



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA CONSILIUL LOCAL

545400 SIGHIȘOARA

Str. Muzeului nr.7, Tel./Fax 0265 - 771278

HOTĂRÂREA NR. 101

din 29 mai 2019

pentru aprobarea Regulamentului privind concesionarea
bunurilor imobile ce aparțin domeniului privat al Municipiului Sighișoara

Consiliul Local al Municipiului Sighișoara, întrunit în ședință ordinară,

Luând act de proiectul de hotărâre și referatul de aprobare al Primarului municipiului, în calitate de inițiator, înregistrat cu nr. 9.412/03.04.2019, calitate conferită de prevederile art. 33 din Legea nr. 393/2004 privind Statutul aleșilor locali, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu prevederile art. 45 alin. (6) din Legea nr. 215/2001, Legea administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Legii nr. 215/2001, Legea administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu precădere cele ale art. 36, alin. (2), lit. „c” potrivit cărora consiliul local exercită ”atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului”, coroborate cu cele ale art. 36, alin. (5), lit. „b” din același act normativ, potrivit cărora consiliul local ”hotărăște vânzarea, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii”;

Având în vedere faptul că, la Municipiul Sighișoara au fost depuse numeroase solicitări pentru concesionarea unor bunuri aparținând domeniului privat al municipiului și că numărul solicitărilor este în continuă creștere;

Având în vedere faptul că, spre deosebire de concesionarea bunurilor aparținând domeniului public, concesionarea de bunuri aparținând domeniului privat al unităților administrativ - teritoriale nu este reglementată;

Având în vedere faptul că, pentru o practică unitară și nediscriminatorie este necesar să fie întocmit un Regulament care să reglementeze cele mai sus menționate, prin stabilirea concretă a procedurilor, documentelor, termenelor și responsabilităților în legătură cu regimul administrativ, juridic și urbanistic de concesionare a bunurilor aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara;

Având în vedere faptul că un Regulament întocmit în acest sens ar răspunde numeroaselor solicitări primite din partea cetățenilor referitor la concesionarea unor bunuri aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara, ar institui un mecanism legal și unitar în vederea concesionării bunurilor aflate în domeniul privat al autorității locale, ar sprijini inițiativele cu caracter economic și social, ar elimina posibilele susceptibilități de tratament diferențiat între solicitanți, ar spori eficiența actelor de administrare și transparența lor și ar atrage venituri suplimentare și importante la bugetul local;

Ținând cont de prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

- Legii nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

Având în vedere Raportul de specialitate comun al Arhitectului Șef și al Direcției Administrarea Patrimoniului, înregistrat cu nr. 9.408/03.04.2019, prin care se propune și se justifică necesitatea și oportunitatea aprobării unui Regulament privind concesionarea bunurilor ce aparțin domeniului privat al Municipiului Sighișoara, îndeplinindu-se prevederile legale în acest sens;

Având în vedere amendamentul formulat în plenul ședinței ordinare a Consiliului Local Sighișoara de către domnul consilier local Coman Meluș - Florian, amendament însușit și votat de către membrii Consiliului Local Sighișoara;

Având în vedere avizele favorabile ale comisiilor de buget, comerț, socială și juridică;

În temeiul prevederilor art. 36 (2) lit. „c”, (5) lit. „b” și (9), art. 45 (3), art. 115 (1) lit. „b” și a art. 123 din Legea nr. 215/2001, Legea administrației publice locale, republicată, cu completările și modificările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

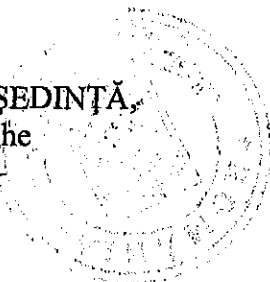

Art. 1. Se aprobă Regulamentul privind concesionarea bunurilor imobile ce aparțin domeniului privat al Municipiului Sighișoara, potrivit anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.

Art. 2. Se încredințează cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri Primarul Municipiului Sighișoara, Arhitectul Șef, Direcția Administrarea Patrimoniului, Biroul Buget, Contabilitate, Salarizare – Direcția Economică și Biroul Juridic din cadrul Municipiului Sighișoara.

Art. 3. Prin grija Secretarului Municipiului Sighișoara, doamna Anca Bizo, prezenta hotărâre va fi comunicată, în termenul prevăzut de lege, Primarului Municipiului Sighișoara, Prefectului Județului Mureș și se va aduce la cunoștință publică, prin publicarea pe pagina de internet la adresa www.sighisoara.org.ro.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Marcu Gheorghe



Contrasemnează/Avizat pentru legalitate

SECRETAR,

Bizo Anca



(Prezenta s-a adoptat cu 14 voturi ”pentru” și 5 voturi ”împotrivă”)

Prezenta s-a difuzat astfel:

1 ex. dos. hotărâri;

1 ex. dos. ședință;

1 ex. Instituția Prefectului - Județul Mureș;

1 ex. Primar;

1 ex. Viceprimar;

1 ex. Secretar;

1 ex. Arhitectul Șef;

2 ex. Direcția Administrarea Patrimoniului;

1 ex. Biroul Buget, Contabilitate, Salarizare – Direcția Economică;

1 ex. Biroul Juridic.

11 ex.

B.A.

REGULAMENT
privind concesionarea bunurilor imobile ce aparțin
domeniului privat al Municipiului Sighișoara

CAPITOLUL I - Dispoziții generale

Art. 1. (1) Prezentul regulament are ca obiectiv stabilirea concretă a procedurilor, documentelor, termenelor și responsabilităților în legătură cu regimul administrativ, juridic și urbanistic de concesionare a bunurilor imobile proprietate privată a Municipiului Sighișoara.

(2) Prezentul regulament stabilește regimul juridic pentru atribuirea contractelor de concesiune având ca obiect bunurile imobile aflate în proprietatea privată a Municipiului Sighișoara, a celor înscrise pe listele de inventar ca aparținând domeniului privat al Municipiului Sighișoara și stabilește organizarea procedurilor de concesionare a acestor bunuri.

(3) Prezentul regulament:

- instituie un mecanism legal și unitar în vederea concesionării bunurilor imobile aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara;
- sprijină inițiativele cu caracter economic și social;
- elimină posibilele susceptibilități de tratament diferențiat între solicitanți;
- sporește eficiența actelor de administrare și asigură transparența lor;
- atrage venituri suplimentare și importante la bugetul local;
- ia în considerare păstrarea calității vieții urbane prin ocrotirea ambientului natural existent;
- asigură o concepție unitară din punct de vedere al urbanismului.

Art. 2. (1) Domeniul privat al Municipiului Sighișoara este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lui, care nu fac parte din domeniul public, neafectate direct unui interes general și care sunt administrate în conformitate cu normele dreptului civil, astfel cum se regăsesc înscrise pe listele de inventar ale domeniului privat al Municipiului Sighișoara.

(2) Bunurile aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara sunt supuse regimului juridic de drept comun, dacă legea nu dispune altfel.

Art. 3. Contractul de concesiune de bunuri imobile aflate în domeniul privat al Municipiului Sighișoara, denumit în continuare contract de concesiune, este acel contract încheiat în formă scrisă prin care Municipiul Sighișoara, denumit concedent, transmite, pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui bun imobil proprietate privată, în schimbul unei redevențe.

Art. 4. (1) Municipiul Sighișoara are calitatea de concedent, iar hotărârea privind concesionarea se adoptă de către Consiliul Local, în condițiile legii.

(2) Calitatea de concesionar o poate avea orice persoană fizică sau juridică, română ori străină.

Art. 5. Dispozițiile prezentului regulament nu se aplică contractelor reglementate de dispozițiile privind achizițiile publice sau contractelor de concesiune a bunurilor care fac parte din domeniul public al Municipiului Sighișoara.

Art. 6. Contractul de concesiune se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, în baza studiului de oportunitate, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

Art. 7. (1) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin acordul părților.

Art. 8. Subconcesionarea este interzisă.

CAPITOLUL II - Procedura administrativă de inițiere a concesiunii și însușirea a propunerii de concesiune

Art. 9. (1) Concesiunea are loc la inițiativa concedentului sau ca urmare a unei propuneri însușite de acesta.

(2) Orice persoană interesată poate înainta o propunere de concesiune, propunere care va fi analizată din punct de vedere al respectării reglementărilor de urbanism de către compartimentul cu atribuții de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sighișoara.

(3) Propunerea de concesiune trebuie să fie fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu, se face în scris și cuprinde obligatoriu: datele de identificare ale persoanei interesate, manifestarea serioasă și fermă a intenției de concesiune, obiectul concesiunii și planul de afaceri.

(4) Însușirea propunerii de concesiune se face odată cu aprobarea studiului de oportunitate prin hotărâre a Consiliului Local Sighișoara.

Art. 10. (1) Inițiativa concesiunii trebuie să aibă la bază efectuarea unui studiu de oportunitate.

(2) Studiul de oportunitate trebuie să cuprindă, în principal, următoarele elemente:

- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesiunat;
- b) motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii;
- c) nivelul minim al redevenței;
- d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii;
- e) durata estimată a concesiunii;
- f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune;
- g) avizul obligatoriu al Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale și al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare, după caz;
- h) avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorității teritoriale pentru protecția mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode.

(3) Studiul de oportunitate se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local Sighișoara.

(4) În cazurile în care Municipiul Sighișoara nu deține capacitatea organizatorică și tehnică pentru elaborarea studiului de oportunitate, se poate apela la serviciile unor consultanți de specialitate, cu respectarea prevederilor legale în vigoare aplicabile privind achizițiile publice.

(5) În cazul atribuirii directe, concedentul nu întocmește studiul de oportunitate.

Art. 11. (1) În baza studiului de oportunitate, se elaborează caietul de sarcini al concesiunii.

(2) Prin caietul de sarcini, în funcție de obiectivele concesiunii, concedentul poate impune anumite condiții în funcție de specificul obiectului concesiunii, în baza studiului de oportunitate.

(3) În cazul atribuirii directe, nu se întocmește caietul de sarcini.

(4) Caietul de sarcini trebuie să conțină cel puțin elementele prevăzute în Anexa nr. 1 la prezentul Regulament.

(5) Concedentul are dreptul de a impune prin caietul de sarcini, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.

(6) În cazul în care concedentul solicită garanții, acesta trebuie să precizeze în caietul de sarcini natura și cuantumul lor.

Art. 12. (1) Documentația de atribuire este parte integrantă din caietul de sarcini.

(2) În cadrul documentației de atribuire se va preciza obligatoriu orice cerință, criteriu, regulă sau alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire.

Art. 13. Concesiunea se consideră acceptată ca urmare a aprobării prin hotărâre a Consiliului Local Sighișoara a Studiului de oportunitate și a Caietului de sarcini.

CAPITOLUL III – Procedura de atribuire a contractului de concesiune

Art. 14. Atribuirea contractelor de concesiune se va face obligatoriu cu respectarea următoarelor principii:

- a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune;
- b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune;
- c) proporționalitatea - presupune că orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune, cu respectarea condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

Art. 15. Procedurile de atribuire a contractului de concesiune sunt următoarele:

- a) licitația publică – este procedura la care persoana fizică sau juridică interesată are dreptul de a depune ofertă în condițiile respectării prevederilor documentației de atribuire și a documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii;
- b) negocierea directă – este procedura prin care concedentul negociază clauzele contractuale, inclusiv redevența, cu unul sau mai mulți participanți la procedura de atribuire a contractului de concesiune, în condițiile respectării prevederilor documentației de atribuire și a documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii;
- c) atribuirea directă – este procedura prin care terenurile destinate construirii se pot concesiunea fără licitație publică și fără negociere directă, cu valoarea redevenței aprobată prin hotărâre a Consiliului Local, în situația cumpărării unui imobil-construcție edificat pe un teren care face obiectul unui contract de concesiune sau, conform art. 15 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

CAPITOLUL IV – Licitatia

Art. 16. Licitatia publică este procedura la care persoana fizică sau juridică interesată are dreptul de a depune ofertă în condițiile respectării prevederilor documentației de atribuire și a documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii;

Art. 17. Anunțul de licitație

(1) În cazul procedurii de licitație, concedentul are obligația publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-un ziar local/difuzarea anunțului la postul de radio local.

(2) Anunțul de licitație trebuie să cuprindă cel puțin elementele prevăzute în Anexa nr. 2 la prezentul regulament.

(3) Anunțul de licitație se transmite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită de depunere a ofertelor.

Art. 18. (1) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

(2) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. Solicitățile de clarificări se vor face în timp util, astfel încât să nu se depășească termenele prevăzute în alin. următor.

(3) Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă de maxim 4 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări; Răspunsul se transmite cu cel puțin 4 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

(4) Concedentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentului regulament, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat respectivele clarificări.

Art. 19. Procedura de licitație se poate desfășura dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 (două) oferte valabile.

Art. 20. (1) Plicurile, închise și sigilate, conținând ofertele se înregistrează la registratura Municipiului Sighișoara. Secretarul comisiei păstrează ofertele până la data și ora fixate pentru deschiderea lor, când le va preda comisiei de evaluare.

(2) După deschiderea plicurilor exterioare în cadrul ședinței publice, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor solicitate prin caietul de sarcini.

(3) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin 2 (două) oferte să fie valabile prin întrunirea condițiilor impuse prin caietul de sarcini. În caz contrar, concedentul este obligat să anuleze procedura de licitație și să aplice procedura de negociere directă.

(4) După analizarea conținutului plicurilor exterioare, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va menționa rezultatul analizei. Procesul-verbal se va semna de către toți membrii comisiei de evaluare și de ofertanți.

(5) După semnarea procesului-verbal se procedează la deschiderea plicurilor interioare.

(6) Sunt considerate oferte valabile doar acelea care îndeplinesc criteriile prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.

(7) Urmare a analizării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire, precum și oferta declarată câștigătoare. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

Art. 21. (1) În baza procesului-verbal întocmit conform prevederilor art. 20 alin. (7), comisia întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport al licitației.

(2) În termen de 3 zile lucrătoare de la data raportului licitației, ofertanții ale căror oferte au fost excluse vor fi informați în acest sens, în scris, cu confirmare de primire, indicându-se motivele excluderii.

(3) Raportul se depune la dosarul concesiunii.

Art. 22. (1) Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de evaluare poate solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți, pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(2) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea solicitărilor de clarificare/completare acte, ofertanții vizați trebuie să răspundă în scris.

(3) Concedentul nu are dreptul ca prin clarificările sau completările solicitate să determine apariția unui avantaj evident în favoarea unui ofertant.

Art. 23. (1) Anunțul de atribuire a contractului de concesiune se transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii licitației.

(2) Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin elementele prevăzute în anexa nr.3.

Art. 24. Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare, numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării, termen în care ofertanții declarați necâștigători pot depune contestații. Contestațiile vor fi analizate de o comisie special alcătuită în acest sens.

CAPITOLUL V – Negocierea directă

Art. 25. Concedentul are dreptul de a aplica procedura negocierii directe numai în situația în care la procedura licitației nu au fost depuse cel puțin 2 (două) oferte valabile.

Art. 26. Anunțul negocierii directe

(1) În cazul procedurii negocierii directe, concedentul are obligația să publice anunțul negocierii directe într-un cotidian de circulație națională și într-un ziar local/difuzarea anunțului la postul de radio local.

(2) Anunțul negocierii directe se trimite spre publicare cu cel puțin 10 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Art. 27. (1) Orice persoană are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire, în condițiile stipulate în caietul de sarcini.

(2) Concedentul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens, într-o perioadă care nu trebuie să depășească două zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia, cu respectarea condițiilor din caietul de sarcini.

(3) Persoanele interesate au dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(4) Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 2 (două) zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări și de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile caietului de sarcini, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(5) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alineatul anterior, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și trimiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

Art. 28. (1) La data prevăzută în anunțul negocierii directe pentru începerea procedurii, concedentul programează ofertanții și îi informează, în scris, despre data și ora negocierii directe.

(2) Pentru negocierea directă va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru licitație.

(3) Concedentul derulează negocieri cu fiecare ofertant care a depus o ofertă valabilă, conform programării.

(4) Negocierile se desfășoară potrivit condițiilor prevăzute în documentația de atribuire.

(5) Criteriile pentru valabilitatea ofertelor nu pot face obiectul negocierii.

CAPITOLUL VI – Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Art. 29. (1) Ofertele se redactează în limba română, în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.

(3) Fiecare participant poate depune o singură ofertă.

(4) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

(5) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

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

(7) Ofertele trebuie să conțină documentele solicitate, conform prevederilor documentației de atribuire.

(8) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data și ora stabilite pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai la data și ora ședinței.

Art. 30. (1) Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

(2) Ofertele se înregistrează, în ordinea primirii lor, la registratura Municipiului Sighișoara.

(3) Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta, astfel cum este precizat în caietul de sarcini, precum și numele sau denumirea ofertantului și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

(4) Plicul exterior va trebui să conțină documentele specificate în caietul de sarcini.

(5) Plicul interior conține oferta propriu-zisă.

(6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.

CAPITOLUL VII – Comisia de evaluare

Art. 31. (1) Componența comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum și supleanții lor se stabilesc și sunt numiți prin hotărâre a concedentului.

(2) Comisia de evaluare este alcătuită din reprezentanți ai Municipiului Sighișoara și ai Consiliului Local Sighișoara.

(3) În cazul în care pentru bunul care face obiectul concesiunii este necesară parcurgerea procedurii de reglementare din punctul de vedere al protecției mediului, potrivit legislației în vigoare, comisia de evaluare include în componența sa și un reprezentant al autorității competente pentru protecția mediului.

(4) Președintele comisiei de evaluare este numit de concedent dintre reprezentanții acestuia în comisie.

(5) Secretarul comisiei de evaluare este numit de concedent dintre membrii acesteia.

(6) La ședințele comisiei de evaluare președintele acesteia poate invita personalități recunoscute pentru experiența și competența lor în domenii care prezintă relevanță din perspectiva concesiunii bunului proprietate privată, aceștia neavând calitatea de membri.

(7) Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.

(8) Persoanele prevăzute la alin. (6) beneficiază de un vot consultativ.

(9) Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

ART. 32. (1) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.

(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire concedentul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale.

(3) Persoana care a participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de atribuire nu este de natură să defavorizeze concurența.

(4) Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.

(5) Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;

b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice;

c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți;

d) persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor.

ART. 33. (1) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul concesiunii.

(2) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare îl va sesiza de îndată pe concedent despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

(3) Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

ART. 34. Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

a) analiza și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;

c) analizarea și evaluarea ofertelor;

d) întocmirea raportului de evaluare prevăzut de prezentele norme metodologice;

e) întocmirea proceselor-verbale prevăzute de prezentele norme metodologice;

f) desemnarea ofertei câștigătoare.

ART. 35. (1) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

(2) Comisia de evaluare adoptă decizia în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

(3) Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

CAPITOLUL VIII – Determinarea ofertei câștigătoare

ART. 36. (1) Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică, în principal, criteriul de atribuire a contractului de concesiune „cel mai mare nivel al redevenței”.

(2) Concedentul poate ține seama și de alte criterii, care trebuie să fie prevăzute în documentația de atribuire, precum:

a) capacitatea economico-financiară a ofertanților;

b) aspecte tehnice ale ofertei;

c) protecția mediului înconjurător;

d) condiții specifice impuse de natura bunului concesional.

Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire, iar criteriul de atribuire în acest caz este cel mai mare punctaj rezultat în urma aplicării criteriilor.

(3) Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasafi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut la criteriul cu cea mai mare pondere, în ordine descrescătoare.

CAPITOLUL IX – Anularea procedurii de atribuire a contractului de concesiune

Art. 37. (1) Concedentul are dreptul de a anula procedura de atribuire a contractului de concesiune, dacă ia această decizie, de regulă, înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și, oricum, înainte de data încheierii contractului, numai în următoarele cazuri:

a) nu au fost depuse cel puțin 2 (două) oferte valabile în cazul atribuirii prin licitație publică, urmând a se demara procedura negocierii directe;

b) se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului. În acest sens, procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

b1) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 14;

b2) concedentul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 14.

(2) Încălcarea prevederilor prezentului regulament poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(3) Concedentul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

CAPITOLUL X – Soluționarea contestațiilor

Art. 38. (1) Orice persoană care se consideră vătămată într-un drept ori într-un interes legitim printr-un act al autorității contractante, se poate adresa instanței de contencios administrativ competente pentru anularea actului, obligarea autorității contractante de a emite un act, recunoașterea dreptului pretins sau a interesului legitim, în condițiile prevăzute de Legea nr. 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Contestația suspendă desfășurarea procedurii de atribuire până la soluționarea sa definitivă.

CAPITOLUL XI – Contractul de concesiune

Art. 39. (1) Contractul de concesiune se încheie în limba română, în 3 exemplare, câte unul pentru fiecare parte și un exemplar pentru înscrierea concesiunii în cartea funciară.

(2) Încheierea în formă scrisă a contractului de concesiune este obligatorie, sub sancțiunea nulității.

(3) Contractul de concesiune se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau cetățenia concesionarului.

(4) În cazul în care concesionatul este de o altă naționalitate sau cetățenie decât cea română și dacă părțile consideră necesar, contractul de concesiune se poate încheia în 5 (cinci) exemplare, 3 (trei) în limba română și 2 (două) în limba străină aleasă.

(5) În caz de litigiu, exemplarele în limba română ale contractului prevalează.

Art. 40. (1) Contractul de concesiune se încheie în termen maxim de 30 de zile de la data finalizării procedurii prin realizarea comunicării rezultatelor către ofertanți.

(2) Neîncheierea contractului de concesiune în termenul enunțat în alin. anterior poate atrage după sine plata de daune-interese de către partea în culpă.

(3) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune poate atrage după sine plata daunelor-interese, care sunt egale cu valoarea garanției de participare depuse odată cu oferta.

Art. 41. (1) Contractul de concesiune trebuie să cuprindă clauzele prevăzute în caietul de sarcini și clauzele convenite de părțile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în caietul de sarcini.

(2) Contractul de concesiune trebuie să conțină interdicția pentru concesionar de a subconcesiona, în tot sau în parte, unei alte persoane obiectul concesiunii.

(3) Contractul de concesiune va cuprinde și clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar.

(4) În contractul de concesiune trebuie precizate în mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii, respectiv:

a) bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii;

b) bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii;

c) bunuri de preluare sunt bunurile care la expirarea contractului pot reveni concedentului, numai în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a le dobândi prin contract de vânzare – cumpărare.

(5) Contractul de concesiune trebuie să conțină prevederile legate de durata concesiunii, a perioadei, condițiilor și modalității de prelungire, precum și garanțiile astfel cum au fost prevăzute prin studiul de oportunitate și caietul de sarcini.

(6) Contractul de concesiune trebuie să conțină prevederile legate de valoarea redevenței și termenul de plată a acesteia conform ofertei declarate câștigătoare.

Art. 42. (1) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

(2) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

(3) În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Acest dezacord nu poate în niciun caz să permită concesionarului să nu își execute obligațiile contractuale.

Art. 43. (1) Raporturile contractuale dintre concedent și concesionar se bazează pe principiul echilibrului financiar al concesiunii între drepturile care îi sunt acordate concesionarului și obligațiile care îi sunt impuse.

(2) Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:

- a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
- b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

Art. 44. (1) Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

(2) Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.

Art. 45. (1) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă, stabilită de concedent prin documentația de atribuire.

(2) Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

(3) Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului.

Art. 46. (1) Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situații:

- 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 plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
- 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.

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

CAPITOLUL XII – Dosarul concesiunii

Art. 47. (1) Obligația de a întocmi dosarul concesiunii pentru fiecare contract de concesiune atribuit cade în sarcina Compartimentului Domeniu public din cadrul Direcției Administrarea Patrimoniului a Municipiului Sighișoara.

(2) Dosarul concesiunii se păstrează atâta timp cât contractul de concesiune produce efecte juridice, dar nu mai puțin de 5 ani de la data încheierii contractului respectiv.

(3) Dosarul concesiunii trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente specificate în anexa nr. 3 la prezentul regulament;

(4) Dosarul concesiunii are caracter de document public. Accesul persoanelor la aceste informații se realizează cu respectarea termenelor și procedurilor prevăzute de reglementările legale privind liberal acces la informațiile de acces public și nu poate fi restricționat decât în

măsura în care aceste informații sunt clasificate sau protejate de un drept de proprietate intelectuală, potrivit legii.

CAPITOLUL XIII – Dispoziții privind soluționarea litigiilor referitoare la concesiune

Art. 48. 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 legii.

CAPITOLUL XIV – Elemente specifice concesiunii terenurilor

Art. 49. Pentru concesiunea terenurilor se vor stabili următoarele:

a) destinația, adică modul de utilizare a terenurilor conform funcționării prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii;

Schimbarea destinației acordate inițial se va putea realiza numai după emiterea unei hotărâri de consiliu local, aprobată și validată;

b) durata concesiunii - concesiunea terenurilor se face în conformitate cu prevederile legale, durata acesteia fiind stabilită de către concedent pe baza studiului de oportunitate și în funcție de perioada de amortizare a investițiilor ce urmează să fie realizate de către concesionar.

Contractul de concesiune va fi încheiat în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani.

Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

c) prețul concesiunii se stabilește în baza hotărârii Consiliului Local cuprinzând prețul de pornire la licitație emise în acest sens.

Dacă hotărârea Consiliului Local nu prevede un preț pentru destinația obiectului concesiunii, se va proceda la efectuarea unui raport de evaluare.

d) termenul de începere și finalizare a lucrărilor la obiectivul de investiții este stabilit prin studiu de oportunitate și documentația de atribuire;

e) procentul de ocupare al terenului se stabilește în funcție de destinația zonei unde urmează să fie amplasată construcția și de condițiile de amplasare în cadrul terenului de la caz la caz ținând cont de prevederile Regulamentului de construcție în vigoare;

f) regimul de înălțime al construcției se stabilește prin certificatul de urbanism;

Schimbarea regimului de înălțime se va putea face în baza unui certificat de urbanism care să reglementeze acest aspect și numai după emiterea unei hotărâri de consiliu local în acest sens;

g) concesiunea terenurilor în zona de protecție a infrastructurilor feroviare se va realiza numai cu avizul autorităților de resort.

În alte zone specifice, construcțiile se vor realiza numai având la bază avize aferente;

h) categoriile de bunuri care vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii, astfel cum sunt acestea prevăzute la art. 41 alin. 4.

Art. 50. Documente necesare în vederea concesiunii terenurilor pentru realizarea de construcții la inițiativa concesionarului

(1) Orice persoană fizică sau juridică interesată poate iniția procedura de concesiune a unui teren proprietate privată a Municipiului Sighișoara în vederea realizării de construcții.

În acest sens persoana fizică sau juridică interesată va depune în scris o propunere de concesiune fundamentată din punct de vedere economic, financiar, social. Propunerea va cuprinde obligatoriu: datele de identificare ale persoanei interesate, manifestarea serioasă și fermă a intenției de concesiune, obiectul concesiunii și planul de afaceri.

Direcția Administrația Patrimoniului va analiza propunerea. În funcție de rezultatele analizării, Direcția va lua măsurile care se impun înștiințând în acest sens solicitantul, respectiv respingerea/acceptarea propunerii.

(2) Propunerea trebuie să fie clară, fără ambiguități. Dacă propunerea se face de mână trebuie să fie lizibilă și deslușită sau să fie redactată la calculator/mașină de scris.

Documentele anexate propunerii vor fi prezentate în original, mai puțin cele care se referă la un titlu de proprietate sau la documente de identificare/funcționare a solicitantului persoană fizică sau juridică.

Art. 51. Documente necesare în vederea concesionării terenurilor pentru realizarea de construcții la inițiativa concedentului

(1) Consiliul local Sighișoara poate hotărî concesionarea unui teren în scopul realizării de construcții.

(2) Direcția Administrarea Patrimoniului, împreună cu Arhitectul Șef va întocmi studiul de oportunitate și caietul de sarcini. Studiul de oportunitate poate fi întocmit și de consultanți de specialitate (vezi art. 10 alin. 4).

(3) Direcția Administrarea Patrimoniului se va ocupa de publicarea în mass-media a anunțului cu privire la data organizării licitației publice.

(4) Licitația publică se va organiza conform legislației în vigoare și a prezentului Regulament.

CAPITOLUL XV – Atribuirea directă a contractelor de concesiune

Art. 52. Atribuirea directă se poate face:

I. Către proprietarul unei construcții edificate pe un teren aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara ce a făcut obiectul unei alte concesiuni, iar în acest sens persoanele fizice sau juridice interesate vor depune următoarele documente:

- a) Cerere de atribuire a terenului aflat în domeniul privat al Municipiului Sighișoara;
- b) Contract de vânzare – cumpărare asupra construcției, autentificat - copie;
- c) Extras C.F. de dată recentă pentru terenul solicitat și pentru construcția edificată pe terenul care a făcut obiectul concesiunii - copie;
- d) Dovada achitării la zi a impozitului pe clădire și a redevenței pentru terenul concesionat;

II. conform art. 15 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, pentru:

- (1.1) realizarea de obiective de utilitate publică sau de binefacere, cu caracter social, fără scop lucrativ, altele decât cele care se realizează de către colectivitățile locale pe terenurile acestora;
- (1.2) realizarea de locuințe de către Agenția Națională pentru Locuințe, potrivit legii;
- (1.3) realizarea de locuințe pentru tineri până la împlinirea vârstei de 35 de ani;
- (1.4) strămutarea gospodăriilor afectate de dezastru, potrivit legii;
- (1.5) extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;
- (1.6) lucrări de protejare ori de punere în valoare a monumentelor istorice definite potrivit legii, cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, pe baza documentațiilor de urbanism avizate potrivit legii.

În acest sens persoanele fizice sau juridice interesate se vor interesa în scris cu privire la documentele solicitate, pentru fiecare caz în parte.

**¹ Prin terenuri limitrofe, alăturate imobilelor se înțeleg terenurile situate la aceeași adresă poștală cu clădirea în cauză, altele decât cele ce prevăd extinderi la parter de bloc.*

**² Se pot concesiona în vederea extinderii doar terenurile care nu fac obiectul revendicării de către foștii proprietari în baza Legii nr. 10/2001, a Legii nr. 1/2000 sau a altor legi privind reconstituirea dreptului de proprietate și nici nu fac obiectul vreunui litigiu aflat pe rolul instanțelor judecătorești.*

CAPITOLUL XVI – Încetarea concesiunii

Art. 53. (1) Încetarea concesiunii prin expirarea duratei

a) concedentul are dreptul să-și manifeste intenția de a dobândi bunurile de preluare și să solicite concesionarului încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la aceste bunuri.

În termen de 1 an, după expirarea termenului de concesiune prin ajungere la termen, concedentul va fi obligat să-și exercite dreptul de opțiune prevăzut la aliniatul de mai sus, sub sancțiunea decăderii.

b) Concesionarul va prezenta din partea Administrației Financiare în raza căreia se află bunul unde și-a desfășurat activitatea, dovada eliberării de orice sarcini a bunului concesionat, după care, între concedent și concesionar se va întocmi un proces-verbal de predare a bunului și a eventualelor bunuri dobândite pe perioada concesiunii și destinate concesiunii.

c) Eventualele materiale aprovizionate, obiectele de mobilier, instalații ce nu sunt pentru uzul exclusiv al concesiunii sau alte bunuri ce se vor conveni între părți, se vor prelua de către concedent, pe bază de contract, la data expirării concesiunii, în urma exprimării intenției în acest sens de către concedent.

(2) Încetarea concesiunii prin răscumpărare

a) În cazul în care interesul național sau local o impune, răscumpărarea concesiunii se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesionarea, concesiunea poate fi răscumpărată, concedentul asigurând și achitând concesionarului despăgubirea corespunzătoare valorii investiției, care trebuie să fie promptă, adecvată și efectivă pentru care se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării.

Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea publică sau prin hotărâri ale Guvernului.

b) Dacă părțile nu se înțeleg asupra prețului răscumpărării, urmează a se adresa instanței de judecată sau arbitrare.

(3) Încetarea contractului prin retragere

a) Concesiunea se retrage și contractul se reziliază în situația în care concesionarul nu respectă obligațiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.

b) Concesiunea se retrage și în cazul în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor la obiectivul de investiții în termen de un an de la data concesionării.

c) Concedentul va putea rezilia contractul numai după notificarea intenției sale concesionarului cu precizarea cauzelor care au determinat-o.

Rezilierea va opera de plin drept, la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare dacă concesionarul nu își îndeplinește obligațiile în acest interval.

d) În cazul în care concesionarul nu a început lucrările de construire până în termenul prevăzut în contractul de concesiune /caietul de sarcini, se poate prelunge acest termen dacă concesionarul face dovada existenței unor cauze obiective care au împiedicat începerea acestor lucrări cum ar fi:

- neobținerea autorizației de construire din motive neimputabile concesionarului;
- neobținerea acordului de mediu și alte avize legale pe care amplasamentul și natura acestuia le impun;

- dacă proprietarul concedent a efectuat acte de tulburare a posesiei (cum ar fi: efectuarea de lucrări tehnico-edilitare în perimetrul terenului care face obiectul contractului de concesiune, etc.).

e) Valoarea despăgubirii pe care concesionarului va trebui să o plătească în cazul nerespectării obligațiilor asumate prin contract va fi calculată în funcție de prejudiciile aduse Municipiului prin nerespectarea obligațiilor și va fi supusă spre analiză și aprobare Consiliului Local.

(4) Încetarea concesiunii prin renunțare

a) Concesionarul poate renunța la concesiune în cazul în care cauze obiective, justificate, fac imposibilă realizarea investiției sau exploatarea ei după punerea în funcțiune.

Verificarea celor semnalate de concesionar se va face de către o comisie formată din reprezentanții concedentului, ai Consiliului Local al municipiului Sighișoara și ai concesionarului. Comisia va hotărî asupra continuării sau încetării contractului.

b) Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forța majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil, care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile.

c) Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 zile prin telefon, fax, urmat de o scrisoare recomandată, cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente române, în prezența părților.

d) În caz de forță majoră, comunicată și constatată în condițiile de mai sus, executarea obligațiilor părților se decalază în consecință, cu perioada corespunzătoare acesteia și mențiunea că niciuna din părți nu va pretinde penalități sau despăgubiri pentru întârzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit funcția comunicării va suporta consecințele cazului de forță majoră cât și îndeplinirea tuturor celorlalte obligații.

e) În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situație verificată și constatată de comisia legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

În cazul în care concesionarul nu a început execuția lucrărilor în termenul menționat în contractul de concesiune, concesiunea se retrage fără nici o pretenție din partea concesionarului.

De asemenea, concesiunea se retrage și în cazul în care concesionarul nu respectă condițiile stipulate în hotărârea de consiliu local în cauză.

În cazul încetării concesiunii din una din cauzele de mai sus concesionarul are următoarele obligații :

- să predea concedentului documentația tehnică referitoare la obiectivul de investiții ce urmează să se realizeze (sau s-a realizat) pe terenul concesionat.
- să prevadă în actele juridice pe care le încheie și prin care își asumă obligații față de terți sau dobândește dreptul în legătură cu exploatarea bunului, o clauză specială prin care concedentul se va substitui concesionarului în baza drepturilor prevăzute.
- să prezinte concedentului toate actele în curs de executare pentru care acesta să-și poată exercita opțiunea.
- să prevadă în contractele ce le încheie cu persoane fizice sau juridice în legătură cu obiectivul ce se va realiza (sau s-a realizat) pe terenul concesionat, posibilitatea subrogării prin concedent, în cazul în care aceasta va hotărî astfel, când încetarea concesiunii a intervenit înainte de încetarea valabilității actelor respective.

LEGISLAȚIA DIN DOMENIU

Legea nr. 50/1991 – privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuinței nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

H.G. nr. 525/1996 – privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 213/1998 – privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;

Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;

Legea nr. 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Arhitect Șef,
Adina - Gabriela Popescu



Director executiv,
Carmen Morar



Întocmit/Redactat: Liana Ignat – consilier Compartimentul Domeniu Public



Caietul de sarcini

trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

1. Informații generale privind obiectul concesiunii:

- 1.1. descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
- 1.2. destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii;
- 1.3. condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii;

2. Condiții generale ale concesiunii:

- 2.1. regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii (regimul bunurilor proprii);
- 2.2. obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare;
- 2.3. obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență;
- 2.4. interdicția subconcesionării bunului concesionat/posibilitatea subconcesionării, după caz;
- 2.5. condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii;
- 2.6. durata concesiunii, care nu poate depăși 49 de ani;
- 2.7. redevența minimă și modul de calcul al acesteia;
- 2.8. natura și quantumul garanțiilor solicitate de concedent;
- 2.9. condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii, cum sunt:
 - 2.9.1. protejarea secretului de stat;
 - 2.9.2. materiale cu regim special;
 - 2.9.3. condiții de siguranță în exploatare;
 - 2.9.4. condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz;
 - 2.9.5. protecția mediului;
 - 2.9.6. protecția muncii;
 - 2.9.7. condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte;

3. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;

4. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune.

Anunțul de licitație

trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

1. informații generale privind concedentul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail a persoanei de contact etc.;
2. informații generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
3. informații privind documentația de atribuire;
 - 3.1. modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire;
 - 3.2. denumirea și adresa serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire;
 - 3.3. costul și condițiile de plată pentru obținerea acestui exemplar, unde este cazul;
 - 3.4. data limită pentru solicitarea clarificărilor;
4. informații privind ofertele:
 - 4.1. data limită de depunere a ofertelor;
 - 4.2. adresa la care trebuie depuse ofertele;
 - 4.3. numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
5. data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
6. denumirea, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail a instanței competente în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
7. data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Dosarul concesiunii

trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) Studiul de oportunitate al concesiunii, dacă este cazul;
- b) Hotărârea de aprobare a concesiunii;
- c) Documentația de atribuire;
- d) Nota justificativă privind alegerea procedurii de atribuire, în cazul în care procedura aplicată a fost alta decât licitația deschisă;
- e) Anunțurile referitoare la procedura de atribuire a contractului de concesiune și dovada trimiterii acestora;
- f) Procesul-verbal și raportul întocmit în urma ședinței comisiei de atribuire;
- g) Justificarea hotărârii de anulare a procedurii de atribuire, dacă este cazul;
- h) Contractul de concesiune semnat de ambele părți;
- i) Cererea privind acordarea concesiunii, unde este cazul;
- j) C.F. al obiectului concesiunii;
- k) Certificat de urbanism eliberat în vederea extinderii construcției cu concesiune teren, unde este cazul;
- l) Copie după cartea de identitate a solicitantului persoană fizică/certificatul de înregistrare pentru persoanele juridice;
- m) Alte documente în funcție de specificul obiectului concesiunat și al obligațiilor impuse prin caietul de sarcini.