

**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL IAȘI**  
**CONSILIUL LOCAL AL COMUNEI RĂDUCĂNENI**

**Anexa la Hotărârea nr. 21/2010**

**CAIET DE SARCINI**

**privind concesionarea prin negociere directă a terenului în suprafață de 27,5 m.p. situat în intravilanul comunei Răducăneni, județul Iași T = 80, P = CC 2209 și aflat în domeniul public al comunei Răducăneni.**

**CAP. I. OBIECTUL CONCESIUNI**

1.1. Terenul care urmează a fi concesionat în suprafață de 27,5 m.p. conform anexei nr. 1, se afla situat în intravilanul comunei Răducăneni, județul Iași.

1.2. Terenul care face obiectul concesiunii este proprietatea publică a comunei Răducăneni, județul Iași și este situat în intravilanul comunei Răducăneni, județul Iași, T = 80, P = CC 2209 .

**Cap. II. MOTIVATIA CONCESIUNII**

2.1. Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun concesionarea unor bunuri - terenuri, sunt următoarele:

- prevederile Ordonanței de Urgență nr. 54 din 28 iunie 2006, cu modificările și completările ulterioare și Normele metodologice din 14 februarie 2007;
- prevederile art. 3 alin. 4 și art. 15 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- prevederile art. 36 alin. 2 lit. c și alin. 5 lit. a din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată;
- administrarea eficientă a domeniului public al comunei Răducăneni pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;
- H.C.L. nr.77/16.08.1999 privind însușirea și aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al comunei Răducăneni, județul Iași;

**Cap. III. DURATA CONCESIUNII**

3.1. Terenul în suprafață de 27,5 m. p., situat în intravilanul comunei Răducăneni, județul Iași, se concesionează pe o perioadă de 49 ani.

**Cap. IV. ELEMENTE DE PREȚ**

4.1. Prețul minim al concesiunii este de 31,5 lei/an, respectiv 7,7 euro) preț stabilit în baza raportului de evaluare a terenului întocmit de S.C. PROIMPACT S.R.L. Iași, societate specializată în evaluări imobiliare, industriale și consultanță de specialitate.

4.2 Prețul concesiunii va fi indexat anual în funcție de rata inflației.

4.3. Plata concesiunii se va stabili prin contractul ce va fi încheiat între părți.

4.4. Redevența anuală va fi indexată în funcție de indicele de inflație comunicat de Comisia Națională de Statistică.

4.5. Întârzierile la plata redevenței se vor sancționa cu penalități de 0,01 % /zi de întârziere la suma datorată, urmând ca pentru întârzierile la plata, a redevenței anuale ce depășește 6(sase) luni, să se procedeze la retragerea concesiunii fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres).

**Cap. V. ÎNCETAREA CONCESIUNII**

5.1. Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situații:

- a. La expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;
- b. Pentru cazurile de interes public național sau local, prin denunțarea unilaterală de către concedent cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului.  
Dacă părțile nu se înțeleg asupra cuantumului despăgubirii, urmează să se adreseze instanțelor judecătorești.
- c. În termen de 1 an de la încheierea contractului de concesiune se va solicita și obține autorizația de construire pentru obiectivul ce va face obiectul prezentului contract, urmând ca în termenul stabilit prin autorizația de construire lucrările de construcții și amenajările prevăzute în autorizația de construire să fie finalizate

- d. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- e. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală de către concesionar, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;
- f. La dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri; concesionarul are obligația de a notifica de îndată concedentul despre dispariția bunului, ori despre imposibilitatea de realizare a obiectivului, declarând renunțarea la concesiune.
- g. În situația în care interesul național sau local impune răscumpărarea concesiunii; aceasta se poate face numai prin hotărâre a Consiliului Local în baza unei documentații tehnico-economice în care se va stabili prețul răscumpărării; în această situație de încetare a concesiunii nu se percep daune.

5.2. În cazul încetării concesiunii pentru una din cauzele prevăzute la pct.

5.1. Concesionarul are obligația de a preda concedentului documentația tehnică referitoare la construcția care urma să se realizeze (sau s-a realizat parțial sau total) pe terenul concesionat.

## **Cap. VI. ELEMENTE DE PREȚ**

6.1. Prețul concesiunii este de 31,5 lei/an, preț stabilit în baza raportului de evaluare a terenului întocmit de S.C. PROIMPACT S.R.L. Iași, societate specializată în evaluări imobiliare, industriale și consultanță de specialitate în conformitate cu prevederile legale în materie. Prețul concesiunii va fi indexat anual în funcție de rata inflației.

6.2. Contravaloarea caietului de sarcini este de 50 RON.

6.3. Plata concesiunii se va stabili prin contractul ce va fi încheiat între părți.

6.4. Redevența anuală va fi indexată funcție de indicele de inflație comunicat de Comisia Națională de Statistică prin Buletinul Statistic de Prețuri și se va achita în două transe: pana pe data de 31 a luni martie a fiecărui an, respectiv data de 30 a lunii septembrie a fiecărui an și se datorează din momentul încheierii prezentului contract de concesiune prin ordin de plata, numerar, etc.

6.5. Întârzierile la plata redevenței se vor sancționa cu penalități de 0,01% /zi de întârziere la suma datorată, iar în cazul neplății a 2(două) transe consecutive să se procedeze la retragerea concesiunii fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres).

## **Cap. VII. REGIMUL BUNURILOR**

7.1. Terenurile care constituie proprietatea concedentului vor fi administrate și exploatate de concesionar în conformitate cu prevederile contractului de concesiune, acestea rămânând proprietatea concedentului și urmând a fi restituite de concesionar la expirarea/încetarea contractului de concesiune; acestea constituie bunuri de retur și revin de drept concedentului, gratuit și libere de orice sarcini; în această categorie intră și bunurile ce au rezultat din investiții și modernizări efectuate de concesionar fără aprobarea concedentului.

7.2. Asupra bunurilor rezultate din investiții sau modernizări efectuate de concesionar, pe cheltuiala sa, dar cu aprobarea concedentului, acesta din urmă are drept de preemțiune la cumpărare, prețul pe care trebuie să-l plătească fiind egal cu valoarea contabilă actualizată conform procedurilor legale;

7.3. Bunurile proprii, care aparțin concesionarului (cu excepția celor realizate din investiții și modernizări efectuate fără aprobarea concedentului) rămân în proprietatea concesionarului, acesta putând dispune de ele oricum dorește.

## **Cap. VIII. CONDIȚII DE MEDIU**

8.1. Concesionarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

## **Cap. IX. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI.**

9.1. Terenul concesionat în vederea extinderii spațiu parter, în scopul exclusiv al amenajării unui cabinet medical individual, nu va suferi modificări care să contravină cerințelor specifice de amenajare a teritoriului ori celor privind legislația în vigoare privind regimul drumurilor, protecția mediului, a sănătății sau a ordinii publice.

9.2. Obținerea autorizației de construire se va face în maxim 12 luni de la data încheierii contractului de concesiune și construcția se va realiza cu respectarea prevederilor autorizației de construire: investiția se va realiza în totalitate în termen de 1 an de la obținerea autorizației de construire.

9.3. Investiția va păstra elementele specifice destinației declarate și se va încadra armonios în zonă. Concesionarul are obligația de a întreține corespunzător zona de acces.

9.4. Amplasarea în teren și căile de acces vor fi proiectate astfel încât să se asigure circulația în zonă.

9.5. Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția clădirilor învecinate precum și protecția mediului.

## **CAP. X. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

10.1. Concedentul are următoarele obligații:

a .- Să predea concesionarului bunul concesionat pe baza unui proces verbal de predare/primire.

b .- Concedentul are obligația de a nu tulbura pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune.

c .- Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricărei împrejurări de natură a afecta drepturile concesionarului în măsura în care aceste situații depind în tot sau în parte de voința sa.

10.2. Concesionarul are următoarele obligații:

a .- să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și permanență a obiectului concesiunii pe cheltuiala sa și să despăgubească pe concedent pentru pagubele produse din culpa sa;

b .- să pună la dispoziția concedentului documentele și informațiile cerute de acesta privind obiectul concesiunii

c .- să plătească redevența la valoarea, în termenul și modul stabilite prin contractul de concesiune ;

d .- să realizeze lucrările de construcție corespunzătoare proiectului și avizelor legale emise de organele competente ;

e .- să plătească pe toată durata concesiunii impozitele și taxele datorate statului și Administrației Publice Locale ;

f .- pe toată perioada de derulare a contractului, concesionarul nu va putea subconcesiona, în tot sau în parte unei alte persoane, obiectul concesiunii.

g .- concesionarul are întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la , P.S.I. , protecția mediului și persoanelor.

h .- la expirarea termenului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.

i .- în termen de 30 zile de la încheierea contractului de concesionare, concesionarul are obligația de a înscrie concesiunea, pe cheltuiala sa , în documentele de publicitate imobiliară ( carte funciară). Planul de delimitare a bunului imobil

j .- achitarea integrală a debitelor pe care le are față de bugetul local.

## **Cap.XI. RĂSPUNDEREA PĂRȚILOR**

11.1. În toate cazurile de încetare a contractului de concesiune, concesionarul este obligat să predea concedentului documentațiile tehnice referitoare la obiectivul realizat sau nerealizat parțial.

11.2. În cazul nerespectării de către una dintre părți a prevederilor contractului de concesiune, partea în culpă datorează celeilalte părți despăgubiri corespunzătoare prevederilor contractului de concesiune sau corespunzător legislației specifice în domeniu; despăgubirile sunt cumulative și nu exclusive.

11.3. Situațiile de forță majoră exonerează de răspundere partea care le invocă și dovedește în condițiile legii; apariția cazurilor de forță majoră trebuie comunicată în termen de 5 zile de la apariție, comunicarea urmând a fi însoțită de documentele care atestă cazul de forță majoră; în lipsa acestor documente constatatoare, partea care a invocat cazul de forță majoră nu va fi exonerată de răspundere; în cazurile de forță majoră invocate și dovedite ca atare, părțile vor conveni la decalarea obligațiilor cu perioada afectată de forță majoră.

## **Cap. XII. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

12.1. Litigiile de orice fel care apar pe parcursul derulării contractului de concesiune și care nu se pot soluționa pe cale amiabilă vor fi supuse spre soluționare instanțelor judecătorești competente.

## **Cap. XIII. DISPOZIȚII FINALE**

13.1. Condițiile exercitării dreptului de concesiune, drepturile și obligațiile părților contractante, sunt convenite și opozabile acestora numai pentru suprafețele de teren menționate mai sus.

13.2. Alte drepturi și îndatoriri ale părților se stabilesc prin contractul de concesionare.

13.3. După concesionare, realizarea investiției se va face numai pe baza unui proiect legal avizat, aprobat și a autorizației de construire emisă de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, aprobate prin ordinul 1430/26.08.2005, H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, H.G.R. nr. 855/2001 privind modificarea H.G.R. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, Legea nr. 587/2002 pentru modificarea art. 40 din Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, Legea nr. 351/2001 pentru aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a IV a Rețeaua de localități, H.G.R. nr. 1072/2003 privind avizarea de către Inspectoratul de Stat în Construcții a documentațiilor tehnico-economice pentru obiectivele de investiții finanțate din fonduri publice, H.G.R. nr. 382/2003 pentru aprobarea Normelor metodologice privind exigențele minime de conținut ale documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism pentru zonele de riscuri naturale, H.G.R. nr. 867/2003 pentru aprobarea Regulamentului privind racordarea utilizatorilor la rețelele electrice de interes public, O.M.L.P.T.L. nr. 1589/2001 pentru aprobarea Regulamentului privind procedurile de pregătire și desfășurare a avizării lucrărilor publice de interes național și a locuințelor, H.G.R. nr. 650/2001 Pentru aprobarea Regulamentului privind elaborarea reglementărilor tehnice în construcții, Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, Legea nr. 184/2001 privind organizarea și exercitarea profesiei de arhitect, O.M.L.P.A.T. nr. 38/N/2000 privind obligația de marcarea a construcțiilor cu plăcuțe de identificare, O.M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice „Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism” – indicativ GM – 007 – 2000, Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – Secțiunea a III a – zone protejate, O.M.L.P.T.L. nr. 542/2003 pentru aprobarea Metodologiei privind inițierea, programarea, achiziția, elaborarea, avizarea, aprobarea și valorificarea reglementărilor tehnice și a rezultatelor activităților specifice în construcții, amenajarea teritoriului, urbanism și habitat. Soluțiile prezentate o dată cu depunerea opțiunilor, în cazul adjudecării licitației, nu reprezintă aprobarea acestora și nu exonerează pe câștigător de obținerea avizelor și acordurilor legale din partea organismelor stabilite în eliberarea acestora (exemplu avizul Comisiei de urbanism, autorizația de construcție, s.a.m.d.).

13.4. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea construcției privesc pe concesionar.

13.5. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente și obținerea acordului de la deținătorii acestora privesc pe concesionar.

13.6. Concedentul are dreptul ca prin împuternicirii săi să urmărească mersul lucrărilor de investiții, în vederea respectării normelor în vigoare și a asigurării calității lucrărilor.

13.7. Contravaloarea caietului de sarcini este de 50 lei;

13.8. Semnarea contractului de concesiune se va face numai după ce se va achita contravaloarea studiului de oportunitate.

13.9. Încheierea contractului este condiționată de achitarea caietului de sarcini, de achitarea integrală a debitelor față de bugetul local.

13.10. Valoarea caietului de sarcini se va achita la casieria Primăriei comunei Răducăneni.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,**

**Consilier,  
PETRU GHERGHEL**

Contrasemnează  
**Secretarul comunei**

**Bumbaru Cătălin**

Întocmit

Inspector de specialitate,  
Ing. Serafin Martinaș