

Anunt propunere spre dezbatere publica a proiectului de hotarare privind concesionarea, prin licitatie publica, a imobilului-teren intravilan Cc in suprafata de 7354 mp, situat in comuna Gura Vitioarei, sat Fagetu, tarla 67, parcela Cc 1940, carte funciara 22805, teren ce apartine domeniului public al comunei, in vederea realizarii obiectivului „ Reconstruire ansamblu medieval si popas turistic Hanu Rosu”

În conformitate cu dispozițiile art.7 din Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, Primarul Comunei Gura Vitioarei , propune spre dezbatere publică, Proiectul de hotarare privind concesionarea, prin licitatie publica, a imobilului-teren intravilan Cc in suprafata de 7354 mp, situat in comuna Gura Vitioarei, sat Fagetu, tarla 67, parcela Cc 1940, carte funciara 22805, teren ce apartine domeniului public al comunei, in vederea realizarii obiectivului „ Reconstruire ansamblu medieval si popas turistic Hanu Rosu”, însoțit de referatul de aprobare și de raportul de specialitate, întocmit de Compartimentul administratie locala, patrimoniul si arhiva din cadrul aparatului de specialitate al Primarului, proiect de hotărâre ce urmează a fi supus spre aprobare, Consiliului Local al Comunei Gura Vitioarei, în luna februarie 2026. Proiectul de hotărâre a fost publicat în data de 22.12.2025 pe site-ul Primăriei Comunei Gura Vitioarei (www.guravitioarei.ro) și a fost afișat la sediul Primăriei Comunei Gura Vitioarei din Str. Principala nr.214.

Persoanele fizice sau juridice interesate, pot trimite în scris propuneri, sugestii sau opinii cu valoare de recomandare, cu privire la proiectul de act normativ sus menționat, la sediul Primăriei Comunei Gura Vitioarei – Serviciul Contabilitate Impozite si taxe, respectiv în format electronic, pe adresa de e-mail guravitioareiprimaria@gmail.com, până la data de 12.01.2026.



Nr. 8784/15.12.2025

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafața de 7354 mp, situat în comuna Gura Vitioarei, sat Fagetu, tarla T67, parcela 1940 Cc, carte funciara 22805, teren ce aparține domeniului public al comunei în vederea realizării obiectivului „Reconstruire ansamblu medieval și popas turistic Hanu Rosu”

Având în vedere prevederile art. 302 - art. 314, art. 316 - art. 328 din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Având în vedere prevederile art.858 și art.861 alin.3 din Noul Cod Civil, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând cont de referatul de aprobare al primarului localității, precum și de raportul compartimentului patrimoniu și arhiva din aparatul de specialitate al primarului comunei,

Ținând cont de adresa cu nr.comunicată de către Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale Unitatea Teritorială 440 din care rezultă că bunurile proprietate publică care fac obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare,

Luând act de avizele cu caracter consultativ ale comisiilor de specialitate nr.1, nr.2 și nr.3 ale Consiliului Local al comunei din data de

În temeiul prevederilor art.129 alin.1, art.139 alin.1 și art.196 alin.1 lit. a din O.U.G nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Consiliul Local al comunei Gura Vitioarei, județul Prahova,

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 -Se aproba concesionarea, prin licitație publică, a terenului în suprafață de 7354.mp situat în tarlăua comuna Gura Vitioarei, sat Fagetu, Tarla T 67, parcela P 1940 Cc, având ca vecinătăți : N – NC 22790, NC22800, S- NC228V–, V- NC22796, NC22804, NC22809, E -NC22567, nr.carte funciara 22805, număr cadastral 22805, valoare de

inventar 239 mii lei, teren care aparține domeniului public al comunei, pe o perioadă de 25 de ani și cu o redevență în valoare de 9800 lei/an, în vederea realizării obiectivului „Reconstruire ansamblu medieval și popas turistic Hanu Rosu”.

Art. 2 - Se aprobă studiul de oportunitate întocmit pentru concesionarea terenului ce aparține domeniului public al comunei, în vederea realizării obiectivului „Reconstruire ansamblu medieval și popas turistic Hanu Rosu”, în conformitate cu anexa nr.1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 - Se aproba raportul de evaluare întocmit de expert evaluator autorizat ing.Oprescu Sorin, în conformitate cu anexa nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 -Se aprobă caietul de sarcini întocmit pentru concesionarea terenului ce aparține domeniului public al comunei, în vederea realizării obiectivului „Reconstruire ansamblu medieval și popas turistic Hanu Rosu”, în conformitate cu anexa nr.3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.5- Se constituie comisia de evaluare a ofertelor compusa din minim 5 membri:

- a) reprezentanți ai instituției publice care organizează procedura de licitație,
- b) reprezentanți ai structurilor teritoriale ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală, numiți în acest scop;
- c) reprezentanți ai Consiliului local al comunei: domnii Grigore Alin -Constantin, Dosaru Gheorghe și Iosif Elena -Domnica, cu supleanți domnii :Moise Adrian Constantin, Ogluz Romica Vasilica și Radu Ion..

Art.6- Se aprobă fișa de date a procedurii cu instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor în vederea organizării licitației publice pentru realizarea obiectivului „Reconstruire ansamblu medieval și popas turistic Hanu Rosu”, în conformitate cu anexa nr.4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7- Se aproba modelul- cadru de contract de concesiune în conformitate cu anexa nr.5 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.8 - Anunțul de concesionare prin licitație publică a terenului și orice alte documente necesare organizării licitației publice se aduc la îndeplinire de către compartimentul patrimoniu și arhivă din aparatul de specialitate al primarului comunei.

Art.9 -Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică și se comunică la: Instituția prefectului- județul Prahova, Primarul comunei, compartimentele de resort și comisia de evaluare a ofertelor, prin grija Secretarului General al unității administrativ-teritoriale și se publică în Monitorul Oficial Local prin compartimentul monitorizare proceduri administrative și relații cu publicul din aparatul de specialitate al Primarului comunei.

INITIATOR

Gheorghe STANESCU

AVIZEAZA PENTRU LEGALITATE

SECRETAR GENERAL

Jr. Nicoleta- Corina CONSTANTIN

PRIMAR
COMUNA GURA VITIOAREI
NR. 8485/15.12.2025

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotarare privind concesionarea prin licitatie publica a terenului in suprafata de 7354 mp, situat in comuna Gura Vitioarei, sat Fagetu, tarla T67, parcela 1940 Cc, carte funciara 22805, teren ce apartine domeniului public al comunei in vederea realizarii obiectivului „Reconstruire ansamblu medieval si popas turistic Hanu Rosu “

In conformitate cu dispozitiile art.136 alin.1 din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare , am initiat proiectul de hotarare privind aprobarea concesionarii terenului in suprafata de 7354 mp, situat in comuna Gura Vitioarei, sat Fagetu, tarla T67, parcela 1940 Cc, carte funciara 22805, teren ce apartine domeniului public al comunei in vederea realizarii obiectivului „Reconstruire ansamblu medieval si popas turistic Hanu Rosu”.

La initierea acestui proiect de hotarare am avut in vedere prevederile art.302- art.328 din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare .

In vederea realizarii obiectivului major mai sus-mentionat cuprins in Strategia de Dezvoltare Locala propun concesionarea terenului ce apartine domeniului public al comunei , prin organizarea unei proceduri de licitatie publica in conformitate cu legislatia in vigoare in materie de concesiuni.

Avand in vedere prevederile art.129 alin. 1,alin.2 lit.b si c, alin.6 lit.a si art.139, alin. 1 din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ ,cu modificarile si completarile ulterioare, supun aprobarii dumneavoastra acest proiect de hotarare privind aprobarea concesionarii terenului in suprafata de 7354 mp, situat in comuna Gura Vitioarei, sat Fagetu, tarla T67, parcela 1940 Cc, carte funciara 22805, teren ce apartine domeniului public al comunei in vederea realizarii obiectivului „Reconstruire ansamblu medieval si popas turistic Hanu Rosu”.

PRIMAR
Gheorghe STANESCU



PRIMAR
COMUNA GURA VITIOAREI
NR. 8786/15.12.2025

RAPORT

la proiectul de hotarare privind concesionarea prin licitatie publica a terenului in suprafata de 7354 mp, situat in comuna Gura Vitioarei, sat Fagetu, tarla T67, parcela 1940 Cc, carte funciara 22805, teren ce apartine domeniului public al comunei in vederea realizarii obiectivului „ Reconstruire ansamblu medieval si popas turistic Hanu Rosu “

In conformitate cu dispozitiile art.136 alin.1 din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare , privind aprobarea concesionarii terenului in suprafata de 7354 mp, situat in comuna Gura Vitioarei, sat Fagetu, tarla T67, parcela 1940 Cc, carte funciara 22805, teren ce apartine domeniului public al comunei in vederea realizarii obiectivului „ Reconstruire ansamblu medieval si popas turistic Hanu Rosu”.

In vederea valorificarii acestui teren, prin concesiune, a fost intocmita documentatia necesara atribuirii terenurilor , prin licitatie publica , si anume: studiul de oportunitate care cuprinde motivele de ordin economic, social si de mediu care justifica acordarea concesionarii si caietul de sarcini care contine: -conditiile de exploatare a terenurilor concesionate , si obiectivele de ordin economic, financiar, social si mediu urmarite de concedent; -investitii pe care concesionarul este obligat sa le realizeze si termenele de finalizare a acestora; -clauzele financiare si de asigurari; -regimul juridic al terenurilor concesionate; -obligatii privind protectia mediului, stabilite potrivit legislatiei in vigoare, , obiectul contractului de concesiune cuprinzand datele necesare pentru identificarea exacta a terenului ce urmeaza a fi scos la licitatie, destinatia terenului care face obiectul concesiunii , durata concesiunii , redeventa si modul de calcul al acestuia, precizari privind garantia de participare la licitatie, clauze privind incetarea contractului de concesiune, procedura de licitatie si instructiuni pentru ofertanti.

In conformitate cu prevederile art. 302 – art. 328 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, consiliile locale hotarasc ca bunurile ce apartin domeniului public de interes local sa fie concesionate. In vederea

concesionarii prin licitatie publica , organizata in conditiile legii, propun constituirea comisiei de evaluare a ofertelor compusa din:

a) reprezentanti ai institutiilor publice respective, precum si ai structurilor teritoriale ale Agentiei Nationale de Administrare Fiscala, numiti in acest scop;

b) reprezentanti ai consiliilor locale.

Avand in vedere prevederile art.129 alin. 1,alin.2 lit.b si c, alin.6 lit.a si art.139, alin. 1 din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ ,cu modificarile si completarile ulterioare, supunem analizei si aprobarii in sedinta de catre Consiliul Local al comunei proiectul de hotarare privind aprobarea concesionarii terenului in suprafata de 7354 mp, situat in comuna Gura Vitioarei, sat Fagetu, tarla T67, parcela 1940 Cc, carte funciara 22805, pe o perioada de 25 ani , cu o redeventa de 9800 lei/an, teren ce apartine domeniului public al comunei in vederea realizarii obiectivului „ Reconstruire ansamblu medieval si popas turistic Hanu Rosu”.

Compartiment Administratie locala, patrimoniu si arhiva

Insp. Madalina ZAMFIR

Insp. Nicoleta CONSTANTIN

**JUDETUL PRAHOVA
COMUNA GURA VITIOAREI
CONSILIUL LOCAL**

Anexa 1 la Proiectul de Hotarare nr. 8784/15.12.2025

Studiu de oportunitate

privind concesionarea terenului in suprafata de 7354 mp, situat in comuna Gura Vitioarei, sat Fagetu, tarla T 67, parcela Cc 1940, carte funciara 22805 , teren ce apartine domeniului public al comunei in vederea realizarii obiectivului de interes public „ Reconstruire ansamblu medieval si popas turistic Hanu Rosu”

Descrierea terenurilor care urmează să fie concesionate:

Obiectul concesiunii îl reprezintă teren în suprafața de 7354 mp, situat în comuna Gura Vîtioarei, sat Fagetu, tarla 67, parcela 1940 Cc, carte funciara 22805 , teren ce aparține domeniului public al comunei și are următoarele vecinatati:

N – NC 22790, NC22800

S – NC228V

E – NC22567

V – NC22796, NC22804, NC22809.

Bunurile proprietate publică care fac obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare conform adresei cu nr..... comunicată de către Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale Unitatea Teritorială 440.

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică acordarea concesiunii;

Terenul se concesionează în vederea realizării unui obiectiv de interes public și esențial pentru menținerea și promovarea zonei și a obiectivului în sine având ca impact valorificarea potențialului turistic , reconstruirea ansamblului medieval și a popasului turistic „Hanu Rosu”.

Bunurile aflate în domeniul public al comunei trebuie privite ca un potențial aducător de venituri , cu scopul de a crea noi locuri de muncă și a atrage venituri suplimentare la bugetul local , precum și aducătoare de beneficii culturale , economice și sociale.

În această situație este oportună concesionarea suprafeței respective în vederea reconstruirii obiectivului de interes și utilitate publică , a obținerii unui venit , precum și a redării aspectului estetic al zonei și a revitalizării comunității locale.

Pastrarea tradițiilor istorice , culturale și sociale este un obiectiv major al autorităților publice locale din Comuna Gura Vîtioarei care este cuprins ca țintă de atins în Strategia de Dezvoltare Locală în vederea dezvoltării comunei Gura Vîtioarei.

De asemenea , trebuie reținut că în cadrul consultării opiniei publice realizate în procesul de elaborare a Strategiei de Dezvoltare Locală, majoritatea populației interviuate a răspuns că este foarte importantă implementarea acestui proiect .

Nivelul minim al redevenței;

Valoarea redevenței anuale este de 9800 lei/an la o durată a concesiunii de 25 ani (valoarea estimată de piață a terenului este de 239.000 lei, 32,50 lei/mp conform raportului de evaluare a terenului).

Redeventa este de 1,33lei/mp/an, stabilită în baza caietului de sarcini, și va fi achitată până la data de 31 martie a anului în curs și în conformitate cu oferta financiară depusă.

Redeventa stabilita in urma licitatiei va fi achitata de catre concesionar intr-o singura transa pana la data de 31 martie a anului in curs.

Intarzierea la plata redeventei se va penaliza cu 0,1% pe zi de intarziere din suma datorata. In cazul in care termenul de plata al redeventei este depasit cu 3 luni consecutive, dupa implinirea acestui termen, contractul se reziliaza de drept, fara nicio alta formalitate prealabila, fara interventia instantei si fara plata unor despagubiri din partea concedentului.

Modalitatea de atribuire a contractului de concesiune;

In conformitate cu prevederile art. 309 din O.U.G nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, contractul de concesiune se va atribui prin licitatie publica.

Pot participa la licitatie toate persoanele juridice/fizice interesate, care se incadreaza in conditiile impuse in caietul de sarcini care urmeaza sa fie elaborat si supus aprobarii Consiliului Local al comunei Gura Vitioarei.

Durata estimată a concesiunii;

Durata minimă de concesiune este de 25 de ani, iar durata maxima de 49 ani.

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune;

De la data aprobarii Hotararii Consiliului Local privind aprobarea studiului de oportunitate sunt necesare cel putin 30 de zile pentru obtinerea avizelor necesare aprobarii caietului de sarcini.

În vederea organizarii licitației se va întocmi caietul de sarcini ce va conține în mod obligatoriu elementele stabilite de legiuitor și anume:

- Condițiile de exploatare a terenurilor concesionate, și obiectivele de ordin economic, financiar, social și mediu urmărite de concedent;
- Investiții pe care concesionarul este obligat să le realizeze și termenele de finalizare a acestora;
- Clauzele financiare și de asigurări;
- Regimul juridic al terenurilor concesionate;
- Obligații privind protecția mediului, stabilite potrivit legislației în vigoare.

În afara acestor elemente obligatorii, caietul de sarcini mai poate cuprinde:

- Obiectul concesiunii cuprinzând datele necesare pentru identificarea exactă a terenurilor ce urmează a fi concesionate;
- Destinația terenurilor ce fac obiectul concesionării;
- Condițiile în care concesionarul poate închiria terenurile concesionate pe durata concesionării;
- Durata concesionării nu poate depăși 49 de ani;
- Redevența minimă și modul de calcul a acesteia;
- Valoarea investițiilor realizate până la data concesiunii;

- Modul de organizare a concesionarului, respectiv, acțiunea autorității publice locale concedente pentru forma de organizare a concesionarului;
- Quantumul garanțiilor ce urmează a fi depuse de concesionar, în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune;
- Clauze privind încetarea contractului de concesiune;
- Orice alte condiții specifice care vor putea fi stabilite de către concedent .

Oferta declarata castigatoare va fi oferta cu cel mai mare nivel al redeventei.

**INITIATOR
PRIMAR
Gheorghe STANESCU**



**AVIZEAZA PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
Jr. Nicoleta-Corina CONSTANTIN**



**JUDETUL PRAHOVA
COMUNA GURA VITIOAREI
CONSILIUL LOCAL**

Anexa nr.3 la Proiectul de hotarare nr.8784/15.12.2025

CAIET DE SARCINI

privind concesionarea, prin licitatie publica, a imobilului-teren intravilan Cc in suprafata de 7354 mp, situat in comuna Gura Vitioarei, sat Fagetu, tarla 67, parcela Cc 1940, carte funciara 22805, teren ce apartine domeniului public al comunei, in vederea realizarii obiectivului „ Reconstruire ansamblu medieval si popas turistic Hanu Rosu”

CAPITOLUL I.-INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII.

CAPITOLUL II.- CONDITII GENERALE ALE CONCESIUNII.
CARACTERISTICILE INVESTITIEI.CONDITII DE MEDIU. PROGRAMUL
MINIMAL DE EXECUTIE AL LUCRARILOR.

CAPITOLUL III.- DURATA CONCESIUNII ,REDEVENTA MINIMA SI MODUL
DE CALCUL AL ACESTEI.NATURA SI CUANTUMUL GARANTIILOR.

CAPITOLUL IV.- DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR.

CAPITOLUL V.-MODIFICAREA ,INCETAREA SI REZILIEREA
CONTRACTULUI DE CONCESIUNE.

CAPITOLUL VI-RASPUNDEREA PARTILOR.

CAPITOLUL VII-SOLUTIONAREA LITIGIILOR.

CAPITOLUL VIII-DISPOZITII FINALE

CAPITOLUL I.-INFORMATIILE GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII.

1. Prezentul caiet de sarcini a fost elaborat pe baza legislației în vigoare și precizează condițiile obligatorii în care se încheie contractul de concesiune a terenului în suprafața totală de 7354 mp, amplasat în intravilanul Comunei Gura Vîtioarei, sat Făgetu, identificat în CF sub nr. 22805. Autoritatea contractantă este Comuna Gura Vîtioarei, cu sediul în Comuna Gura Vîtioarei, Str. Principală, nr. 241, Județul Prahova.

3. La baza fundamentării documentației au stat următoarele acte normative :

- Legea nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare ;
- Raportul de evaluare nr. 8721/17.12.2025 întocmit de dl. Sorin G. OPRESCU expert evaluator membru titular A.N.E.V.A.R cu legitimația 14888.
- Prezentul Caiet de sarcini va fi supus aprobării Consiliului Local al Comunei Gura Vîtioarei.

a) Obiectul concesiunii îl constituie imobilul-teren intravilan curți construcții în suprafața de 7354 mp, situat în comuna Gura Vîtioarei, sat Făgetu, tarla 67, parcela Cc 1940 carte funciara 22805.

Terenul nu dispune de utilități edilitare. Racordarea la rețelele edilitare se va realiza în baza unui proiect tehnic. Toate formalitățile legale pentru racordarea la utilități cad în sarcina concesionarului, cu respectarea legislației în vigoare.

b) Scopul concesiunii : Amplasamentul este oferit spre concesiune în vederea realizării obiectivului „*Reconstruire ansamblu medieval și popas turistic Hanu Rosu*”

c) Condițiile de exploatare a bunului concesionat.

Concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanentă, a bunurilor care fac obiectul concesiunii, fără afectarea mediului înconjurător, cu respectarea autorizației de construire emisă în condițiile Legii nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

Potrivit prevederilor art.1799 Noul Cod Civil,concesionarul este obligat sa foloseasca bunul concesionat potrivit destinatiei stabilite prin contract. Din punct de vedere economic si social realizarea obiectivului va duce la crearea unor locuri noi de munca atat pe perioada executarii lucrarilor de construirea a obiectivului, cat si dupa finalizarea investitiei prin crearea de noi locuri de munca permanente. Din punct de vedere financiar proiectul de investitii va genera venituri suplimentare la bugetul local prin incasarea :

- redeventei aferente terenului concesionat, ca pret al concesiunii;
- sume aferente eliberarii autorizatiei de construire;
- sume ce urmeaza a fi incasate pentru impozitul pe cladire, dupa finalizarea constructiei;

CAPITOLUL II.-CONDITII GENERALE ALE CONCESIUNII.CARACTERISTICILE INVESTITIEI.CONDITII DE MEDIU.

1.INFORMATII GENERALE PRIVIND INVESTITIA CE URMEAZA A FI REALIZATA

Concesionarul are obligatia elaborarii si obtinerii documentatiilor tehnice :documentatii urbanistice, proiect tehnic, detalii de executii. Cheltuielile vor fi suportate in exclusivitate de concesionar, acestea neputand fi recuperate in cazul rezilierii contractului de concesiune din orice motiv.

Investitiile si lucrarile se vor executa numai dupa obtinerea autorizatiei de constructie in conditiile Legii nr.50/1991 republicata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare.

Investitiile se fac pe cheltuiala concesionarului si fara drept de despagubire din partea proprietarului la incetarea contractului.

PROGRAMUL MINIMAL DE EXECUTIE A LUCRARILOR :

Potrivit art.16,alin.(3) din Legea 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare „Oferta solicitantilor va fi insotita de un studiu de prefezabilitate sau de fezabilitate, dupa caz, cuprinzand in mod obligatoriu elementele tehnice necesare pentru caracterizarea functionalitatii si a capacitatii constructiei, a gradului de ocupare a terenului, precum si a celorlalte elemente cuprinse in certificatul de urbanism. Nu vor fi acceptate decat oferte care corespund prevederilor documentatiilor de urbanism, aprobate potrivit legii.”

a)-durata de executie a lucrarii se stabileste prin autorizatia de constructie, putandu-se prelungi la cerere, conform prevederilor legale.

b)-concedentul isi rezerva dreptul de control si verificare a executiei lucrarilor, pe tot parcursul executiei.Concesionarul are obligatia sa furnizeze concedentului, la cererea acestuia, toate informatiile si detaliile solicitate.

c)-programul general de executie a lucrarilor care fac obiectul concesiunii se intocmeste de catre concesionar ;

d)- receptia lucrarilor se va efectua de catre o comisie numita de concesionar, vor fi invitati si reprezentantii concedentului, din personalul de specialitate (tehnice, urbanism).

Termenul de realizare a investitiei :

-1 an pentru obtinerea autorizatiei si a avizelor necesare efectuarii lucrarilor, de la data predarii suprafetei concesionate prin proces verbal de predare/primire.

-4 ani pentru realizarea constructiei ansamblu medieval si popas turistic Hanu Rosu”

2.1 Regimul bunurilor utilizate

a) ***bunurile de retur*** ce revin de plin drept, gratuit si libere de orice sarcini concedentului la incetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au facut obiectul concesiunii, precum si cele care au rezultat in urma investitiilor impuse prin caietul de sarcini(terenul concesionat si investitia realizata) art.324,lit.a) din O.U.G.nr.57/2019 Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

-Concesionarul va utiliza imobilul ca un bun proprietar. Intretinerea lui cade in

sarcina concesionarului. Incalcarea acestor obligatii atrage rezilierea de drept a contractului.

b) bunurile proprii care la incetarea contractului de concesiune privata raman in proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii, bunurile care au apartinut concesionarului si au fost utilizate de catre acesta pe durata concesiunii (mobilier, aparatura, alte bunuri mobile, utilizate pe durata concesiunii). art. 324 lit.b) din O.U.G. nr. 57/2019 Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

2.2 Condițiile de mediu- Concesionarul este obligat sa respecte prevederile O.U.G. nr. 195/2005 privind protectia mediului, aprobata cu modificari de Legea nr. 265/2006. Concesionarul va obtine toate aprobarile, avizele si autorizatiile necesare in conformitate cu prevederile legislatiei de mediu pentru realizarea investitiei pe imobilul concesionat.

Concesionarul este obligat, pe toata durata contractului de concesiune, sa nu utilizeze spatiul pentru depozitarea deseurilor din categoria celor periculoase, toxice, explozive, menajere, provenite din constructii, din toaletarea pomilor sau curatarea si intretinerea spatiilor verzi ori provenite din diverse procese tehnologice, care fac obiectul unor tratamente speciale autorizate de directiile sanitar-veterinare sau de autoritatile de mediu, precum si a deseurilor de orice natura.

Nerespectarea acestei clauze duce la incalcarea obiectului contractului si ca urmare contractul va inceta, fara nici o alta formalitate prealabila si fara interventia instantei de judecata, in baza unei notificari transmise de catre concedent, in acest sens.

Incetarea contractului va produce efecte de la data stabilita in notificare, urmand ca pe cheltuiala concesionarului sa se aduca terenul la starea initiala, in termen de cel mult 10 zile de la data notificarii.

2.3 Obligativitatea asigurării exploatării de concesionar in regim de continuitate si permanenta a imobilului concesionat. In cazul in care concesionarul sesizeaza existenta unor cauze de natura sa conduca la imposibilitatea folosirii imobilului

concesionat, are obligatia sa anunte proprietarul (concedentul) in vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea exploatarei acestuia in regim de continuitate.

2.4 Interdictia concesionarului a subconcesionarii imobilului si/sau a contractului de concesiune ori a constituirii acestora ca garantie sub orice forma, precum si interdictia modificarii pe parcursul derularii contractului de concesiune, a profilului/obiectivului de activitate in raport cu cel avut la data participarii la procedura de licitatie.

2.5 Conditii speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii

Pentru bunurile ce fac obiectul prezentului caiet de sarcini nu se impun conditii speciale, acestea nu se afla in interiorul unei arii protejate si nu sunt conditii impuse de acordurile si conventiile internationale la care Romania este parte.

Pentru protectia mediului si protectia muncii nu sunt conditii speciale, ci numai conditii impuse de activitatea ce urmeaza sa se desfasoare.

CAPITOLUL III.- DURATA CONCESIUNII, REDEVENTA MINIMA SI MODUL DE CALCUL AL ACESTEI. NATURA SI CUANTUMUL GARANTILOR.

3.1 Durata concesiunii

Durata concesiunii se face pe o perioada de 25 ani, cu posibilitatea de prelungire in conditiile legii, pana la 49 de ani.

Conform art. 306, alin. 3 din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, contractul de concesiune poate fi prelungit prin acordul partilor, incheiat in forma scrisa, cu conditia ca durata insumata sa nu depaseasca 49 de ani. Termenul curge de la data semnarii si inregistrarii contractului la sediul concedentului.

3.2 Redevența minimă și modul de calcul al acesteia

Valoarea redevenței lunare minime a fost calculata in baza principiului legal, astfel incat sa asigure recuperarea in 25 de ani a pretului de vanzare al terenului, in conditii de piata (art.17 din Lg. 50/1991 republicata privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare.)

Pretul minim de concesionarea terenurilor ce fac obiectul prezentului caiet de sarcini este stabilit conform prevederilor legale in vigoare luand in calcul si costul cu Raportul

de evaluare intocmit de dl.Sorin G.OPRESCU, expert evaluator membru titular ANEVAR .

Valoare redeventa minima anuala/mp/an :

245.000 lei/25 ani/7.354 mp echivalent 1.33 lei/mp/an.

245.000 lei :25 ani echivalent 9.800 lei/an

Valoare redeventa minima lunara/suprafata totala

9.800 lei /12 luni echivalent 817 lei/luna.

Pretul minim de pornire al concesiunii este de **1,33 lei/mp/an**, respectiv 9.800 lei/an, pretul final de concesiune urmand a fi stabilit in urma licitatiei publice.

Plata redeventei se va face pana la data de 31 martie a anului in curs, incepand cu data intrarii in vigoare a prezentului contract, data de la care incepe durata concesiunii.

Intarzierea la plata redeventei se va penaliza cu 0,1% pe zi de intarziere din suma datorata. In cazul in care termenul de plata al redeventei este depasit cu 3 luni consecutive, dupa implinirea acestui termen, contractul se reziliaza de drept, fara nicio alta formalitate prealabila, fara interventia instantei si fara plata unor despagubiri din partea concedentului.

Redeventa se va indexa anual doar cu rata pozitiva a inflatiei, conform indicilor statistici furnizati de INS si reglementarilor legale in vigoare.

3.3 Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent

Conform art. 325 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ concesiionarul are obligatia ca in termen de cel mult 90 de zile de la data semnarii contractului de concesiune de bunuri proprietate publica si privata sa depuna, **cu titlu de garantie** , o suma fixa **4.900 lei** reprezentand **50%** din suma obligatiei de plata catre concedent, stabilita de acesta si datorata pentru primul an de exploatare. Garantia ramane la dispozitia concedentului ca si garantie de buna executie a contractului. Ea nu produce dobanzi. Din aceasta suma sunt retinute, daca este cazul, redeventa si accesoriile acesteia, datorate concedentului de catre concesiionar, in baza contractului de bunuri proprietate publica si privata, concesiionarul avand obligatia reconstituirii garantiei in termen de 30 de zile.

La incetarea prezentului contract, concedentul va restitui garantia in termen de 30 de zile lucratoare, dupa deducerea sumelor datorate de concesionar concedentului.

Garantia de participare la licitatie: se constituie suma fixa de 200 lei si se achita la casieria unitatii. Garantia se va restitui participantilor la licitatie declarati necastigatori in baza solicitarii scrise in contul consemnat in cerere.

Garantia se pierde in cazul retragerii ofertei inaintea desfasurarii licitatiei.

Contravaloarea documentatiei de atribuire este de 3 lei/pagina.

CAPITOLUL IV. DREPTURILE SI OBLIGATIILE PARTILOR.

Obligatiile concedentului:

- sa intocmeasca si sa semneze Contractul de concesiune in maxim 30 zile calendaristice de la data comunicarii deciziei de adjudecare a terenului;
- sa predea concesionarului bunul concesionat pe baza unui proces verbal de predare-primire;
- sa nu il tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate publica/privata ;
- sa notifice concesionarului aparitia oricarei imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor acestuia ;

Drepturile concedentului :

- sa solicite constituirea unei garantii de participare la licitatie ;
- in cazul adjudecarii licitatiei, pentru ofertantul declarat castigator, garantia de participare la licitatie ramane la dispozitia concedentului, care se transforma in **garantie de buna executie a contractului.**
- concedentul are dreptul sa rezilieze contractul de concesiune, fara nici o rascumparare daca concesionarul nu respecta termenul de punere in functiune din culpa sa sau in cazul in care nu se respecta prevederile din dispozitia de atribuire a terenului si a documentatiei care a stat la baza atribuirii terenului, din culpa sa.

-concedentul are dreptul sa modifice in mod unilateral partea reglementara a contractului de concesiune, din motive exceptionale legate de interesul national sau local ;

-concedentul are dreptul sa verifice in perioada derularii contractului de concesiune daca sunt respectate clauzele acestuia de catre concesionar ;

-concedentul are dreptul sa inspecteze bunurile concesionate, sa verifice stadiul de realizare a investitiilor, precum si modul in care este satisfacut interesul public prin realizarea activitatii sau serviciului public, verificand respectarea obligatiilor asumate de concesionar ;

Verificarea se efectueaza numai cu notificarea prealabila a concesionarului si in conditiile stabilite in contractul de concesiune prin responsabilul din cadrul compartimentului urbanism si amenajarea teritoriului ;

Obligatiile concesionarului:

-sa semneze Contractul de concesiune in maxim 30 zile calendaristice de la data comunicarii deciziei de adjudecare a terenului;

- sa semneze procesul verbal de predare- primire a terenului;

-sa asigure exploatarea eficienta, in regim de continuitate si permanenta, a obiectului concesiunii, pe cheltuiala sa si sa despagubeasca pe concedent pentru pagubele produse din culpa sa ;

-sa puna la dispozitia concedentului documentele si informatiile cerute de acesta privind obiectul concesiunii, modul de desfasurare a investitiilor;

-sa permita accesul proprietarului bunului concesionat, la solicitarea acestuia din urma, pentru executarea oricaror lucrari de interes public pe care acesta le considera a fi necesare ;

-sa plateasca redeventa la valoarea, in termenul si modul stabilite prin contractul de concesiune;

-sa obtina toate documentatiile tehnice :proiect, documentatii urbanistice, proiect tehnic , detalii de executie ;

- sa realizeze lucrarile de investitii in conformitate cu caietul de sarcini si numai pe baza autorizatiei de construire, precum si a altor acorduri si avize conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare. Edificarea de constructii pe terenul concedentului se realizeaza doar in conformitate cu prevederile legale in vigoare privind urbanismul si amenajarea teritoriului, concesionarul urmand a suporta cheltuielile privind proiectarea si executia constructiei.
- sa plateasca pe toata durata concesiunii impozitele si taxele datorate bugetului local si de stat;
- pe toata durata de derulare a contractului, concesionarul nu va putea subconcesiona sau inchiria, in tot sau in parte, unei alte persoane obiectul concesiunii sau sa vanda imobilul concesionat. Se interzice constituirea dreptului de uzufruct, sa incheie contract de asociere in participatiune in care sa aiba calitatea de asociat pasiv, respectiv sa aduca ca aport la capitalul unei societati comerciale bunul concesionat.
- concesionarul are intreaga responsabilitate in ceea ce priveste respectarea legislatiei in vigoare cu privire la P.S.I., protectia mediului si a persoanelor;
- sa finalizeze lucrarile de constructie in termen de 4 ani de la obtinerea autorizatiei de constructie. Termenul de executie va putea fi prelungit o singura data, la solicitarea temeinic justificata a concesionarului, cu o perioada ce nu poate depasi 12 luni.
- la finalizarea lucrarilor de construire sa prezinte concedentului procesul verbal de receptie a lucrarilor executate ;
- 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, asa cum au fost ele inventariate odata cu procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor ;
- sa constituie, in termen de 90 de zile de la incheierea contractului garantia stabilita la pc. 2.8 in acest caiet de sarcini(din aceasta suma sunt retinute, daca este cazul, penalitatile si alte sume datorate concedentului de catre concesionar, in baza contractului de concesiune.)

- obligativitatea pastrarii obiectului concesiunii pe toata perioada derularii contractului,
- concesionarul este obligat sa respecte intocmai oferta ce a stat la baza adjudecarii licitatiei,
- concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor proprietate publica (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, conditii de siguranta in exploatare, protectia mediului, protectia muncii, conditii privind folosirea si conservarea patrimoniului, etc.),
- concesionarul este obligat sa execute din fondurile sale lucrarile de racordare la retelele tehnico-edilitare din zona si sa obtina acordul detinatorilor. Eventualele solutii alternative adoptate prin proiect (alimentare cu apa, surse de incalzire) se vor executa pe cheltuiala exclusiva a concesionarului ;
- concesionarul este obligat sa nu blocheze drumurile existente in teren, conform planurilor de parcelare (daca este cazul) ;
- concesionarul are obligatia ca in termen de 30 de zile de la semnarea contractului sa inregistreze contractul de concesiune in cartea funciara si sa il declare la organul fiscal;
- concesionarul se obliga ca, in situatia in care, prin hotarari ale Consiliului Local sau prin alte acte normative se hotaraste executarea pe imobilul teren licitat a unor lucrari de utilitate publica de interes local sau national, sa elibereze imobilul-teren pe care il ocupa, neconditionat, in termen de 30 de zile de la data primirii somatiei.

Drepturile concesionarului :

- Concesionarul are dreptul de a folosi si de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul contractului, potrivit naturii bunului si scopului stabilit de parti prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publica si privata,

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

CAPITOLUL V.-MODIFICAREA ,INCETAREA SI REZILIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE.

Orice modificare a clauzelor contractual se va face prin incheierea unor acte aditionale , cu acordul partilor.

Contractul de concesiune inceteaza in urmatoarele situatii:

- daca nu se respecta in totalitate obiectul concesiunii;
- la expirarea duratei stabilite in contractul de concesiune, daca partile nu convin, prin act aditional, prelungirea acestuia;
- in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent ;
- prin acordul partilor ;
- in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere de catre concedent, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului;
- la disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fara plata unei despagubiri.
- in situatia in care interesul national sau local impune rascumpararea concesiunii, aceasta se poate face numai prin Hotarare a Consiliului Local, in baza unei documentatii tehnico-economice, in care se va stabili pretul rascumpararii; in aceasta situatie de incetare a concesiunii nu se percep daune ;
- termenul pentru plata redeventei este 31.03. a anului in curs. In cazul in care redeventa nu se achita timp de 3 luni consecutive, dupa implinirea acestui termen, contractul se reziliaza de drept, fara nicio alta formalitate prealabila, fara interventia instantei si fara plata unor despagubiri din partea concedentului,
- in cazul nerespectarii conditiilor impuse in caietul de sarcini, a nerespectarii destinatiei impuse prin studiul de oportunitate, a nerespectarii suprafetei concesionate,

in cazul in care concesionarul nu a finalizat lucrarea in termenul asumat prin depunerea ofertei, contractul se rezilieaza de drept, fara interventia instantei de judecata, iar terenul trebuie eliberat de catre concesionar,

- in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin rezilierea de catre concesionar, cu plata unei despagubiri in sarcina concedentului,

- in toate cazurile de reziliere, terenul va fi eliberat de concesionar pe cheltuiala sa, in caz contrar concedentul prin compartimentul de specialitate va proceda la eliberarea terenului urmand a recupera cheltuielile ocazionate de aceste activitati de la concesionar,

- in cazul neachitarii garantiei prevazute la capitolul III din prezentul caiet de sarcini, dupa expirarea celor 90 de zile, contractul este considerat reziliat de drept, fara alte formalitati prealabile ;

- prin rezilierea unilaterala a contractului ;

- alte situatii expres prevazute de lege.

Denuntarea unilaterala a contractului poate fi facuta de catre oricare dintre parti. In situatia in care concesionarul renunta la contract pierde garantia de buna executie a contractului.

CAPITOLUL VI- RASPUNDEREA PARTILOR

In cazul nerespectarii de catre una dintre parti a prevederilor contractului de concesiune partea in culpa datoreaza celeilalte parti despagubiri corespunzatoare prevederilor acestuia sau corespunzator legislatiei specifice in domeniu, despagubirile sunt cumulative si nu exclusive.

CAPITOLUL VII- SOLUTIONAREA LITIGIILOR.

Litigiile de orice fel care apar pe parcursul derularii contractului de concesiune si care nu se pot solutiona pe cale amiabila vor fi supuse spre solutionare instantelor judecatoresti competente.

Ofertantii nemultumiti de rezultatul licitatiei pot depune contestatie in conformitate cu Legea nr.544/2004, privind contenciosul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

CAPITOLUL VIII- DISPOZITII FINALE

1.Drepturile si indatoririle partilor se stabilesc prin contractul de concesiune.

2.Contractul de concesiune se va incheia numai dupa implinirea unui termen de minim 20 de zile calendaristice de la data transmiterii deciziei referitoare la atribuirea contractului, dar nu mai tarziu de 20 de zile de la implinirea acestui termen.

3.Prin contractul de concesiune se pot stabili si alte cauze de incetare a contractului de concesiune, fara a aduce atingere cauzelor si conditiilor reglementate de lege.

Pana la data de 30 aprilie a anului 2026 concesionarul va prezenta un grafic privind realizarea investitiei .

Participarea la licitatie a ofertantilor este conditionata de achitarea integrala a debitelor pe care le au fata de bugetul consolidat de stat, bugetul local, achitarea documentatiei de licitatie.

Vor fi eliminati din procedura de atribuire, persoanele juridice si persoanele fizice, indiferent de forma de organizare, care:

- au debite la bugetul consolidat de stat;
- au debite fata de bugetul local;
- au fost adjudecatari ai unei licitatii anterioare si nu au incheiat din propria culpa contract cu Comuna Gura Vitioarei.

Prin inscrierea la licitatie, toate conditiile impuse prin caietul de sarcini si documentatia de atribuire se considera insusite de ofertant.

Obtinerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea si functionarea investitiilor privesc pe concesionar.

Obtinerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea si functionarea investitiilor privesc pe concesionar.

Toate lucrarile privind racordarea la retelele tehnico-edilitare existente si obtinerea acordurilor de la detinatorii acestora privesc pe concesionar.

Prezentul caiet de sarcini respecta legislatia in vigoare si este anexa la Hotarerea Consililui Local.

INITIATOR

PRIMAR

Gheorghe STANESCU



AVIZEAZA PENTRU LEGALITATE

SECRETAR GENERAL

Jr. Nicoleta-Corina CONSTANTIN



ANEXĂ nr. 4 la Proiectul de Hotărare nr. 8784/15.12.2025

FISA DE DATE A PROCEDURII

privind concesionarea, prin licitație publică, a imobilului-teren intravilan Cc în suprafața de 7354 mp, situat în comuna Gura Vîtioarei, sat Fagetu, tarla 67, parcela Cc 1940, carte funciara 22805, teren ce aparține domeniului public al comunei, în vederea realizării obiectivului „Reconstruire ansamblu medieval și popas turistic Hanu Rosu”

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND PROPRIETARUL:

1.1. COMUNA GURA VITIOAREI, sediu: comuna Gura Vîtioarei, județ Prahova, tel.0244/285.067, fax: 0244/285.300, cod fiscal:2843965, reprezentată prin Primar, Gheorghe STANESCU, și Secretar General, Jr. Nicoleta –Corina CONSTANTIN.

II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE:

Atribuirea contractului de închiriere se va face prin procedura de licitație publică, cu respectarea prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, Secțiunea a 3-a Concesionarea bunurilor din domeniul public.

În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse **cel puțin 2 oferte valabile**, proprietarul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație. (art.335 alin. 15 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019).

2.1. Procedura de licitație:

2.1.1. Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire. Calitatea de concesionar o poate avea orice persoană juridică/fizică română.

Consiliul Local va publica anunțul de licitație, în Monitorul Oficial al României Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală.

Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Consiliul Local va asigura obținerea documentației de atribuire către orice persoană interesată, care înaintea o solicitare în acest sens.

2.1.2. (1) Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

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

2.1.3. (1) Plicurile care conțin oferta, închise și sigilate, se deschid la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(2) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor solicitate la Capitolul 2.2.5 din prezentele instrucțiuni.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin 2 oferte să întrunească condițiile prevăzute la Capitolul 2.2.5 din prezentele instrucțiuni.

După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va menționa rezultatul analizei, care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți.

(3) Deschiderea plicurilor interioare, se face numai după semnarea procesului-verbal menționat anterior.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, concedentul are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei, în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc condițiile prevăzute la Capitolul 4.4. din prezentele instrucțiuni (toate documentele solicitate pentru prezentarea ofertei propriu-zise, întocmite cu respectarea cerințelor din documentația de atribuire).

(4) În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite Consiliului Local.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, se informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător despre alegerea sa și pe ceilalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor, indicând motivele care au stat la baza respingerii.

2.1.4. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

2.2. Încheierea contractului :

2.2.1. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului , procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate și documentația de atribuire aprobate păstrându-și valabilitatea.

2.2.2. În cazul neîncheierii contractului de concesiune, daunele-interese prevăzute la art.344 din O.U.G. nr.57/2019, se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

2.2.3. Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, comisia de evaluare urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

Ofertele se redactează în limba română.

2.2.4. Ofertanții transmit ofertele, în plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul "Oferte", precizându-se data. Oferta propriu-zisă, va fi întocmită într-un exemplar, în original, se va introduce în **plicul interior**, pe care se va menționa „**OFERTA**”.

Plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, va fi închis, sigilat și marcat cu denumirea și adresa ofertantului, **va fi introdus în plicul exterior, alături de documentele de calificare solicitate prin prezenta documentație.**

2.2.5. Pe plicul exterior se va indica obiectul închirierii pentru care este depusă oferta și denumirea autorității contractante. ***Plicul exterior*** va trebui să conțină:

a) - o fișă cu informații privind ofertantul;

- o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

- următoarele acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului:

- statutul societății – copie;

- certificat privind taxele și impozitele locale, care să ateste că societatea nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor – original sau copie legalizată;

- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie legalizată ;

- certificat privind plata impozitelor și taxelor la bugetul de stat;

- împuternicire de participare în numele persoanei juridice + copie de pe actul de identitate;

- certificat persoana fizică autorizată

- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

III. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC:

3.1. Litigiile apărute între părți, se vor soluționa pe cale amiabilă.

3.2. (1) În caz contrar, soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul concedentului.

(3) Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a curții de apel, conform prevederilor legale.

IV. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII:

Contractul – cadru este cel anexat la prezenta documentație, iar drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contract.

V .DISPOZIȚII FINALE :

Prezenta documentație de atribuire, se completează după caz, cu legislația în vigoare referitoare la atribuirea contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică .

**INITIATOR
PRIMAR
Gheorghe STANESCU**



**AVIZEAZĂ PENTRU LEGALITATE
SECRETAR GENERAL
Jr. Nicoleta- Corina CONSTANTIN**



CONTRACT DE CONCESIUNE

NR...../.....

I.PARTILE CONTRACTANTE:

COMUNA GURA VITIOAREI , cu sediul in comuna Gura Vitioarei,
Str.Principala,nr.214,codpostal:107305,judetulPrahova,telefon/fax:0244.285067/
0244285300, cod fiscal :2843965, reprezentat prin Gheorghe STANESCU,
avand functia de Primar, in calitate de CONCEDENT

si.....persoana fizica/ persoana juridica cu sediul
principal in....., C.U.I.....,
reprezentat prinavand functia de in
calitate de CONCESIONAR , pe de alta parte ,

In temeiul prevederilor art.324-328 din O.U.G.nr.57/2019 privind Codul
Administrativ si a prevederilor art.871-873 din Codul Civil, s-a incheiat
prezentul contract de concesiune.

II.OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE:

Art.1.- Obiectul contractului de concesiune il reprezinta terenul in suprafata de
7354 mp, situat in comuna Gura Vitioarei, sat Fagetu, tarla T67, parcela 1940
Cc, carte funciara 22805, teren ce apartine domeniului public al comunei in
vederea realizarii obiectivului „Reconstruire ansamblu medieval si popas turistic
Hanu Rosu”.

Art.2.- Obiectivele concedentului sunt:

a) Concesionarea terenului in suprafata de 7354 mp, situat in comuna Gura
Vitioarei, sat Fagetu, tarla T67, parcela 1940 Cc, carte funciara 22805, teren ce
apartine domeniului public al comunei in vederea realizarii obiectivului
„Reconstruire ansamblu medieval si popas turistic Hanu Rosu”.

b) Terenul se preda de catre concedent catre concesionar pe baza unui proces-
verbal de predare-primire, in vederea cresterii veniturilor catre bugetul local al
Comunei Gura Vitioarei, prin incasarea redeventei, a taxelor si impozitelor
afereente concesiunii si activitatilor ce urmeaza a se desfasura pe parcursul

derularii concesiunii, astfel incat sa se realizeze o exploatare eficienta a terenului si sa se evite degradarea factorilor de mediu.

c)Descrierea obiectului si a conditiilor concesiunii sunt stabilite in documentatia care a stat la baza incheierii prezentului contract si pe care concesionarul le-a acceptat integral, documentatia de atribuire avand caracter obligatoriu.

Art.3.- In derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza urmatoarele categorii de bunuri:

3.1.Bunuri de retur care revin, de plin drept, gratuit si liber de orice sarcini concedentului, la expirarea contractului de concesiune (respectiv terenul in suprafata de 7354 mp).

3.2.Bunuri proprii care la expirarea contractului de concesiune raman in proprietatea concesionarului.Sunt bunuri proprii bunurile care au apartinut concesionarului si au fost folosite de catre acesta pe toata durata concesiunii.

In conditiile realizarii unor constructii pe terenul concedentului, la efectuarea receptiei la terminarea lucrarilor se va intocmi si un proces -verbal de constatare privind bunurile proprii ale concedentului(constructii sau alte amenajari autorizate), intocmit de catre compartimentul urbanism, amenajare teritoriu si disciplina in constructii, la care se va face referire la incetarea contractului de concesiune.

III.DURATA CONTRACTULUI :

Art.4.- Durata prezentului contract este de 25 ani cu posibilitatea prelungirii pana la 49 ani, durata maxima prevazuta de legislatia in vigoare in materia concesiunilor de terenuri.

IV.REDEVENTA :

Art.5.- Redeventa este de lei/an (....lei/mp) pentru terenul in suprafata de 7354 mp ,platita anual pana la data de 31 martie, stabilita in baza caietului de sarcini si in conformitate cu oferta financiara depusa. Redeventa se va indexa anual doar cu rata pozitiva a inflatiei conform indicilor statistici furnizati de Institutul National de Statistica si a reglementarilor legale in vigoare.

V.PLATA REDEVENTEI:

Art.6.- 6.1.- Plata redeventei se va face in lei , pana la data de 31martie a anului in curs.

6.2.- Plata redeventei se va face in contul concedentului cu nr.RO96TREZ52821A300530XXXX, deschis la Trezoreria Valenii de Munte sau direct la casieria Primarei Comunei Gura Vitioarei.

6.3.Executarea cu intarziere a acestei obligatii conduce la plata unor penalitati de intarziere de 0,1% pe zi de intarziere de catre concesionar.

6.4.Neplata redeventei timp de 3 luni consecutive conduce la rezilierea de drept a contractului de concesiune,fara interventia instantei de judecata.

VI.DREPTURILE PARTILOR :

Drepturile concesionarului :

Art.7.-(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 respectiv si obiectivelor stabilite de parti prin contractul de concesiune.

Drepturile concedentului :

Art.8.- (1) Concedentul are dreptul sa inspecteze bunurile concesionate, sa verifice stadiul de realizare a investitiilor, precum si modul in care este satisfacut interesul public prin realizarea activitatii sau serviciului public, verificand respectarea obligatiilor asumate de concesionar.

(2) Concedentul are dreptul sa rezilieze contractul de concesiune, fara nici o rascumparare, daca concesionarul nu respecta termenul de punere in functiune din culpa sa, sau in cazul in care nu se respecta prevederile din dispozitia de atribuire a terenului si a documentatiei care a stat la baza atribuirii terenului, din culpa sa.

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

(4) Concedentul are dreptul sa verifice in perioada derularii contractului de concesiune de bunuri proprietate publica, modul in care sunt respectate clauzele acestuia de catre concesionar.Verificarea se efectueaza numai cu notificarea

prealabila a concesionarului si in conditiile stabilite in contractul de concesiune bunuri proprietate publica.

VII. OBLIGATIILE PARTILOR - clauze stabilite in conditiile caietului de sarcini

Obligatiile concesionarului:

Art.9 -(1) Concesionarul este obligat sa respecte intocmai oferta ce a stat la baza adjudecarii licitatiei.

(2) Concesionarul este obligat sa asigure exploatarea eficienta in regim de continuitate si de permanenta a bunurilor proprietate publica ce fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilitate de catre concedent.

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

(4) Concesionarul este obligat sa nu blocheze drumurile existente in teren, conform planurilor de parcelare (daca este cazul).

(5) Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii fara acordul scris al concedentului.

(6) Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa.

(7) Concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor proprietate publica (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, conditii de siguranta in exploatare, protectia mediului, protectia muncii, conditii privind folosirea si conservarea patrimonului, etc.).

(8) Concesionarul este obligat sa execute din fondurile sale lucrarile de racordare la retelele tehnico-edilitare din zona si sa obtina acordul detinatorilor. Eventualele solutii alternative adoptate prin proiect (alimentare cu apa, surse de incalzire) se vor executa pe cheltuiala exclusiva a concesionarului.

(9) Concesionarul este obligat sa realizeze lucrarile de investitii in conformitate cu caietul de sarcini si numai pe baza autorizatiei de construire, precum si a altor acorduri si avize conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile si completarile ulterioare. Edificarea de constructii pe terenul concedentului se realizeaza doar in conformitate cu prevederile legale in vigoare privind urbanismul si amenajarea teritoriului,

concesionarul urmand a suporta cheltuielile privind proiectarea si executia constructiei.

(10) Concesionarul este obligat sa foloseasca obiectul concesiunii doar pentru destinatia care rezulta din prezentul contract. In caz contrar, contractul de concesiune se considera reziliat de drept fara alte formalitati prealabile.

(11) Concesionarul se obliga ca, in situatia in care, prin hotarari ale Consiliului Local sau prin alte acte normative se hotaraste executarea pe imobilul teren licitat a unor lucrari de utilitate publica de interes local sau national, sa elibereze imobilul-teren pe care il ocupa, neconditionat, in termen de 30 de zile de la data primirii somatiei.

(12) 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, asa cum au fost ele inventariate odata cu procesul verbal de receptie la terminarea lucrarilor.

(13) Concesionarul are obligatia ca in termen de cel mult 90 de zile de la data semnarii contractului de concesiune de bunuri proprietate publica sa depuna, cu titlu de garantie , o suma fixa de lei reprezentand 30% din suma obligatiei de plata catre concedent, stabilita de acesta si datorata pentru primul an.

Din aceasta suma sunt retinute, daca este cazul, redeventa si accesoriile acesteia, datorate concedentului de catre concesionar, in baza contractului de concesiune de bunuri proprietate publica, concesionarul avand obligatia reconstituirii garantiei in termen de 30 de zile.

(14) Concesionarul este obligat sa continue activitatea in noile conditii stabilite de concedent, in mod unilateral, potrivit art.8 alin.(3) din prezentul contract de concesiune, fara a putea solicita incetarea acestuia.

(15) Concesionarul este obligat sa obtina autorizatie de construire.

(16) Concesionarul are obligatia de a achita taxa pe teren conform art.463 alin.2 din Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

(17) Concesionarul se obliga sa puna la dispozitia organelor de control ale concedentului toate evidentele si informatiile solicitate, legate de obiectul contractului de concesiune.

18) Concesionarul are întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la P.S.I., protecția mediului și cu privire la persoanele angajate în exploatarea concesiunii.

Obligațiile concedentului :

Art.10 1. Concedentul are următoarele obligații:

- a) Să predea concesionarului bunul concesionat pe baza unui proces-verbal de predare-primire. Predarea bunului concesionat se va face după semnarea contractului de concesiune.
- b) Concedentul are obligația de a nu tulbura pe concesionar în exercitiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune.
- c.) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

2. Drepturile concedentului:

- a) Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar. Verificarea se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.
- b) să primească, redevență convenită la termenele stabilite pentru transmiterea folosinței terenului.

VIII. INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE:

Art.11- (1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele condiții:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune.
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plată unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- c) termenul pentru plată redevenței este 31. martie a anului în curs. În cazul în care redevență nu se achită în timp de 3 luni consecutive, după împlinirea acestui termen, contractul se reziliază de drept, fără nicio altă formalitate prealabilă, fără intervenția instanței și fără plată unor despăgubiri din partea

concedentului; în situația înregistrării unor sume restante (redevența și/sau accesorii aferente acestora), compartimentul contabilitate, impozite și taxe va solicita formularea la instanțele de judecată a acțiunilor privind plata sumelor datorate conform contractului de concesiune.

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere sau de drept, fără intervenția instanței și fără alte formalități prealabile, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului și deființarea pe cale administrativă a construcțiilor existente pe teren pe cheltuiala concesionarului .

e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea de către concesionar, cu plata unei 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 va trebui să îl notifice pe concedent în termen de maxim de 30 de zile de imposibilitatea exploatării.

g) în cazul nerespectării condițiilor impuse în caietul de sarcini, a nerespectării destinației impuse prin studiul de oportunitate, a nerespectării suprafeței concesionate, în cazul în care concesionarul nu a finalizat lucrarea în termenul asumat prin depunerea ofertei, contractul se reziliează de drept, fără intervenția instanței de judecată, iar terenul trebuie eliberat de către concesionar.

h) în toate cazurile de reziliere, terenul va fi eliberat de concesionar pe cheltuiala sa, în caz contrar concedentul prin compartimentul de specialitate va proceda la eliberarea terenului urmând a recupera cheltuielile ocazionate de aceste activități de la concesionar.

i) în cazul în care concesionarul intră în lichidare, faliment (acolo unde este cazul) sau are suspendată activitatea mai mult de 2 luni consecutiv, contractul se reziliează de drept, fără intervenția instanței de judecată și fără alte formalități prealabile.

j) în cazul neachitării garanției prevăzute la art.9 alin.13 din prezentul contract de concesiune, după expirarea celor 90 de zile, contractul este considerat reziliat de drept, fără alte formalități prealabile.

k) alte situații expres prevăzute de lege.

(2) La încetarea, din orice cauza, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

(a) bunuri de retur – terenul concesionat

(b) bunuri proprii.....; așa cum au fost ele inventariate odată cu procesul verbal de recepție la terminarea lucrărilor.

La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.

(3) La încetarea contractului de concesiune, desființarea construcțiilor existente pe teren se va face de către concesionar pe cheltuielile acestuia, sau, în cazul unui refuz al acestuia, de către concedent, pe cheltuielile concesionarului, în conformitate cu prevederile Legii 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(4) În cazul nerespectării din culpa a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(5) În cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și sau preluării de către alt concesionar a dreptului de concesiune, prin acte adiționale, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

IX. Clauze contractuale referitoare la împartirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar:

Art.12 –a) Concesionarul poartă întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la protecția mediului.

b) Concesionarul va obține, pe cheltuielile proprii, avizul/acordul de mediu necesar autorizării executării construcțiilor și funcționării.

c) Concesionarul va aduce la cunoștință concedentului intenția de obținere a avizului/acordului de mediu

X. RASPUNDEREA CONTRACTUALA:

Art.13 -Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in prezentul contract de concesiune atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

XI. LITIGII:

Art.14 - Solutionarea litigiilor de orice fel, ce degurg din executarea prezenetului contract de concesiune se realizeaza potrivit prevederilor Legii Contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificarile si completarile ulterioare.

XII. Alte clauze :

XIII. Definitii :

Art.1-(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 4 exemplare, din care 1 exemplar pentru concesionar si 3 exemplare pentru concedent.

Concedent,

Primar

Gheorghe STANESCU

Secretar General al U.A.T.

Jr. Nicoleta-Corina CONSTANTIN

Concesionar