europeana destinate sectorului privat.

Prin HCJ nr.230/2009 s-a aprobat concesionarea si studiul de oportunitate, stabilindu-se durata concesiunii de 49 de ani si nivelul minim al redeventei de 25.610 lei/mp.

Avand in vedere ca in luna septembrie a.c. s-a organizat o licitatie publica la care nu s-a prezentat niciun ofertant, s-ar impune introducerea unor clauze in documentatia de concesionare prin care sa se acorde castigatorului licitatiei o facilitate in sensul acordarii unei perioade de gratii pentru plata redeventei astfel: pentru primul an de concesiune o perioada de gratie prin neplata redeventei datorate, in conditiile depunerii unei garantii la semnarea contractului.

Garantia in cuantum de 5.000 lei se va constitui printr-un instrument de garantare emis in conditiile legii de o societate bancara sau de o societate de asigurari.

Perioada de gratie poate fi prelungita cu inca 1(un) an, la solicitarea concesionarului cu acordul concedentului, in conditiile in care concesionarul se obliga sa-si finalizeze investitia in cadrul acestui termen.

Pentru al doilea an de gratie concedentul are obligatia de a constitui o garantie in cuantum de 10.000 lei care se va depune odata cu solicitarea catre concedent a prelungirii perioadei de gratie.

Redeventa datorata in perioada de gratie se va plati esalonat in rate egale in urmatoorii 3 ani de concesiune, la termenele stabilite pentru plata redeventei datorata anului in curs, dupa primul sau daca este cazul dupa al doilea an de gratie.

In cazul in care dupa expirarea perioadei de gratie(1an, respectiv 2 ani daca este cazul) concesionarul nu si-a obtinut avizele si autorizatia de construire sau nu si-a realizat investitia din culpa sa exclusiva, contractul de concesiune se rezilieaza de drept, iar concedentul este indreptatit sa retina garantia, fara nicio notificare in acest sens.

Fata de cele prezentate, supun atentiei dumneavoastra proiectul de hotarare privind aprobarea documentatiei de concesionare pentru imobilul proprietate privata a Judetului Constanta situat in Localitatea Izvoarele, Comuna Lipnita.

PRESEDINTE,

Nicusor Daniel Constantinescu

**CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA
DIRECTIA GENERALA DE ADMINISTRATIE PUBLICA SI JURIDICA**

R A P O R T

**la proiectul de hotarare privind aprobarea documentatiei de concesiune
pentru imobilul proprietate privata a Judetului Constanta situat in
Localitatea Izvoarele, Comuna Lipnita**

Potrivit OUG nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publica a fost reglementata procedura de concesiune a bunurilor proprietate publica a unitatilor administrativ teritoriale.

Prin HCJ nr.109/2007 s-a aprobat Metodologia proprie de concesiune a bunurilor ce alcatuiesc domeniul privat al Judetului Constanta.

In conformitate cu prevederile art.123 coroborate cu cele ale art.91 alin.4 lit. „b” din Legea nr.215/2001 a administratiei publice locale, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, consiliul judetean are competenta de a hotari cu privire la concesiunea bunurilor proprietate privata a judetului.

Fata de cele prezentate, consider ca proiectul de hotarare privind aprobarea documentatiei de concesiune pentru imobilul proprietate privata a Judetului Constanta situat in Localitatea Izvoarele, Comuna Lipnita se incadreaza in prevederile legale in vigoare, motiv pentru care propunem adoptarea acestuia in forma prezentata.


**DIRECTOR GENERAL,
RADU VOLCINSCHI**

Anexa la HCJ nr. 309 /25.09.2009

CONSILIUL JUDEȚEAN CONSTANȚA

DOCUMENTAȚIE DE CONCESIONARE

Imobil situat în comuna Lipnița, satul Izvoarele

- 2009-

Concesionare imobil situat în comuna Lipnița, satul Izvoarele

CUPRINS

**SECȚIUNEA I – INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI PRIVIND ORGANIZAREA SI
DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE**

SECȚIUNEA II – CAIET DE SARCINI

**SECȚIUNEA III – CONDIȚII MINIME OBLIGATORII ALE CONTRACTULUI DE
CONCESIUNE**

ANEXA 1 - Model PLAN DE AFACERI

ANEXA 2 – Model CONTRACT DE CONCESIUNE

SECȚIUNEA I

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Consiliul Județean Constanța cu sediul în Constanța, Bd. Tomis nr. 51, organizează în perioada _____ **licitație publică cu strigare** pentru concesionarea unui imobil format din teren în suprafață de 17.000 mp și Estacadă Cheu, aflat în domeniul privat al județului Constanța, situat în comuna Lipnița, satul Izvoarele.

Capitolul I . Condiții generale de participare și desfășurare a procedurii de licitație

I.1 Condiții de înscriere și participare la licitație

- a) pot participa la licitație persoanele fizice /juridice, romane/străine care solicită bunul în totalitate;
- b) nu vor fi admise la licitație persoanele fizice/ juridice care au debite neonorate fata de Consiliul Judetean Constanta, bugetul de stat si local;
- c) nu vor fi admise la licitație persoanele fizice/ juridice care sunt în litigii cu Consiliul Județean Constanta ;
- d) au fost adjudecatori ai unei licitații anterioare și nu au încheiat contracte cu Consiliul Judetean Constanta.

Înscrierea la licitație se va pe baza unei solicitări scrise, până la data de _____ inclusiv, ora _____, la sediul Consiliului Judetean Constanța, BdTomis nr.51, la Serviciul Achizitii, camera 239.

În vederea participării la licitație ofertantul trebuie să plătească:

- taxa de participare la licitație în valoare de 1.000 lei ;
- garanția de participare la licitație, în valoare de 20.000 lei ;
- documentația pentru concesionare aferentă licitației este în valoare de 100 lei.

Garanția de participare pentru ofertanții necâștigători, va fi restituită în termen de 60 de zile de la data licitației în baza unei cereri formulate în scris, depusa/transmisă la sediul concedentului, dar nu mai devreme de data adjudecării licitației.

Retragerea sau modificarea ofertei după data de depunere a acesteia și până la adjudecarea licitației va conduce la pierderea de către ofertant a garanției de participare.

Concesionare imobil situat în comuna Lipnița, satul Izvoarele

Ofertantul declarat câștigător va pierde garanția de participare dacă refuză să încheie contractul de concesiune în termen de 20 zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale.

Taxa de participare la licitație, garanția de participare și documentația pentru concesiune se vor achita fie la casieria Consiliului Județean Constanța, fie cu OP în conturile deschise la Trezoreria Municipiului Constanța și indicate în anunțul de participare.

I.2 Depunerea ofertelor

Oferta se depune în două plicuri închise și sigilate, unul exterior și unul interior, care vor conține documentele prevăzute în cadrul secțiunii Elaborarea ofertelor.

Plicul exterior va fi însoțit de o cerere tip privind participarea la licitație, în care se va menționa că ofertantul și-a însușit documentația de concesiune și nu are obiecții asupra acesteia.

Formularul cererii tip se va ridica la înscrierea la licitație, de la Serviciul Achiziții, Consiliul Județean Constanța, B-dul Tomis nr. 51, Constanța, cam. 239.

Ofertantii vor anexa la cererea tip, documentele justificative care atestă plata taxei de participare la licitație și a cumpărării caietului de sarcini în xerocopie, precum și dovada constituirii garanției de participare la licitație în original.

Ofertele se depun până la data de _____, ora _____, la sediul Consiliului Județean Constanța din B-dul Tomis nr.51, Constanța.

Fiecare participant poate depune o singură ofertă, respectiv un exemplar în original. Fiecare document al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

I.3 Condiții de desfășurare a licitației

I.3.1. Deschiderea ofertelor va avea loc în data de _____, ora _____, la sediul Consiliului Județean Constanța din B-dul Tomis nr.51, Constanța.

Condiții pentru participanții la ședința de deschidere: reprezentanții împuterniciți ai ofertantului, cu dovada scrisă a împuternicirii.

Nicio ofertă nu poate fi respinsă la deschidere, cu excepția ofertelor primite și înregistrate după termenul limită de depunere a ofertelor, prevăzut în anunțul publicitar și în prezenta documentație și care vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.

I.3.2 Comisia de evaluare va întocmi un proces verbal de deschidere, care urmează să fie semnat atât de către membrii comisiei, cât și de către reprezentanții ofertanților care sunt prezenți la deschiderea ofertelor. În procesul verbal de deschidere se consemnează modul de desfășurare a ședinței respective și aspectele formale constatate la deschiderea ofertelor, precum și principalele elemente ale fiecărei oferte.

Fiecare membru al comisiei de evaluare și fiecare ofertant care a semnat procesul verbal de deschidere au dreptul de a primi o copie de pe acesta.

I.3.3. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, concedentul va anula procedura și va organiza o nouă licitație.

În cazul în care nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile în cadrul celei de-a doua licitații publice, concedentul va decide desfașurarea procedurii de atribuire cu un singur ofertant prin negociere directă conform prevederilor în vigoare.

Din taxele de participare la licitație se suportă cheltuielile privind organizarea licitației.

Neacceptarea caietului de sarcini și a criteriilor de evaluare va conduce la excluderea ofertantului din procedura de atribuire.

Orice participant la procedura de licitație are dreptul de a formula contestație împotriva hotărârilor comisiei de evaluare.

Contestația se depune, sub sancțiunea decăderii, în termen de 3 zile de la luarea la cunoștință de către contestator a actului sau faptului contestat. Procedura de atribuire se suspenda pe perioada solutionarii contestației.

Toți ofertanții implicați în procedura de atribuire vor fi anunțați în scris în ziua primirii contestației.

Contestația se soluționează de concedent în termen de 3 zile de la data primirii acesteia.

Soluția dată în urma contestației se comunică tuturor participanților la procedura de atribuire.

Hotărârea luată de concedent ca urmare a analizei contestației poate fi atacată de cei interesați potrivit normelor de drept.

În cazul respingerii contestației, procedura de atribuire se finalizează prin încheierea contractului.

În cazul în care contestația este admisă, concedentul poate dispune măsuri de remediere a actului contestat, de anulare în tot sau în parte a acestuia sau de anulare a procedurii de concesiune, urmând a se organiza o nouă licitație.

I.4. Comisia de evaluare

I.4.1. Comisia de licitație se constituie prin dispoziția Președintelui Consiliului Județean Constanța și este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

Comisia de licitație adoptă decizii cu majoritatea membrilor acesteia, în mod autonom și numai pe baza criteriilor de calificare a ofertelor prevăzute în prezenta documentație de concesiune și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate;

La ședințele comisiei de evaluare, președintele poate invita pentru consultare, personalități recunoscute pentru experiența și competența lor în domeniul din care face parte obiectul concesiunii. Aceste personalități nu au drept de vot.

Membrii comisiei de evaluare și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, care se va păstra la dosarul concesiunii. 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:

- (i) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;
- (ii) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice;
- (iii) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți și
- (iv) persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor.

În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare îl va sesiza de îndată pe concedent și va propune înlocuirea persoanei incompatibile

I.4.2 Clarificări

Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune concedentului solicitarea de clarificări ofertantului pentru analizarea și evaluarea ofertei depuse.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, concedentul o transmite celor vizați.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 4 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Procedura de licitație se prelungeste corespunzător.

Capitolul II . Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

II.1 Elaborarea și prezentarea ofertelor

II.1.1 Ofertele se redactează în limba română. Documentele întocmite în altă limbă vor fi însoțite de traducerea legalizată în limba română.

II.1.2. Documentele de participare vor fi prezentate în original, în copii legalizate sau copii certificate ca fiind conforme cu originalul prin semnarea lor și o declarație pe propria răspundere a ofertantului privind conformitatea copiilor cu originalul.

II.1.3. 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 depunerii.

II.1.4. Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină dovezile privind îndeplinirea criteriilor de calificare.

II.1.5 Plicul interior va conține informații privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului. Pe acesta se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Acest plic va conține oferta propriu-zisă și va fi semnată de ofertant.

Oferta din plicul interior va cuprinde:

a) – Condițiile prevăzute în Caietul de sarcini și alte obligații pe care ofertantul și le asumă explicate detaliat, precis și fără ștersături sau adăugiri;

b) – Date tehnice și financiare referitoare la:

- 1) – Valoarea redevenței;
- 2) – Durata concesiunii;
- 3) - Volumul investițiilor pe care le va realiza, eșalonarea lor în timp și sursele de finanțare;
- 4) – Garanția financiară sau titluri de credit pe care le asigură;
- 5) – Măsurile de mediu pe care le va lua;
- 6) – Planul de afaceri pentru concesiunea solicitată.

Planul de afaceri menționat la alineatul precedent va cuprinde cel puțin informațiile din modelul prevăzut în Anexa 1, dar fără a se limita la acestea. Anexa 1 face parte din prezenta documentație de concesiune.

II.1.6. Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de depunere a ofertelor, prevăzut în anunțul publicitar și în prezenta documentație vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.

II.1.7 Plicurile atât cel exterior cât și cel interior vor respecta întocmai regulile formale mai sus solicitate, referitoare la sigilarea, marcarea și inscripționarea lor, iar ofertele care nu vor respecta aceste cerințe nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificate.

II.1.8 Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.

II.2. Criterii de calificare în vederea stabilirii ofertelor valabile

II.2.1 Documente de calificare necesare a fi depuse de către ofertanți:

A. Documente pentru ofertanți persoane juridice :

1. Documente care să ateste forma juridică a ofertantului:

- certificat de înmatriculare la Oficiul Registrului Comertului de pe lângă Tribunalul în raza căruia se află sediul social al ofertantului ;

- certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comertului;

2. Acte doveditoare a stării materiale și financiare care să ateste capacitatea de preluare a concesiunii și de exploatare :

- scrisoare de bonitate bancară din partea unei bănci prin care ofertantul își poate dovedi capacitatea economico-financiară, respectiv dovada existenței sumelor necesare pentru achitarea redevenței aferente bunului și realizarea investițiilor ;

- certificate constatatoare emise de instituțiile abilitate care să confirme achitarea obligațiilor exigibile de plată față de bugetul local și bugetul consolidat al statului la zi;

- declarație pe proprie răspundere în formă autentică că nu este în procedura de reorganizare sau lichidare judiciară, nu este insolubil și nu este supus altor proceduri similare care ar conduce la încetarea personalității juridice, ca urmare a deciziei popririi sau a unui organ competent ;

- situații financiare depuse la autoritățile fiscale competente pentru ultimii 3 ani ;

3. Împuternicire pentru reprezentantul societății, dacă nu este reprezentantul legal al acesteia.

4. O fisa cu informatii privind ofertantul semnată de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari.

5. Declaratie pe proprie raspundere ca nu sunt in litigii cu Consiliul Judetean Constanta.

6. Declaratie pe proprie raspundere ca nu au fost adjudecatori ai unei licitatii anterioare si nu au incheiat contracte cu Consiliul Judetean Constanta.

B. Documente pentru ofertanti persoane fizice :

1. Certificat Fiscal privind impozitele si taxele locale, emis de Consiliul Local al localitatii în care domiciliaza.

2. Documente care dovedesc identitatea, nume, prenume, adresa;

3. Cazier fiscal de la Administratia Financiara de domiciliu;

4. O fișă cu informatii privind ofertantul semnată de ofertant, fara îngroșări, ștersături sau modificari.

5. Copie dupa extras de cont prin care ofertantul isi poate dovedi capacitatea financiară, respectiv dovada existentei sumelor necesare pentru achitarea redevenței aferente bunului si realizarea investitiilor.

6. Declaratie pe proprie raspundere ca nu sunt in litigii cu Consiliul Judetean Constanta.

7. Declaratie pe proprie raspundere ca nu au fost adjudecatori ai unei licitatii anterioare si nu au incheiat contracte cu Consiliul Judetean Constanta.

Ofertanții vor depune documentele conform cerințelor anterioare. Lipsa sau neconformitatea unuia sau mai multe documente cu solicitările concedentului va conduce la descalificarea ofertantului, nefiind posibilă completarea ulterioară a niciunui document.

Ofertele care vor îndeplini cerințele referitoare la documentele anterioare vor fi declarate admisibile și vor fi analizate și evaluate conform propunerilor oferite.

II.2.2 Analizarea și calificarea ofertei

Oferta se va întocmi și va respecta cerințele din Caietul de sarcini, precum și cerințele referitoare la aspectele precizate în cadrul punctului II.1.5 de la Elaborarea și prezentarea ofertei.

Comisia de evaluare va analiza oferta din punct de vedere al cerințelor concedentului și va acorda un punctaj conform următorului algoritm de calcul:

Algoritm de calcul pentru evaluarea ofertei:

Factor de evaluare	Punctaj maxim
Valoarea redevenței anuale	10
Programul de investiții propus	30
Valoarea investiției	20
Termen de realizare	10
Asigurarea protecției mediu	10

Concesionare imobil situat în comuna Lipnița, satul Izvoarele

Facilități pentru comunitatea locală - Creerea de locuri de munca - Sporirea potentialului turistic, economic al zonei	10
	10
TOTAL	100 puncte

Pentru factorul de evaluare *valoarea redevenței*, punctajul se va acorda astfel:

- pentru cea mai mare valoare a redevenței anuale se acordă punctajul maxim de **10 puncte**
- pentru altă valoare decât cea prevăzută la lit.a) punctajul se acordă astfel:

$$\text{Punctaj}_{Vr(n)} = \frac{V_{\max}}{Vr(n)} \times \text{punctaj maxim alocat}$$

Notă: Valoarea redevenței anuale propuse de ofertanți nu poate fi mai mică de 25.610 lei, conform Hotărârii CJC nr. 230/2009.

Ofertele cu valoarea redevenței anuale mai mică decât cea impusă vor fi declarate neconforme și vor fi respinse.

Pentru ceilalți factori de evaluare, comisia de evaluare va acorda punctaje pe baza datelor furnizate de ofertant raportate la avantajele oferite concedentului de către concesionar, punctajele din tabelul anterior, ponderate conform calificativelor din urmatorul tabel:

FOARTE BINE	BINE	SATISFACATOR	NESATISFACATOR
100%	50%	25%	0%

Notă: Pentru ca ofertele să fie valabile și să poată intra în etapa de licitație este obligatoriu să obțină cel puțin 80 puncte.

Ofertele care nu vor obține punctajul minim de 80 puncte vor fi declarate neconforme și vor fi respinse.

Analiza și evaluarea ofertelor va fi consemnată de către Comisia de evaluare într-un Proces-verbal de analiză și evaluare. Deciziile comisiei privind admiterea ofertelor ca valabile sau după caz descalificarea ofertelor vor fi comunicate fiecărui ofertant în parte, dar nu mai târziu de data de _____, ora _____.

Comunicările privind deciziile comisiei de evaluare se vor transmite ofertanților prin fax.

Ofertanții ale căror oferte au fost stabilite de către ca fiind valabile, vor intra în etapa de licitație propriu-zisă, respectiv de licitație cu strigare.

Capitolul III. Licitația

III.1 Procedura de licitație cu strigare se va desfășura în data de _____, începând cu ora _____.

Concesionare imobil situat în comuna Lipnița, satul Izvoarele

Vor participa la licitație toți ofertanții care au depus oferte valabile, declarate de comisia de evaluare conform celor stabilite la capitolele anterioare și care au primit comunicări în acest sens.

Pentru desfășurarea procedurii de licitație cu strigare este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți și respectiv este necesar să fie cel puțin două oferte valabile.

Prețul de pornire a licitației va fi cel mai mare preț al redevenței anuale, declarat de ofertanți, în oferta depusă.

Pasul de licitație va fi de 1000 lei.

Ofertanții participanți la licitația cu strigare vor primi un număr de participare, conform ordinii de înregistrare din registrul "Oferte", prezentat la punctul II.1.3 din prezenta documentație.

III.2 Desemnarea ofertei câștigătoare

III.2.1 Pentru desemnarea ofertei câștigătoare, președintele comisiei de licitație anunță prețul minim de pornire a licitației și pasul de licitație.

III.2.2 Ofertanții își vor formula oferta, prin strigarea pașilor de licitare, iar președintele comisiei de licitație va consemna și va anunța cu voce tare, numerele ofertanților, care s-au angajat la prețul anunțat.

III.2.3. Ofertanții vor licita până când unul dintre ofertanți, licitează la cel mai mare nivel și nimeni nu accepta unul mai mare.

III.2.4. Ofertantul care a licitat cel mai mare nivel acceptat, este declarat castigator al licitației cu strigare după ce președintele comisiei de licitație a procedat la trei strigări succesive ale prețului, la intervale de aproximativ 5 secunde.

III.2.5. În urma ședinței de licitație, secretarul acesteia întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei și de reprezentanții legali ai ofertanților.

III.2.6 În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de maxim o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite Președintelui Consiliului Județean Constanța.

III.2.7. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător despre alegerea sa, precum și pe ceilalți ofertanți asupra rezultatului procedurii.

III.2.8. Anunțul de atribuire se afișează la sediul Consiliului Județean Constanța.

SECȚIUNEA II CAIET DE SARCINI

Capitolul I.

DISPOZIȚII GENERALE

Art.1. Prezentul caiet de sarcini a fost elaborat pe baza legislației în vigoare, având ca temei Hotărârea Consiliului Județean Constanța nr.109/2007 privind aprobarea Metodologiei pentru concesionarea prin licitație publică a bunurilor imobile care fac parte din domeniul privat al Județului Constanța

Art.2. Studiul de oportunitate a fost aprobat prin Hotărârea CJC nr. 230/2009 .

Art.3. Concesionarea bunului imobil din localitatea Izvoarele, comuna Lipnița, a fost aprobată prin Hotărârea CJC nr. 230/2009.

Capitolul II.

OBIECTUL CONCESIUNII

Art.4. Județul Constanța are calitatea de concedent.

Art.5. Obiectul prezentei concesiunii îl formează bunul imobil format din construcție estacadă tip cheu în suprafață construită de $A_c = 1.315,84$ mp și terenul aferent acesteia, în suprafață de 17.000 mp, situat în localitatea Izvoarele, comuna Lipnița.

Art.6. Bunul imobil din localitatea Izvoarele, comuna Lipnița se află în domeniul privat al județului Constanța.

Capitolul III.

MOTIVAȚIA CONCESIUNII

Art.7. Motivele de ordin legislativ, economic financiar și social sunt următoarele: Imobilul propus pentru concesionare, prin redevența ce se va stabili și prin impozitele ce se vor plăti, va constitui sursă de noi venituri atât la bugetul local al comunei Lipnița cât și la bugetul consiliului județean, fiind un activ ce se află în stare de neutilizare la acest moment.

Art.8. De asemenea, concesionarea acestui imobil va conduce la dezvoltarea economică a zonei, prin includerea acestuia în proiecte cu finanțare europeană destinate sectorului privat.

În acest sens, agenții economici care doresc să realizeze investiții prin intermediul fondurilor europene (PNDR – măsura 121 – Modernizarea exploatațiilor agricole, POR – axa 4 – Dezvoltarea Afacerilor, etc) pot îndeplini condițiile de eligibilitate impuse de ghidurile solicitanților, prin demonstrarea deținerii a bunurilor imobilelor care fac obiectul investiției.

Concesionare imobil situat în comuna Lipnița, satul Izvoarele

Capitolul IV.

DESTINAȚIA BUNURILOR CE FAC OBIECTUL CONCESIUNII

Art.9. Imobilul ce face obiectul concesiunii va conduce la dezvoltarea economica a zonei, prin obligarea concedentului la realizarea următoarelor obiective:

- rețea de alimentare cu apă, canalizare și stație de epurare a apelor uzate;
- consolidarea malului Dunării;
- obiectiv de buncheraj, respectiv silozuri cerealiere
- includerea acestuia în proiecte de finanțare europeană destinate sectorului privat.

Art.10. Este interzisă subconcesionarea bunului concesionat în totalitate sau în parte.

Art.11. Concesionarul poate inchiria bunul concesionat către terți, dar numai cu acordul concedentului și fără a schimba destinația bunului.

Art.12. Realizarea obiectivelor de investiții se va face numai pe bază de proiecte legal avizate. Soluțiile prezentate o dată cu depunerea opțiunilor, în cazul adjudecării licitației nu reprezintă aprobarea acestora și nu exonerează concesionarul de obținerea tuturor avizelor și acordurilor legale din partea organismelor în vigoare.

Este obligatorie folosirea continuă și permanentă a imobilului concesionat conform obligațiilor stabilite prin contractul de concesiune.

Art.13. Este obligatorie obținerea avizelor și a autorizației de construire în termen de 12 luni pentru obiectivul de investiție.

Capitolul V.

DURATA CONCESIUNII

Art.14. Durata concesiunii este de 49 ani, cu posibilitatea de prelungire.

Art.15. Contractul de concesiune poate fi prelungit prin acordul părților pentru o perioadă de cel mult jumătate din durata inițială, conform prevederilor Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Capitolul VI.

REGIMUL BUNURILOR

Art.16. Bunul imobil din localitatea Izvoarele, comuna Lipnița, care constituie proprietatea concedentului, va fi administrat și exploatat de concesionar în conformitate cu prevederile contractului de concesiune, acesta rămânând proprietatea concedentului și urmând a fi restituit de concesionar la expirarea / încetarea contractului de concesiune.

Art.17. La expirarea termenului de concesiune concesionarul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat, inclusiv investițiile realizate.

Concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur – bunurile care revin de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini concedentului, la expirarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii. Acesta este bunul imobil format din construcție estacadă tip cheu în suprafață construită de $A_c=1.315,84$ mp și terenul aferent acesteia,

Concesionare imobil situat în comuna Lipnița, satul Izvoarele

în suprafață de 17.000 mp, situat în localitatea Izvoarele, comuna Lipnița, care constituie proprietatea concedentului și care urmează a fi administrat și exploatat de concesionar în conformitate cu prevederile contractului de concesiune.

b) bunurile de preluare – bunurile care pot reveni concedentului la expirarea contractului de concesiune, în măsura în care aceasta își manifestă intenția de a prelua bunurile respective în schimbul unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată conform procedurilor legale. Sunt bunuri de preluare bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii. Acestea vor fi utilajele, uneltele obiectele necesare, precum și bunurile rezultate din investiții sau modernizări efectuate de concesionar pe cheltuiala sa, dar cu aprobarea concedentului.

c) bunurile proprii – bunurile care au aparținut concesionarului și care au fost folosite de către aceasta pe durata concesiunii, cu excepția celor prevăzute la lit.b).

Capitolul VII.

REDE VENȚA ȘI GARANȚII FINANCIARĂ

Art.18. Redevența minimă anuală va fi **25.610 lei/an**. Redevența se face venit la bugetul Consiliului Județean Constanța.

Art.19. Pentru primul an de concesiune, concesionarului i se acorda o perioada de gratie prin neplata redevenței datorate, în condițiile depunerii unei garanții la semnarea contractului.

Garanția în cuantum de 5.000 lei se va constitui printr-un instrument de garantare emis în condițiile legii de o societate bancară sau de o societate de asigurări.

Garanția se va depune la data semnării contractului de către concesionar, în original, în cuantumul și pentru perioada anterior stabilite, respectiv în valoare de 5.000 lei pentru 1(un) an.

Garanția trebuie să fie irevocabilă și se va executa necondiționat, la prima cerere a beneficiarului, pe baza declarației acestuia cu privire la culpa persoanei garantate.

Art.20. Perioada de gratie poate fi prelungită cu încă 1(un) an, la solicitarea concesionarului cu acordul concedentului, în condițiile în care concesionarul se obligă să-și finalizeze investiția înăuntrul acestui termen.

Pentru al doilea an de gratie concedentul are obligația de a constitui o garanție în cuantum de 10.000 lei care se va depune odată cu solicitarea către concedent a prelungirii perioadei de gratie.

Se vor respecta prevederile art. 19 referitoare la modalitatea de constituire a garanției.

Art.21. Redevența datorată în perioada de gratie se va plăti esalonat în rate egale în următorii 3 ani de concesiune, la termenele stabilite pentru plata redevenței datorate anului în curs, după primul sau dacă este cazul după al doilea an de gratie.

Art.22. În cazul în care după expirarea perioadei de gratie (1an, respectiv 2 ani dacă este cazul) concesionarul nu și-a obținut avizele și autorizația de construire sau nu și-a realizat investiția din culpa sa exclusivă, contractul de concesiune se reziliează de drept, iar concedentul este îndreptățit să rețină garanția, fără nicio notificare în acest sens.

Art.23. Plata redevenței se va face trimestrial, în 4 tranșe egale, până în ultima zi a trimestrului.

Pentru următorii ani, începând cu al doilea an, redevența se actualizează în funcție de rata inflației comunicată de Institutul Național de Statistică.

Art.24. Pentru neachitarea la termenul de scadență a obligațiilor de plată, se datorează majorări de întârziere de 0,1 % pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare a scadenței și până la data realizării sumei datorate inclusiv, conform Ordonanței Guvernului nr.92/2003 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

Art.25. Nivelul majorării de întârziere va fi modificată în funcție de reglementările legale.

Art.26. Neplata redevenței la termen autorizează pe proprietarul terenului la recuperarea creanțelor conform Ordonanței Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

Capitolul VIII.

CONDIȚII DE MEDIU

Art.27. Concesionarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului, respectiv refacerea cadrului natural după execuția lucrărilor de orice fel, precum și menținerea mediului în condiții normale, utilizate de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personal.

Art.28. Concesionarul are obligația de a obține, pe cheltuielile sale, toate acordurile și avizele impuse de legislația de mediu.

Capitolul IX.

CARACTERISTICILE BUNULUI

Art.29. Bunul imobil format din construcție estacadă tip cheu în suprafață construită de $A_c = 1.315,84$ mp și terenul aferent acesteia, în suprafață de 17.000 mp, este situat în localitatea Izvoarele, comuna Lipnița

Art.30. Bunul imobil format din construcție estacadă tip cheu în suprafață construită de $A_c = 1.315,84$ mp și terenul aferent acesteia, în suprafață de 17.000 mp, situat în localitatea Izvoarele, comuna Lipnița, destinat concesionării, aparține domeniului privat al Județului Constanța.

Art.31. Construcția estacadei este o construcție hidrotehnică sub formă de platformă din beton armat, situată de-a lungul malului Dunării, zona numită Port Izvoarele, sat Izvoarele, servind pentru acostarea, încărcarea și descărcarea navelor fluviale. Construcția a fost începută în anul 1990, și este rămasă neterminată din anul 1996, vechime 12 ani.

Construcția are următoarea soluție constructivă:

- Structura de rezistență: placă de beton armat, sprijinită pe 12 piloți din elemente prefabricate din beton armat, numite virole, protejați la fundul apei cu fundație din piatră spartă, accesul la estacadă se face printr-o pasarelă din elemente tip grinzi din beton armat.

Concesionare imobil situat în comuna Lipnița, satul Izvoarele

- Pentru protejarea malului din dreptul estacadei este prevăzută o protecție a malului tip pereu din piatră rostuită – 75 % terminat;
- Protejarea laturii dinspre apă cu cauciucuri pentru amortizarea șocurilor ce se produc la acostare în loc de grinzi de stejar pentru amortizarea șocurilor;
- Pe platformă sunt montați bolarzii pentru legarea navelor, iar în dreptul acestora sunt prevăzute ancoraje pentru transmiterea eforturilor rezultate din legarea navelor;
- Tipul estacadei este determinat de adâncimea apei la frontul de acostare.

Dimensiuni:

Estacada cheu: L = 217,35 m, lățime coronament = 4,76 m

Suprafața construită a platformei beton estacadă este: Ac = 1.034,59 mp.

Acces estacadă, pasarela: L = 18,75 m, lățime = 15,00 m

Suprafața construită a platformei din grinzi beton armat este: Ac = 281,25 mp.

Suprafața construită desfășurată a platformei estacadei cheu inclusiv pasarela de acces:

Ad = 1.034,59 mp + 281,25 mp = 1.315,84 mp

Art.32. Terenul este amplasat în zona periferică a localității Izvoarele, la 9 Km de DN3 București – Ostrov – Constanța, accesul dinspre acesta, realizându-se prin DC 46 și cu orientarea lot lanord.

Terenul are o suprafață de 17.000, 00 mp și utilizare – teren intravilan curți construcții și agricol.

Utilități:

- | | |
|--|----------------------------|
| - rețeaua de alimentare cu apă a localității | - nu există; |
| - rețea de canalizare | - nu există; |
| - rețea de energie electrică | - în zonă, la peste 400 m; |
| - rețea de termoficare | - nu există; |
| - rețea de telefonie fixă | - nu există; |
| - rețea de gaze | - nu există; |
| - drumuri de acces | - piatră. |
| - Relația cu drumurile de acces | - drum sătesc |

Art.33. Obiectivul de investiții va fi realizat în baza unei documentații tehnico-economice întocmite de un proiectant autorizat, numai după obținerea autorizației de construire, potrivit reglementărilor cuprinse în Legea nr. 50/1991, republicată. Investiția se va realiza în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism.

Art.34. Echipamentele folosite pentru realizarea investiției vor fi în concordanță cu normele Uniunii Europene în domeniu, folosindu-se tehnologii prietenoase cu mediul.

Art.35. Bunul nu va fi folosit în alte scopuri și nu se vor realiza alte obiective decât cel din caietul de sarcini.

Art.36. Pe terenul respectiv se vor organiza și desfășura în condițiile legii, activități complementare, cu păstrarea cadrului natural, protecția mediului și fără a diminua din calitatea și potențialul terenului.

Concesionare imobil situat în comuna Lipnița, satul Izvoarele

Art.37. Toate lucrarile privind racordarea la retele tehnico-edilitare existente,dupa caz, obtinerea acordului de la detinatorii acestora il privesc si se realizeaza de catre concesionar .

Art.38. Amplasarea in teren ca si accesele la echipamente vor fi proiectate astfel incat sa se asigure circulatia in zona.

Capitolul X.

CONDIȚIILE INVESTIȚIEI

Art.39. Bunul imobil format din construcție estacadă tip cheu în suprafață construită de $A_c = 1.315,84$ mp și terenul aferent acesteia, în suprafață de 17.000 mp, va fi utilizat de către concesionar pe toată durata contractului în condițiile prevăzute în contract, urmând ca la încetarea contractului să fie restituit, în deplină proprietate, liber de orice sarcini concedentului.

Art.40. Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția mediului.

Capitolul XI.

CLAUZE FINANCIARE ȘI DE ASIGURĂRI

Art.41. Investiția va fi susținută numai din fondurile proprii ale concesionarului, neimplicând eforturi financiare din partea concedentului.

Art.42. Concedentul nu are obligația să garanteze în nici un fel obținerea fondurilor presupuse de realizarea investiției.

Capitolul XII

CONTRACTUL DE CONCESIUNE ȘI EFECTELE ACESTUIA

Art.43. Contractul de concesiune va fi încheiat în formă scrisă.

Art.44. Contractul de concesiune se încheie în termen maxim de 20 de zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale.

Art.45. Ofertantul se consideră informat la data recepționării scrisorii recomandate cu confirmare de primire, care conține acceptarea ofertei sale.

Art.46. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de concesiune, licitația publică se anulează, iar el pierde garanția depusă pentru participare, concedentul reluând procedura licitației de la etapa publicării anunțului, cu păstrarea valabilității studiului de oportunitate și caietul de sarcini.

SECȚIUNEA III

CONDIȚII MINIME OBLIGATORII ALE CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

CAPITOLUL I

INCHEIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Contractul de concesiune se încheie în termen de maximum 20 zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale.

Contractul de concesiune cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini și clauzele convenite de părțile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în caietul de sarcini.

Contractul de concesiune va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

În cazul în care ofertantul declarat castigator refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar el pierde garanția depusă pentru participare și plata de daune interese, concedentul reluând procedura de la etapa publicării anunțului, în condițiile legii, studiul de oportunitate și caietul de sarcini păstrându-și valabilitatea.

CAPITOLUL II

EFECTELE CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

A. Drepturile și obligațiile concesionarului

Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe risc și pe răspunderea sa, bunul imobil care face obiectul contractului de concesiune.

Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanentă bunul concesionat.

Concesionarul este obligat să utilizeze și să întrețină bunul ca un bun gospodăresc.

Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii.

Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune.

Pentru primul an de concesiune, concesionarului i se acordă o perioadă de grație prin neplata redevenței datorate, cu condiția ca la data semnării contractului de concesiune acesta să depună cu titlu de garanție, suma de 5.000 de lei.

Garanția se va constitui printr-un instrument de garantare emis în condițiile legii de o societate bancară sau de o societate de asigurări.

Garanția trebuie să fie irevocabilă și se va executa necondiționat, la prima cerere a beneficiarului, pe baza declarației acestuia cu privire la culpa persoanei garantate.

Perioada de grație poate fi prelungită cu încă 1(un) an, la solicitarea concesionarului cu acordul concedentului, în condițiile în care concesionarul se obligă să-și finalizeze investiția înăuntrul acestui termen.

Pentru al doilea an de gratie concedentul are obligatia de a constitui o garantie in cuantum de 10.000 lei care se va depune odata cu solicitarea catre concedent a prelungirii perioadei de gratie, cu respectarea conditiilor privind modalitatea de constituire, anterior enuntate.

In cazul in care dupa expirarea perioadei de gratie(1an, respectiv 2 ani daca este cazul) concesionarul nu si-a obtinut avizele si autorizatia de construire sau nu si-a realizat investitia din culpa sa exclusiva, contractul de concesiune se rezilieaza de drept, iar concedentul este indreptatit sa retina garantia, fara nicio notificare in acest sens.

Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).

Concesionarul are obligatia de a restitui bunul concesionat, dupa expirarea contractului de concesiune, in deplina proprietate, liber de orice sarcina, inclusiv investitiile realizate, cel putin in conditiile in care a fost preluat, in caz contrar urmand sa suporte contravaloarea daunelor produse.

Subconcesionarea bunului este interzisă.

La incetarea contractului de concesiune din alte cauze decat prin ajungere la termen, excluzand forta majora si cazul fortuit, concesionarul este obligat sa asigure continuitatea prestarii activitatii sau serviciului public, in conditiile stipulate in contract, pana la preluarea acesteia de catre concedent.

In cazul in care concesionarul sesizeaza existenta sau posibilitatea existentei unei cauze de natura sa conduca la imposibilitatea realizarii activitatii, va notifica de indata acest fapt concedentului, in vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii activitatii.

B. Drepturile si obligatiile concedentului

Concedentul are dreptul sa inspecteze bunul imobil concesionat, sa verifice stadiul de realizare a investitiilor, verificand respectarea obligatiilor asumate de concesionar.

Verificarea se va efectua numai cu notificarea prelabila a concesionarului transmisa cu cel putin 48 de ore inaintea verificarii.

Concedentul este obligat sa nu il tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune.

Concedentul nu are dreptul sa modifice in mod unilateral contractul de concesiune, in afara de cazurile prevazute expres de lege si de contract.

Concedentul este obligat sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor concesionarului, daca are cunostinta despre aceasta

CAPITOLUL III **MODIFICAREA CONTRACTULUI**

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.

CAPITOLUL IV **INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

Contractul de concesiune inceteaza in urmatoarele situatii:

a) la expirarea duratei stabilite in prezentul contract, daca partile nu convin in scris prelungirea acestuia, in conditiile legii;

b) neplata redeventei la doua termene succesive conduce la rezilierea contractului de concesiune incepand cu prima zi a lunii urmatoare, cu notificarea prealabila a concesionarului

c) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterală de catre concedent, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina concedentului;

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

e) schimbarea destinatiei imobilului dupa concesionare atrage rezilierea de drept a contractului de concesiune;

f) la disparitia dintr-o cauza de forta majora a bunului concesionat sau in cazul imposibilității obiective a concesionarului (faliment, deces) de a-l exploata, prin renunțare, fara plata unor despăgubiri.

CAPITOLUL IV **RASPUNDEREA CONTRACTUALA**

Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in prezentul contract de concesiune atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

CAPITOLUL V **FORTA MAJORA**

Nici una dintre partile contractante nu raspunde de neexecutarea la termen si/sau de executarea in mod necorespunzator, total sau partial, a oricarei obligatii care ii revine in baza contractului de concesiune, daca neexecutarea sau executarea necorespunzatoare a obligatiei respective a fost cauzata de forta majora, astfel cum este definita in lege.

Partea care invoca forta majora este obligata sa notifice celeilalte parti, in termen de 10 zile de la producerea evenimentului, si sa ia toate masurile posibile in vederea limitarii consecintelor lui.

Daca in termen de 30 zile de la producere evenimentul respectiv nu inceteaza, partile au dreptul sa isi notifice incetarea de plin drept a prezentului contract de concesiune fara ca vreuna dintre ele sa pretinda daune-interese

CAPITOLUL VI **NOTIFICARI**

In acceptiunea partilor contractante orice notificare adresata de una dintre acestea celeilalte este valabil indeplinita daca va fi transmisa la adresa/sediul prevazut in contractul de concesiune.

In cazul in care notificarea se face pe cale postala, ea va fi transmisa prin scrisoare recomandata cu confirmare de primire si se considera primita de destinatar la data mentionata de oficiul postal primitor pe aceasta confirmare.

Daca notificarea se trimite prin telex sau prin fax, ea se considera primita in prima zi lucratoare dupa cea in care a fost expediata.

Notificarile verbale nu se iau in considerare.

CAPITOLUL VII **LITIGII**

Solutionarea litigiilor aparute in legatura cu atribuirea, incheierea, executarea, modificarea si incetarea contractului de concesiune, precum si a celor privind acordarea de despagubiri se realizeaza potrivit prevederilor legale in vigoare

DISPOZITII FINAL

În cazul în care una din dispozițiile prezentului Contract ar fi și/sau ar deveni nulă și/sau inaplicabilă, acest fapt nu afectează în niciun mod valabilitatea restului dispozițiilor prezentului Contract. În acest caz, Părțile convin ca orice clauză declarată sau constatată nulă să fie înlocuită printr-o altă clauză care să corespundă cât mai bine spiritului Contractului și legii, iar dacă acest lucru nu este posibil, va fi considerată nescrisă

Orice completare/modificare a prezentului Contract se va face prin acte adiționale semnate de Părți sau de împuterniciții acestora.

Prezentul Contract reprezintă totalitatea celor convenite între Părți și înlătură orice altă înțelegere dintre acestea. Termenii, angajamentele și condițiile conținute vor intra în vigoare în beneficiul Părților și vor deveni obligatorii pentru Părți și succesorii acestora.

Părțile vor depune toate eforturile pentru a diminua orice efecte asupra angajamentelor referitoare la termenele și obligațiile financiare din prezentul Contract în urma adoptării, abrogării sau modificării oricărei legi, ordonanțe, reglementări, decret, convenție standard după data semnării prezentului Contract.

Dacă nu se specifică altfel în prezentul document, orice referință la „zi” sau „zile” în acest Contract se va înțelege orice zi care nu este Sâmbătă, Duminică sau zi de sărbătoare publică stabilită prin lege.

Concesionare imobil situat în comuna Lipnița, satul Izvoarele

Model plan de afaceri

A Presentare generala

A1 Agentul economic

Prezentati datele de identificare ale agentului economic.

1. Denumirea agentului economic
2. Precizati una din formele de constituire conform legislatiei in vigoare: societate comerciala (in nume colectiv, in comandita simpla, in comandita pe actiuni, pe actiuni, cu raspundere limitata), societate agricola, societate nationala, companie nationala, regie autonoma, regie nationala, etc.
3. Se va preciza adresa sediului central si daca este cazul, localizarea filialelor, sucursalelor, etc.
4. Inmatriculata la Registrul Comertului cu nr..... Din data....., cod fiscal
5. Nominalizati actionarii / asociatii si contributia acestora la capitalul social.
6. Prezentati succint istoricul agentului economic de la data infiintarii pana in prezent, precizand cand ati inceput efectiv activitatea pentru care v-ati infiintat, evolutie, evenimente mai importante in activitate, etc.
7. Valoarea capitalului social subscris din care, varsat:
8. Principalul obiect de activitate desfasurat efectiv; se va mentiona una din urmatoarele activitati: productie, transporturi, servicii, comert, constructii
9. Se va preciza categoria de produs/ marfa/serviciu /realizat/prestat efectiv
10. Precizati structura ierarhica a conducerii dvs.; nominalizati cine conduce efectiv societatea comerciala, functia detinuta, studii, inlocuitorii prevazuti in contract (in caz de absenta, boala, deces).

A2 Afacerea

Se prezinta date referitoare numai la afacerea/activitatea pentru care solicitati creditul,

Concesionare imobil situat în comuna Lipnița, satul Izvoarele
--

chiar daca participati la mai multe activitati, in domenii diferite.

1. Prezentați activitatea ce urmează să o începeți.
2. Menționați data când a demarat sau preconizați să începeți afacerea.
3. Stadiul actual al afacerii: idee, proiect, fază inițială, în derulare (în curs), etc.
4. Menționați faza în care se situează afacerea propusă: lansare, avânt, maturitate sau declin.
5. Prezentați acțiunile întreprinse de d-voastră în cadrul afacerii până la momentul solicitării creditului (achiziții de materiale, materii prime, marfuri, studii de piață, contracte încheiate cu furnizorii, clienții, analize tehnico-economice, etc).
6. Se vor enumera acțiunile preconizate a fi realizate după aprobarea creditului (asigurarea spațiului productiv/comercial, aprovizionare cu materii prime, materiale, produse finite, marfuri, achiziționare de utilaje, echipament, mobilier, asigurarea condițiilor tehnico-economice, sanitare, etc).
7. Se va preciza necesarul de surse de finanțare pentru realizarea afacerii: total, din care surse proprii (existente în conturile agentului economic) și surse atrase (împrumuturi).
8. Încercați să determinați prin mijloacele de care dispuneți dimensiunea afacerii: volum încasări anuale, volumul profitului, mărimea segmentului de piață ocupat (număr clienți, importanța acestora, arie geografică) .
9. Dacă aveți o strategie de perspectivă, arătați principalele jaloane pentru viitor (obiective concrete pentru următorii 2-5 ani).
10. Influența asupra mediului:
 - menționați cantitățile și caracteristicile emisiilor poluante; mijloacele de tratare și neutralizare a acestora, costurile generate cu tratarea mijloacelor poluante, crearea de noi locuri de muncă, dezvoltarea rețelei de drumuri, utilități publice, etc.

B Analiza pietei

Prezentati concluziile ce se desprind dintr-un studiu de piata intocmit de dvs. sau de un specialist in domeniu, referitoare la noua activitate/noul produs, etc.

B1 Produsul nou

1. In cazul produselor, prezentati o descriere fizica, caracteristici tehnice, performante, utilitate, caror nevoi raspund, etc.

In cazul serviciilor, descrieti trasaturile caracteristice ale acestora, in asa fel incat sa se inteleaga la ce servesc serviciile prestate de dvs.

In cazul comertului, precizati gama de produse ce le veti vinde si aria de valorificare, daca vanzarea este cu amanuntul sau cu ridicata si daca veti furniza servicii specifice (post vanzare, transport, garantie, reparatii, etc).

2. Precizati parametrii economici ai produsului/serviciului/comertului: cost unitar, pret vanzare unitar, adaos comercial, taxe, comisioane, marja importatorului, etc.

B2 Segmentul de piata

1. Prezentati caracteristicile specifice ale segmentului dvs. de piata, caror nevoi se adreseaza (ex: vestimentatie, alimentatie, electro-casnice, birotica, turism, etc).

2. Se va preciza localizarea pietei (locala, regionala, nationala, internationala), cu detalii, daca sunteti in posesia lor.

3. Precizati care sunt tendintele actuale ale pietei produsului/serviciului/comertului d-voastra (declin, stagnare, progres lent, expansiune rapida).

4. Prezentati trasaturile caracteristice ale cererii (cerere zilnica, anuala, de sezon, evolutia in ultimii ani si cea previzibila, etc).

5. Precizati cine sunt clientii pentru produsul/serviciul d-voastra (individuali, colectivitati, comercianti cu ridicata, cu amanuntul, societati comerciale, agricole, etc). Ce ii determina sa cumpere produsul/serviciul dvs. Cat de des cumpara de obicei. Ce caracteristici ii intereseaza, ce pret sunt dispusi sa plateasca. De ce credeti ca vor cumpara de la dvs.

6. Nominalizati principalii concurenti pentru acelasi tip de produs/serviciu/comert in cadrul pietei d-voastra, mentionand pentru fiecare dintre ei trasaturile caracteristice pe care le cunoasteti (marimea - cantitativ, valoric; numar personal, caracteristicile produsului/serviciului lor, reputatia, modalitati de valorificare, marimea segmentului lor de piata, etc).

Prezentati avantajele concurentilor fata de dvs. si avantajele dvs. fata de ei.

B3 Strategia de comercializare

1. Politica produsului

Descrieti modul de prezentare a produsului/serviciului, aspectul comercial, ambalaj, tip de garantii si servicii prestate, daca aveti un singur produs/serviciu sau mai multe tipuri de produse/servicii sau o gama sau o diversitate de game.

2. Politica de preturi

Precizati cum veti stabili pretul produsului/serviciului, daca si cand veti oferi reduceri de preturi, cum va situati fata de concurenti, explicati de ce.

3. Politica de distributie

Mentionati care sunt canalele d-voastra de distributie (vanzari directe, cu ridicata, intermediari, prin agenti, la comanda, etc).

4. Precizati care sunt modalitatile de vanzare ale produselor d-voastra (cu ridicata, cu amanuntul prin magazin propriu, retea de magazine specializate, la domiciliul clientului, daca veti angaja vanzatori sau veti folosi comercianti independenti, daca veti face export, etc).

5. Mentionati prin ce mijloace de promovare (cataloge, brosure, participare la targuri si expozitii) sau reclama (radio, TV, presa, afisaj) veti face publicitate produsului/serviciului dvs.

C Organizarea activitatii

C1 Conditiiile necesare desfasurarii activitatii propuse

I. Organizare

1. Descrieti procesul de productie, etapele de baza, mentionand pentru fiecare timpul si fondurile necesare.
2. Descrieti fluxul de productie/magazinul/biroul, mentionand etapele, iar pe fiecare etapa: costurile, dificultatile, riscurile, cerintele procesului de productie (personal, suprafete productive, echipamente, mijloace de transport, materiale).
3. Se vor mentiona norme, standarde, tehnici pentru asigurarea si controlul calitatii.
4. Se vor preciza modalitatile utilizate pentru transport intern si manipularea produselor in cadrul activitatii si cu ce forte se realizeaza.

II. Suprafete de productie/comercializare

1. Descrieti caracteristicile imobilelor si terenurilor aflate in folosinta d-voastra: suprafata, destinatia actuala (productie, depozitare, comercializare, etc), forma de proprietate, chirie, locatia gestiunii, etc.
2. Precizati daca pentru afacerea d-voastra, in functie de resursele financiare de care dispuneti este suficienta suprafata existenta sau aveti posibilitatea de extindere. Mentionati caile de extindere (achizitie, inchiriere), marimea suprafetelor, localizarea sau amplasarea, costurile de achizitie sau inchiriere, etc.

III. Echipamente si utilaje

1. Nominalizati tipurile de echipamente, utilaje, mijloace de transport pe care le veti utiliza pentru a asigura desfasurarea afacerii si destinatia acestora: pentru productie, auxiliare, servicii, etc.
2. Precizati parametrii tehnici, economici si functionali ai echipamentelor, anul de fabricatie, starea fizica (noi, utilizate si gradul de uzura), capacitatea maxima de productie.

3. Mentionati sursele si costurile pentru achizitia mijloacelor fixe noi, a mijloacelor fixe la mana a doua, chiria si durata contractului de inchiriere, locatia de gestiune, etc.

IV. Materiale/Marfuri

1. Specificati materiile prime, materialele, semifabricatele, produsele finite, marfurile necesare desfasurarii procesului de productie (cantitativ si valoric).

2. Nominalizati cei mai importanti furnizori reali, ce vor asigura aprovizionarea cu materii prime, materiale, produse finite, semifabricate, marfuri; precizati daca ati luat deja contact cu acestia.

Daca este cazul, precizati stadiul contractelor cu furnizorii (incheiate, in curs de negociere, preconizate), conditiile de plata (cash, la termen, acreditiv, etc).

3. Ponderea cheltuielilor de aprovizionare in total cheltuieli de productie.

C2 Conducerea

1. Precizati responsabilitatile fiecarui conducator pentru noua activitate/noul produs.

2. Nominalizati cine este persoana care prin cunostiintele pe care le poseda sau informatiile pe care le detine, poate influenta bunul mers al afacerii (angajat "cheie" - daca este cazul).

3. Descrieti modalitatile de supraveghere/monitorizare a personalului angajat.

C3 Personalul Precizarile sunt valabile numai pentru activitatea propusa.

1. Precizati numarul de angajati necesari pentru realizarea proiectului si cum preconizati ca va evolua numarul acestora; prezentati organigrama.

2. Mentionati structura angajatilor la inceputul afacerii, evolutia acesteia in perspectiva (operativi, auxiliari, administrativi, lucratori comerciali, conducere) si calificarea necesara.

3. Precizati modalitatile de instruire si calificare.

4. Descrieti modalitatile de plata, premiere, penalizare.

5. Precizati metodele utilizate pentru protectia/securitatea muncii.

D Informatii financiare

D1 Situatia financiara curenta

1. Prezentați activele corporale imobilizate de care dispuneti, regimul juridic al acestora (proprietate, leasing, inchiriere, etc) și valoarea contabilă a acestora; menționați care active sunt ipotecate/gajate.
2. Anexați ultimele 2 situații financiare încheiate: bilanț contabil, contul de profit și pierdere, balanțe de verificare, în cazul agentului economic ce funcționează de mai mult de 12 luni.

D2 Proiectii financiare

Transpuneti în termeni financiarți diversele obiective pe care le urmăriți în viitor. Veti avea în vedere finanțarea afacerii, veniturile și costurile, identificând: necesarul de fonduri și sursele din care se vor acoperi acestea. În proiectie este recomandabil să se acopere toate cheltuielile cu veniturile provenite din activitatea propusă, să se determine profitul rezultat, urmărind să nu se supraevalueze veniturile și să nu se minimizeze cheltuielile sau invers.

Nu pot fi înscrise cheltuieli fără stabilirea resurselor din care ar urma să fie efectuate. Veti face estimări lunare pentru primul an, iar pentru următorii, la nivel anual.

1. Intocmiți un bilanț contabil de plecare pentru primul an de activitate, preluând acele elemente patrimoniale ce se regăsesc în evidențele contabile curente.
2. Veniturile vor cuprinde toate încasarile din activitatea de exploatare, financiară și excepțională a afacerii propuse.

Cheltuielile vor cuprinde toate încasarile din activitatea de exploatare, financiară și excepțională.

3. Cash flow-ul reprezintă un instrument de planificare financiară. Acesta furnizează o proiectie a următoarelor date:

- disponibilități banesti la începutul perioadei la care va referiți (în casa și la banca, inclusiv capitalul social varsat în numerar)

- intrarile previzionate pentru perioada respectiva, prin datorii financiare, incasari din activitatea de exploatare, din cea financiara si din cea exceptionala
- iesirile de numerar pentru aceeasi perioada, care includ: plata datoriilor financiare, achizitii de active fixe, dotari/modernizari, plati pentru activitatea de exploatare, pentru impozite, taxe, rambursari de credite, plati de dobanzi, plati exceptionale.

Soldul initial al disponibilului/necesarului de lichiditati dintr-o luna (an) va fi intotdeauna egal cu soldul final al disponibilului/necesarului de lichiditati din luna (anul) anterioara.

4. Se vor evidentia riscurile care ar influenta previziunea dvs., cum ar fi: caracterul sezonier al produselor, intensificarea gradului de concurenta pe piata, scaderea puterii de cumparare a populatiei, etc.

CONTRACT DE CONCESIUNE
- model orientativ -

I. Partile contractante

Intre Consiliul Judetean Constanta, cu sediul in, reprezentat prin, avand functia de, in calitate de concedent, pe de o parte, si, persoana fizica (domiciliul, buletinul/cartea de identitate)/persoana juridica (actul constitutiv al agentului economic), cu sediul principal in, reprezentat prin, avand functia de, in calitate de concesionar, pe de alta parte, la data de, la sediul concedentului (alt loc, adresa etc.)s-a incheiat prezentul contract de concesiune.

II. Obiectul contractului de concesiune

Art. 1. - (1) Obiectul contractului de concesiune este exploatarea unui bun,, situat in, in conformitate cu obiectivele concedentului.

(2) Obiectivele concedentului sunt:

- a)
- b)
- c)
- d) etc.

(3) In derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza urmatoarele categorii de bunuri:

- a) bunurile de retur:
- b) bunurile proprii:

III. Termenul

Art. 2. - (1) Durata concesiunii este de ani, incepand de la data de

Concesionare imobil situat în comuna Lipnița, satul Izvoarele
--

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumatate din durata sa initiala.

IV. Redevanta

Art. 3. - Redevanta este de lei, platita anual/lunar, in conformitate cu caietul de sarcini (detalii cu privire la modul de plata).

V. Plata redeventei

Art. 4. - Plata redeventei se face prin conturile:

- contul concedentului nr., deschis la Banca

- contul concesionarului nr., deschis la Banca

Neplata redeventei sau executarea cu intarziere a acestei obligatii conduce la

VI. Drepturile partilor

Drepturile concesionarului

Art. 5. - (1) Concesionarul are dreptul de a exploata in mod direct, pe riscul si pe raspunderea sa, bunurile proprietate publica ce fac obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi si de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului si obiectivelor stabilite de parti prin contractul de concesiune.

Drepturile concedentului

Art. 6. - (1) Concedentul are dreptul sa inspecteze bunurile concesionate, verificand respectarea obligatiilor asumate de concesionar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prelabila a concesionarului si in urmatoarele conditii:

.....

(3) Concedentul are dreptul sa modifice in mod unilateral partea reglementara a contractului de concesiune, din motive exceptionale legate de interesul national sau local.

VII. Obligatiile partilor - clauze stabilite in conditiile caietului de sarcini

Concesionare imobil situat în comuna Lipnița, satul Izvoarele

Obligatiile concesionarului

Art. 7. - (1) Concesionarul este obligat sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate si de permanenta a bunurilor proprietate publica ce fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent.

(2) Concesionarul este obligat sa exploateze in mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa.

(5) La incetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat sa restituie concedentului, in deplina proprietate, bunurile de retur, in mod gratuit si libere de orice sarcini.

(6) In termen de cel mult 90 de zile de la data incheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat sa depuna, cu titlu de garantie, 10% din suma datorata concedentului cu titlu de redeventa pentru primul an de activitate.

(7) Concesionarul este obligat sa continue exploatarea bunului in noile conditii stabilite de concedent, in mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (3) din prezentul contract de concesiune, fara a putea solicita incetarea acestuia.

(8) Concesionarul se obliga sa plateasca ...% din prima de asigurare.

(9) Alte clauze.

Obligatiile concedentului

Art. 8. - (1) Concedentul este obligat sa nu il tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul sa modifice in mod unilateral contractul de concesiune, in afara de cazurile prevazute expres de lege.

(3) Concedentul este obligat sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor concesionarului.

VIII. Incetarea contractului de concesiune

Art. 9. - (1) Prezentul contract de concesiune inceteaza in urmatoare situatii:

a) la expirarea duratei stabilite in contractul de concesiune;

Concesionare imobil situat în comuna Lipnița, satul Izvoarele

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;

f) alte cauze de incetare a contractului de concesiune, fara a aduce atingere cauzelor si conditiilor reglementate de lege.

(2) La incetarea, din orice cauza, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar in derularea concesiunii vor fi repartizate dupa cum urmeaza:

a) bunuri de retur

b) bunuri proprii

IX. Clauze contractuale referitoare la impartirea responsabilitatilor de mediu intre concedent si concesionar

Art. 10. -

.....

X. Raspunderea contractuala

Art. 11. - Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in prezentul contract de concesiune atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

XI. Litigii

Art. 12. - (1) Solutionarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizeaza potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificarile ulterioare.

(2) Pentru solutionarea eventualelor litigii, partile pot stipula in contractul de concesiune clauze compromisorii.

XII. Alte clauze (de exemplu: clauze de reziliere conventionala, clauze penale)

Art.13.-

XIII. Definitii

Art. 14. - (1) Prin forta majora, in sensul prezentului contract de concesiune, se intelege o imprejurare externa cu caracter exceptional, fara relatie cu lucrul care a provocat dauna sau cu insusirile sale naturale, absolut invincibila si absolut imprevizibila.

(2) Prin caz fortuit se intelege acele imprejurari care au intervenit si au condus la producerea prejudiciului si care nu implica vinovatia paznicului juridic, dar care nu intrunesc caracteristicile fortei majore.

Prezentul contract de concesiune a fost incheiat in exemplare.

Concedent,

Concesionar,

.....

.....

CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA

**Comisia de Studii, prognoze economico – sociale, buget – finante
si administrarea domeniului public si privat al judetului**

R A P O R T

Comisia de specialitate de Studii, prognoze economico – sociale, buget – finante si administrarea domeniului public si privat al judetului, a analizat Expunerea de Motive a Presedintelui Consiliului Judetean Constanta si Raportul Directiei Generale de Administratie Publica si Juridica la proiectul de hotarare privind aprobarea documentatiei de concesionare pentru imobilul proprietate privata a Judetului Constanta situat in Localitatea Izvoarele, Comuna Lipnita.

25.09.2009

Comisia avizeaza favorabil proiectul de hotarare.

PRESEDINTE,

CONSILIUL JUDETEAN CONSTANTA
Comisia pentru administrație publică, juridică,
apărarea ordinii publice, sănătate și protecție socială

R A P O R T

Comisia pentru administrație publică, juridică, apărarea ordinii publice, sănătate și protecție socială, a analizat Expunerea de Motive a Presedintelui Consiliului Județean Constanta și Raportul Direcției Generale de Administrație Publică și Juridică la proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de concesionare pentru imobilul proprietate privată a Județului Constanta situat în Localitatea Izvoarele, Comuna Lipnita.

Comisia avizează favorabil proiectul de hotărâre.

24.09.2009

PRESEDINTE 