

## Studiu de oportunitate

**privind concesionarea prin licitație publică deschisă a suprafeței de 26 mp, teren constituit din nr. topo 5187/4 înscris C.F. 18614 Oradea, situat în Oradea, Aleea Tușnadului FN, în vederea realizării obiectivului –Sediu asociație de proprietari- Aleea Tușadului**

### **Cap.I. OBIECTUL CONCESIUNII**

**1.1.** Terenul care urmează a fi concesionat se află situat în intravilanul municipiului Oradea, **Cartierul Rogerius, Aleea Tușnadului, FN.**

**1.2.** Suprafața de teren de 26 mp care face obiectul concesionării se constituie din terenul identificat cu nr. **topo 5187/4** înscris **C.F. 18614 Oradea.**

**1.3.** Pe terenul concesionat, concesionarul va realiza **obiectivul – sediu asociație de proprietari – Aleea Tușnadului**, pe care concesionarul îl va exploata pe riscul și răspunderea sa, în schimbul redevenței prevăzută la cap. III.

**1.4.** Realizarea **obiectivului** se va face în conformitate cu prevederile documentației de urbanism, pe cheltuiela concesionarului.

### **Cap. II. MOTIVAȚIA CONCESIONARII**

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

- prevederile art. 13 alin. (1) din Legea nr. 50/1991 care precizează că terenurile proprietate privată a unității administrativ teritoriale pot face obiectul unei concesiuni;
- prevederile art. 36 alin (2) din Legea nr. 215/2001 republicată privind administrația publică locală
- administrarea eficientă a domeniului public și privat al municipiului Oradea pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;
- rezolvarea nevoilor cetățenilor municipiului Oradea prin asigurarea condițiilor de amplasare a unei clădirii care să servească drept sediu pentru asociație de proprietari – Aleea Tușadului;
- rezolvarea circulației pietonale și carosabile;
- echiparea și servirea edilitară, rezolvarea circulației terenurilor;
- materializarea prevederilor documentației de urbanism aprobate (CU, Aviz C.M.A.T., P.U.D.);

### **Cap. III. PROCEDURA ATRIBUIRII CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

**3.1.** Procedura utilizată pentru atribuirea concesiunii este licitația publică deschisă.

**3.2.** Pentru concesionarea terenului se vor parcurge etapele prevazute de O.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică și Normele metodologice de aplicare

### **Cap. IV. ELEMENTE DE PREȚ**

**4.1** Prețul de pornire la licitație al concesiunii este de **30,00 lei/mp/an**, preț valabil până la data de 31.07.2008. După această dată prețul de pornire al licitației se va actualiza, înaintea desfășurării ședinței de licitație, cu indicele prețurilor de consum inflaționist cumulat aferent lunii anterioare organizării licitației, preluat din Buletinul Statistic.

**4.2.** Redevența adjudecată în urma licitației va fi indexată de drept anual cu indicele de inflație prognozat, aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Oradea, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor, conform indicelui real comunicat de Institutul Național de Statistică.

**4.3.** Redevența se va achita trimestrial, până în data de 15 a ultimei luni din trimestru, pentru trimestrul în curs.

**4.4.** Neplata în termen a 2 trimestre consecutive duce la rezilierea unilaterală a contractului de concesiune și încetarea concesiunii cu pierderea garanției definitive.

**4.5.** Pentru neplata la termen a redevenței se datorează majorări de întârziere conform dispozițiilor legale. Majorările întârziere se determină conform **creantelor bugetare.**

**4.6.** La încheierea contractului de concesiune, concesionarul are obligația constituirii unei garanții de bună plată la contract, egală cu 50% din redevența datorată pentru un an de zile.

4.7. Garanția de participare la licitație depusă de ofertantul câștigător se reține de concedent cu titlu de garanție de bună execuție a contractului.

## **Cap. V. DURATA CONCESIUNII**

Terenul supus licitației publice se concesiunează pe **25 ani.**, cu posibilitatea de prelungire în condițiile stabilite de concedent.

## **Cap. VI. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI**

5.1. Investiția se va realiza în conformitate cu proiectul întocmit și aprobat prin autorizația de construire ce va fi eliberată conform legii, precum și cu prevederile Planului Urbanistic de Detaliu - Sediul Asociației de Proprietari „108 Tușnadului” - Oradea aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.768/2008, a Avizului CMUAT nr.792/03.06.2008 și a Certificatului de Urbanism nr.3899/15.11.2007.

5.2. Termenul de obținere a autorizației de construcție și începerea lucrărilor de construcție este de cel mult un an de la data obținerii contractului de concesiune, sub sancțiunea reziliere unilaterale a contractului de concesiune și predarea terenului liber de sarcini.

5.3. Termenul de finalizare a lucrărilor de construcție este cel prevăzut în Autorizația de construcție.

5.4. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente, obținerea acordurilor de la deținătorii acestora îl privesc pe concesionar.

5.5. Concesionarul va obține toate avizele și acordurile necesare desfășurării activității.

Oradea, 30 martie 2009

privind concesionarea prin licitație publică deschisă a suprafeței de 26 mp, teren constituit din nr. topo **5187/4 înscris C.F. 18614 Oradea**, situat în Oradea, str. Tușnadului, FN, în vederea realizării **obiectivului – sediul Asociației de Proprietari - Aleea Tușnadului**

## **Cap. I. OBIECTUL CONCESIUNII**

1.1. Terenul care urmează a fi concesionat se află situat în intravilanul municipiului Oradea, cartierul Rogerius, în incinta de blocuri din vecinătatea str. Aluminei - Aleea Tușnadului.

1.2. Suprafața de teren de 26 mp care face obiectul concesionării se constituie din terenul identificat cu nr. topo **5187/4 înscris C.F. 18614 Oradea**.

1.3. Pe terenul concesionat, concesionarul va realiza **obiectivul – sediu asociație de proprietari**, pe care concesionarul îl va exploata pe riscul și răspunderea sa, în schimbul redevenței prevăzută la cap. III.1.4. Realizarea obiectivului se va face în conformitate cu prevederile documentației de urbanism, pe cheltuiala concesionarului.

1.5 În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- bunurile de retur: -terenul concesionat, ce revine de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune;

- bunuri proprii: -nu sunt prevăzute.

## **Cap.II. DURATA CONCESIONĂRII**

2.1. Terenul identificat la Cap. I se concesionează pe o durată de 25 ani , incepand cu data de 01 a lunii următoare adjudecării terenului.

2.2. Durata concesiunii poate fi prelungită cu o perioadă cel mult egală cu jumătate din perioada inițială, în condițiile stabilite de concedent.

## **Cap. III. ELEMENTE DE PREȚ**

3.1. Prețul de pornire al licitației pentru concesionarea terenului este de 30,00 lei/mp/an, preț valabil până la data de 31.07.2008. După această dată, prețul de pornire al licitației se va actualiza, înaintea desfășurării ședinței de licitație, cu indicele prețurilor de consum inflaționist cumulat aferent lunii anterioare organizării licitației, preluat din Buletinul Statistic.,

3.2. Redevența adjudecată în urma licitației va fi indexată de drept anual cu indicele de inflație prognozat, aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Oradea, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor, conform indicelui real comunicat de Institutul Național de Statistică.

3.3. Redevența se va achita trimestrial, până în data de 15 a ultimei luni din trimestru pentru trimestrul în curs.

3.4. Neplata în termen a 2 trimestre consecutive duce la rezilierea unilaterală a contractului de concesiune și încetarea concesiunii cu pierderea garanției definitive.

3.5. Pentru neplata la termen a redevenței se datorează majorări de întârziere conform dispozițiilor legale. Majorările intarziere se determină conform creanțelor bugetare

3.6. La incheierea contractului de concesiune, concesionarul are obligatia constituirii unei garantii de buna plata la contract, egala cu 50% din redeventa datorata pentru un an de zile

3.7. Garanția de participare la licitație se va transfera în contul de garanții de bună execuție care se va restitui după luarea în folosință a investiției.

3.8. La incheierea contractului de concesiune, concesionarul are obligatia constituirii unei garantii de buna plata la contract, egala cu 50% din redeventa datorata pentru un an de zile. Din această sumă concedentul poate preleva penalitățile și sumele datorate de concesionar.

## **Cap. IV. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI**

4.1. Investiția se va realiza în conformitate cu proiectul întocmit și aprobat prin autorizația de construire ce va fi eliberată conform legii, precum și cu prevederile Planului Urbanistic de Detaliu - Sediul Asociației de Proprietari „108 Tușnadului” - Oradea aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.768/2008, a Avizului CMUAT nr.792/03.06.2008 și a Certificatului de Urbanism nr.3899/15.11.2007.

4.2. Termenul de obținere a autorizației de construcție și începere a lucrărilor de construcție este de cel mult un an de la data obținerii contractului de concesiune, sub sancțiunea rezilierii unilaterale a contractului de concesiune și predarea terenului liber de sarcini.

- 4.3. Termenul de finalizare a lucrărilor de construcție este cel prevăzut în Autorizația de construcție.
- 4.4. Nefinalizarea investiției în termenul stabilit dă dreptul concedentului la rezilierea unilaterală a contractului de concesiune.
- 4.5. Concesionarul va obține toate avizele și acordurile necesare desfășurării activității.

## Cap.V. DREPTURILE PĂRȚILOR

### Drepturile concesionarului

- 5.1. Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul care face obiectul contractului de concesiune;
- 5.2. Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune.

### Drepturile concedentului

- 5.3. Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.
- 5.4. Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local;
- 5.5. Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral redevența, în situația în care prin Hotărâre a Consiliului Local se stabilește un alt quantum al redevenței pentru terenuri concesionate;
- 5.6. Concedentul are dreptul să rezilieze unilateral contractul de concesiune pentru nerespectarea clauzelor referitoare la obligațiile concesionarului.

## Cap. VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

### Obligațiile concesionarului

- 6.1. Concesionarul are obligația să semneze contractul de concesiune în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data adjudecării terenului;
- 6.2. Concesionarul are obligația întocmirii și obținerii Autorizației de construire în condițiile P.U.D.- ului aprobat, precum și acordurilor / avizelor solicitate prin documentația de urbanism, prevăzute de lege.
- 6.3. Concesionarul are obligația să obțină Autorizația de construcție și să înceapă construcția în termen de cel mult un an de la data încheierii contractului de concesiune;
- 6.4. Concesionarul are obligația să folosească terenul numai pentru destinația: **sediu asociație de proprietari – Aleea Tușnadului, FN.**
- 6.5. Concesionarul își asumă riscul pentru existența unor eventuale rețele de utilități care ar subtraversa sau afecta terenul și obligația realizării pe cheltuială proprie a eventualelor devieri;
- 6.6. Concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului care face obiectul concesiunii;
- 6.7. Concesionarul nu poate subconcesiona terenul ce face obiectul concesiunii;
- 6.8. Concesionarul este obligat să plătească redevența stabilită prin contract la termenele stabilite;
- 6.9. Concesionarul se obligă, sub sancțiunea pierderii garanției de bună execuție, la finalizarea investiției în termenul prevăzut prin Autorizația de construire;
- 6.10. La încetarea contractului de concesiune prin atingerea termenului concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini;
- 6.11. Garanția de participare la licitație, pentru oferta câștigătoare se menține ca și garanție de bună execuție și va fi restituită după finalizarea și luarea în folosință a investiției.
- 6.12. La încetarea contractului de concesiune din alte cauze decât prin atingerea termenului, excluzând forța majoră și cazul fortuit, terenul va fi predat administratorului liber de sarcini;
- 6.13. În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității va notifica de îndată acest fapt concedentului.
- 6.14. Concesionarul este obligat să plătească pe toată durata concesiunii impozitele și taxele datorate bugetului local.
- 6.15. În termen de 60 zile de la încheierea contractului de concesiune, concesionarul are obligația de a înscrie concesiunea, pe cheltuiala sa, în documentele de publicitate imobiliară (carte funciară) și să transmită concedentului o copie a Colii Funciare actualizată, cu concesiunea întabulată.

6.16. În cazul în care castigatorul licitației este o altă persoană decât cea care a inițiat și a întocmit documentația tehnică și de urbanism pentru teren, acesta are obligația de a achita inițiatorului, licitației, înainte de semnarea contractului de concesiune, contravaloarea documentației (la valoarea stipulată în instrucțiunile de participare la licitație).

### **Obligațiile concedentului**

6.17. Concedentul are obligația să pună la dispoziția concesionarului terenul identificat la pct.1.;

6.18. Concedentul are obligația să întocmească și să semneze contractul de concesiune în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data comunicării deciziei de adjudecare;

6.19. Concedentul are obligația să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune;

6.20. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingerea drepturilor concesionarului.

## **Cap. VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

7.1. Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

a) La expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;

c) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) Neplata timp de două trimestre consecutive a redevenței, dă dreptul concedentului la rezilierea unilaterală a contractului de concesiune cu pierderea garanției definitive;

e) 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;

f) Neplata garanției stabilită prin contractul de concesiune în termen de 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, dă dreptul concedentului la rezilierea unilaterală a contractului de concesiune;

g) În cazul neobținerii autorizației de construcție în termen de un an sau în situația în care investiția nu este demarată sau finalizată în termenul stabilit, concedentul poate proceda la rezilierea unilaterală a contractului de concesiune cu pierderea de către concesionar a garanției de bună execuție. În această situație se consideră bunuri de retur terenul și investiția, indiferent de stadiul de realizare.

h) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin răscumpărarea concesiunii, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesiunea, la propunerea concedentului; În acest caz se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării. În această situație de încetare a concesiunii nu se percep daune.

7.2. La încetarea, din orice cauză, 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 liber de sarcini;

b) bunuri proprii: nu se prevăd.

## **Cap. VIII. RESPONSABILITĂȚILE DE MEDIU**

Concesionarul își asumă în totalitate responsabilitățile de mediu pe toată durata concesiunii.

## **Cap. IX. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de concesiune se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești de drept comun.

## **Cap. X. DISPOZITII FINALE**

10.1. În caz de renunțare, după adjudecarea concesiunii, concesionarul pierde garanția de participare la licitație.

10.2. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune.

10.3. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investițiilor cad în sarcina concesionarului.

10.4. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente, obținerea acordului de la deținătorii acestora îl privesc pe concesionar.

10.5. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitantului, contra cost, la prețul stabilit prin instrucțiunile de licitație.

10.6. Ofertanții la licitație vor prezenta, la dosarul depus pentru licitație, garanția de participare la licitație. Garanția de participare la licitație depusă de ofertantul câștigător se va reține de concedent cu titlu de garanție de bună execuție.

10.7. Dacă din diferite motive, licitația se amână, se revocă, sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți.

În acest caz, ofertanților li se va înapoia în termen de zece zile garanția de participare la licitație și contravaloarea documentației de licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrare la Administrația Imobiliară Oradea.

Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite de ofertant.

**Oradea, 30 martie 2009**