

**REGULAMENTUL-CADRU AL CONCESIONARII SI INCHIRIERI
BUNURILOR IMOBILE CE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC SI
PRIVAT AL COMUNEI MITRENI, JUDETUL CALARASI**

Capitolul I. Dispozitii generale

Art. 1 (1) Prezentul regulament-cadru stabileste regimul administrativ, juridic si urbanistic pentru atribuirea contractelor de concesiune/inchiriere a bunurilor imobile aflate in patrimoniul comunei Mitreni, procedurile administrative de concesiune/inchiriere a acestor bunuri prin licitatie publica sau negociere directa, cu exceptia situatiilor prevazute la art. 15 al Legii 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii, republicata cu modificarile si completarile ulterioare.

(2) Prezentul regulament stabileste continutul-cadru al:

- Documentatiei de concesiune/inchiriere, alcatuita din studiul de oportunitate si caietul de sarcini
- A documentatiei de atribuire a contractului de concesiune/inchiriere
- Instructiunile privind organizarea si desfasurarea procedurii de inchiriere/concesiune precum si cadrul general privind contractul de inchiriere/concesiune, in conformitate cu prevederile:
 - OUG 57/2019 privind codul administrativ cu modificarile si completarile ulterioare
 - Prevederile Legii nr. 287/2009 privind codul civil, cu modificarile si completarile ulterioare
 - Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile si completarile ulterioare, H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicat cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Ordinul ministrului dezvoltarii regionale si locuintelor nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Legii nr. 273/2006 a finantelor publice locale, cu modificarile si completarile ulterioare,
- Legii nr. 227/2015 privind codul de procedura fiscala, cu modificarile si completarile ulterioare

(3) Bunurile imobile care fac obiectul prezentului regulament corespund in principal urmatoarelor categorii de imobile:

- Terenuri libere de constructii destinate construirii unor noi cladiri/amenajari precum si extinderii unor constructii/amenajari existente;
- Terenuri ocupate partial/integral de constructii/amenajari existente. destinate mentinerii sau extinderii acestor constructii sau amenajari. intrarii in legalitate a unor constructii in conditiile legii;
- Cladiri sau spatii construite in cladiri cu alta destinatie decat cea de locuinta.

(4) Terenurile apartinand domeniului public al comunei Mitreni se pot concesiona numai in vederea realizarii de constructii sau de obiective de uz sau interes public cu respectarea documentatiilor de urbanism aprobate conform legii.

Art.2. (1) Contractul de concesiune/inchiriere a unor bunuri imobile aflate in proprietatea comunei Mitreni este acel contract incheiat in forma scrisa prin care comuna Mitreni (titulara a dreptului de proprietate sau a dreptului de administrare), denumit concedent/locator, transmite pe o perioada determinata, unei persoane, denumita concesionar/locatar, dreptul si obligatia de exploatare/folosinta a unui bun imobil. cu respectarea specificului acestuia, pentru o anumita perioada in schimbul unei redevente/chirii.

- (1) inchirierea/concesionarea bunurilor proprietate a comunei Mitreni. se aproba de catre Consiliul Local Mitreni. prin hotarare, in conditiile legii. Au calitatea de locator in numele comunei Mitreni. Consiliul Local reprezentat prin Primar. Obiectul contractului de inchiriere/concesiune este bunul imobil. cladire si/sau teren, ce apartine domeniului public sau privat al comunei Mitreni, aflat in administrarea Consiliului Local al comunei Mitreni.
- (2) Calitatea de concesionar/locator o poate avea orice persoana fizica sau persoana juridica, romana ori straina. in conditiile legii
- (3) Contractul de concesiune/inchiriere se incheie in conformitate cu legea romana. indiferent de nationalitatea sau de cetatenia concesionarului/locatarului. pentru o durata care nu va depasi 49 de ani, incepand de la data semnarii lui
- (4) Durata concesiunii/inchirierii se stabileste de catre concedent/locator pe baza studiului de oportunitate aprobat de catre Consilul Local al comunei Mitreni.
- (5) Contractul de concesiune/inchiriere poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult durata sa initiala, prin simplul acord de vointa al partilor
- (6) Ulterior aprobarii concesiunii/inchirierii prin Hotarare a Consilului Local, imobilele vor fi atestate la domeniul public sau privat al comunei Mitreni si vor fi inscrise in cartea funciara in vederea emiterii certificatului de urbanism

Art. 3. Subconcesionarea si subinchirierea sunt interzise

Art. 4. Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune/inchiriere sunt:

- (a) Transparenta - punerea la dispozitie tuturor celor interesati a informatiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune/inchiriere;
- (b) Tratamentu egal - aplicarea intr-o maniera nediscriminatorie, de catre autoritatea publica, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune/inchiriere;

- (c) Proportionalitate - presupune ca orice masura stabilita de autoritatea publica trebuie sa fie necesara si corespunzatoare naturii contractului;
- (d) Nediscriminarea - aplicarea de catre autoritatea publica a acelorasi reguli, indiferent de nationalitatea participantilor la procedura de atribuire a contractului de concesiune/inchiriere, cu respectarea conditiilor prevazute in acordurile si conventiile la care Romania este parte;
- (e) Libera concurenta - asigurarea de catre autoritatea publica a conditiilor pentru orice participant la procedura de atribuire de a avea dreptul de a deveni concesionar/locator in conditiile legii, ale conventiilor si acordurilor internationale la care Romania este parte.

Art. 5. (1) In scopul tinerii evidentei documentelor si informatiilor cu privire la desfasurarea procedurilor de concesiune/inchiriere si la derularea contractelor de concesiune/inchiriere, Compartimentul Achiziții publice intocmeste si pastraza doua registre:

- a) Registrul „Oferte”, care cuprinde date si informatii referitoare la derularea procedurilor prealabile inchirierii contractului de concesiune/inchiriere, se precizeaza cel putin datele si informatiile referitoare la studiul de oportunitate, la oferte. la procedura de atribuire aplicata;
- b) Registrul „Contracte”, care cuprinde date si informatii referitoare la executarea contractului de concesiune/inchiriere. termenele de plata a redeventei/chiriei. obligatiile de mediu.

(2) Dupa finalizarea contractului de concesiune/inchiriere, Compartimentul Achizitii publice are obligatia de a intocmi dosarul concesiunii/inchirierii in conditiile prevazute de prezentul regulament.

Art. 6. (1) Redeventa/chiria obtinuta prin concesiune/inchiriere exprimata in lei, va constitui venit la bugetul local.

Capitolul II. Initiativa concesiunii/inchirierii

Art. 7 (1) Concesionarea/inchirierea poate avea loc la initiativa:

- a) Concedentului/locatorului, titular al dreptului de proprietate sau de administrate al bunului imobil. pe baza unui referat aprobat de Primarul comunei Mitreni, sau ca urmare a unei propuneri insusite de acesta. In aceasta situatie intocmirea intregii documentatii de concesiune/inchiriere cade in sarcina aparatului de specialitate al primarului.
- b) Oricarei persoane fizice/juridice, romane/straine interesate care formuleaza o propunere de concesiune sau inchiriere depusa la registratura Primariei comunei Mitreni sub forma unei documentatii al carei continut-cadru este detaliat in Anexa nr. 1 la prezentul regulament, pentru a oferi toate informatiile necesare intocmirii studiului de oportunitate.

In aceasta situatie Compartimentele din cadrul aparatului de specialitate al Primarului pot solicita initiatorului completarea documentatiei depuse, in functie de natura solicitarii cu informatii suplimentare necesare verificarilor preliminare referitoare la respectarea prevederilor legale privitoare la regimul bunului imobil. respectarii documentatiilor de urbanism, returnand propunerile incomplete sau neconforme.

(2) Daca propunerea de concesiune sau inchiriere este incompleta sau contravine prevederilor documentatiilor de urbanism aprobate in vigoare, caracterului arhitectural al zonei, normelor de mediu, alter prevederi legale, documentatia depusa va fi returnata initiatorului, cu motivarea respingerii.

Capitolul III, intocmirea si aprobarea documentatiei de concesiune/inchiriere

Art. 8. (1) Compartimentul Achizitii publice avand suportul tuturor compartimentelor din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Mitreni este obligat ca, ulterior verificarilor necesare, sa procedeze la intocmirea studiului de oportunitate si caietul de sarcini al concesiunii/inchirierii pe baza urmatoarelor elemente:

- a) Fundamentarea propunerii de concesiune sau inchiriere din punct de vedere economic, financiar, social si de mediu. realizata prin grija persoanei interesate;
- b) Certificatul de urbanism emis potrivit destinatiei imobilului prin documentatii de urbanism aprobate.

(2) Caietul de sarcini trebuie sa cuprinda cel putin elementele prevazute in Anexa nr. 2 la prezentul regulament.

Art. 9. (1) Initierea procedurii administrative a concesiunii/inchirierii se face pe baza unei evaluari a situatiei denumita studiu de oportunitate, efectuata in prealabil de catre compartimentele de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Mitreni, care va cuprinde, in principal, macar o parte din urmatoarele elemente:

- a) Identificarea si descrierea regimului juridic, economic si tehnic al bunului imobil care urmeaza sa fie concesiunat/inchiriat, respectiv:

- Actul juridic in baza caruia este detinut bunul. sarcinile de care este grevat bunul, date privind persoana juridica care administreaza bunul;
- Descrierea amplasamentului. adresa. vecinatati. specificatii tehnice relevante, planuri de situatie. ansamblul in care functioneaza bunul si conditiile cerute pentru a nu prejudicia ansamblul;
- Destinatia imobilului permisa prin documentatiile de urbanism aprobate conform legii.

- b) Motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu, care justifica realizarea concesiunii/inchirierii, nivelul minim al redeventei/chiriei stabilita in conformitate cu art. 6. alin. (2) al prezentului regulament si cu prevederile Studiului de piata pentru stabilirea valorilor de piata a terenurilor pe zone comerciale si a chiriilor la locuinte si spatii cu alta destinatie in vederea fundamentarii deciziilor de concesiune, inchiriere, achizitie/vanzare a imobilelor-terenuri si cladiri aflate pe teritoriul administrativ al comunei Mitreni:

- c) Procedura utilizata pentru atribuirea contractului de concesiune/inchiriere si justificarea alegerii procedurii;

- d) Durata estimata a concesiunii/inchirierii si posibilitățile de prelungire prin actul aditional si termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune/inchiriere;

- e) Alte avize solicitate prin certificatul de urbanism

Art. 10. (1) Initierea procedurii administrative a concesiunii/inchirierii se face pe baza unei evaluari a situatiei denumita studiu de oportunitate. efectuata in prealabil de catre compartimentele de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Mitreni care va cuprinde o parte din urmatoarele elemente:

- a) Identificarea si descrierea regimului juridic, economic si tehnic al bunului imobil care urmeaza sa fie concesiunat/inchiriat. respectiv:

- actul juridic in baza caruia este delimitat bunul, sarcinile de care este grevat bunul, date privind persoana juridica care administreaza bunul:

- descrierea amplasamentului. adresa, vecinatati, specificatii tehnice relevante, planuri de situatie, ansamblul in care functioneaza bunul si conditiile cerute pentru a nu prejudicia ansamblul;
- destinatia imobilului permisa pentru documentatiile de urbanism aprobate conform legii.
- motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica realizarea concesiunii/inchirierii;
- nivelul minim al redeventei/chiriei stabilita in conformitate cu art. 6, alin. (2) al prezentului regulament si cu prevederile „Studiului de piata pentru stabilirea valorilor de piata a terenurilor pe zone comerciale si a chiriilor la locuinte si spatii cu alta destinatie in vederea fundamentarii deciziilor de concesionare, inchiriere, achizitie-vanzare a imobilelor-terenuri si cladiri aflate pe teritoriul administrativ al comunei Mitreni”;
- procedura utilizata pentru atribuirea contractului de concesiune/inchiriere si justificare alegerii procedurii;
 - durata estimata a concesiunii/inchirierii si posibilitatile de prelungire prin act additional;
 - termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare/inchiriere;
 - alte avize solicitate pentru emiterea certificatului de urbanism.

Capitolul IV. Aprobarea concesiunii/inchirierii

Art. 12. Studiul de oportunitate, caietul de sarcini, documentatia de atribuire se vor aproba prin Hotararea Consiliului Local Mitreni

Art. 13. In masura in care, dupa intocmirea studiului de oportunitate, se constata ca exploatarea/folosinta bunului ce va face obiectul concesiunii/inchirierii implica in mod necesar si executarea unor lucrari si/sau prestarea unor servicii, concedentul/locatorul are obligatia ca. in functie de scopul urmarit si de activitatile desfasurate, sa califice natura contractului potrivit prevederilor Legii 98/2016 privind achizitiile publice. In acest scop, concedentul/locatorul poate solicita punctul de vedere al A.N.R.M.A.P. (Autoritatea Nationala pentru Reglementarea si Monitorizarea Achizitiilor Publice).

Capitolul V. Procedura de atribuire a contractului de concesiune/inchiriere

Art. 14. (1) Procedurile de atribuire a contractului de concesiune/inchiriere sunt urmatoarele:

- a) Licitatia publica - este procedura la care persoana fizica sau juridica interesata are dreptul de a depune o oferta in conditiile respectarii prevederilor documentatiei de atribuire, a documentatiilor de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii;
- b) Negocierea directa - este procedura prin care concedentul/locatorul negociaza clauzele contractuale, inclusiv redeventa/chiria. cu unul sau mai multi participanti. in conditiile respectarii prevederilor documentatiei de atribuire, a documentatiilor de urbanism si de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii;
- c) Atribuirea directa - este procedura prin care terenurile destinate concesiunii/inchirierii se pot concesiona fara licitatie publica si fara negociere directa, cu plata

redeventei/chiriei aprobate de catre Consiliul Local in baza unui studiu de oportunitate, ori pot fi date in folosita pe termen limitat, dupa caz, in urmatoarele situatii:

- pentru realizarea de obiective de utilitate publica sau binefacere, cu caracter social fara scop lucrativ, altele decat cele care se realizeaza de catre colectivitatile locale pe terenurile acestora;
- pentru realizarea de locuime de catre Agentia Nationala pentru Locuinte, potrivit legii;
- pentru stramutarea gospodariilor afectate de dezastre. potrivit legii;
- pentru constructiile realizate sau pentru extinderea constructiilor pe terenurile alaturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;
- pentru lucrarile de protejare ori de punere in valoare a monumentelor istorice definite potrivit legii, cu avizul conform al Ministerului Culturii pe baza documentatiilor de urbanism avizate potrivit legii.

Capitolul VI. Documentatia de atribuire

Art. 15. (1) Documentatia de atribuire se aproba prin Hotararea Consiliului Local, si va cuprinde cel putin elementele prevazute in Anexa nr. 3 la prezentul regulament.

(2) In cazul in care concedentul/locatorul solicita garantii, acesta trebuie sa precizeze in documentatia de atribuire natura si cuantumul lor.

(3) Concedentul/locatorul are dreptul de a impune in cadrul documentatiei de atribuire, in masura in care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, conditii speciale de indeplinire a contractului prin care se urmareste obtinerea unor efecte de ordin social sau in legatura cu protectia mediului si promovarea dezvoltarii durabile.

Capitolul VII. Licitatia

Art. 16. Procedura de licitatie se poate desfasura, daca in urma publicarii anuntului de licitatie, au fost depuse cel putin doua oferte valabile.

(2) Plicurile, inchise si sigilate se inregistreaza la registratura Primariei comunei Mitreni. se predau comisiei de evaluare la data fixata pentru deschiderea lor, prevazuta in anuntul de licitatie.

(3) Dupa deschiderea plicurilor exterioare in sedinta publica. comisia de evaluare elimina ofertele care nu contin totalitatea documentelor solicitate si a datelor prevazute la art. 32 din prezentul regulament.

(4) Pentru continuarea desfasurarii procedurii de licitatie este necesar ca dupa deschiderea plicurilor exterioare cel putin 2 oferte sa fie valabile prin intrunirea conditiilor prevazute la art. 32 alin. (3) din prezentul regulament. In caz contrar, concedentul/locatorul este obligat sa anuleze procedura de licitatie si sa aplice procedura de negociere. prevazuta la Capitolul IX.

(5) Dupa analiza continutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul-verbal in care se va mentiona rezultatul analizei.

Art. 17. (1) Deschiderea plicurilor interioare se face dupa semnarea procesului-verbal al sedintei publice prevazut la art. 16 alin. (5) de catre toti membrii comisiei de evaluare si de catre ofertanti.

(2) Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile prevazute in documentatia de atribuire a concesiunii/inchirierii si aprobate de catre Consiliul Local.

(3) In urma analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia intocmeste procesul-verbal in care mentioneaza ofertele valabile. ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestore din urma de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se semneaza de catre toti membrii comisiei de evaluare.

Art. 18. (1) in baza procesului-verbal care indeplineste conditiile prevazute la art. 16 alin. (3), comisia de evaluare intocmeste, in termen de o zi lucratoare un raport.

(2) In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, Compartimentul Achizitii publice informeaza in scris. cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.

(3) Raportul se depune la dosarul concesiunii/inchirierii.

Art. 19. (1) Pe parcursul procedurii de licitatie, comisia de evaluare poate propune Compartimentului Achizitii publice solicitarea oricaror clarificari si, dupa caz, completari ale documentelor prezentate de ofertanti, pentru demonstrarea conformitatii ofertei cu cerintele solicitate.

(2) Concedentul/locatorul nu are dreptul ca prin clarificarile ori completarile solicitate sa determine aparitia unui avantaj evident in favoarea unui ofertant.

(3) In termen de 3 zile lucratoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, Compartimentul Achizitii publice o transmite ofertantilor vizati. Ofertantii trebuie sa raspunda la solicitare concedentului/locatorului in termen de maxim 3 zile lucratoare de la primirea acesteia.

Capitolul VIII. Reguli privind anuntul de licitatie

Art. 20. (1) Anuntul de licitatie se intocmeste dupa aprobarea documentatiei de atribuire de catre concedent/locator.

(2) Anuntul de licitatie trebuie sa cuprinda cel putin elementele prevazute in Anexa nr. 4 la prezentul regulament.

Art. 21. (1) In cazul procedurii de licitatie, Compartimentul Achizitii publice are obligatia sa publice anuntul de licitatie intr-un cotidian de circulatie nationala, intr-un cotidian de circulatie locala. pe site-ul propriu.

(2) Anuntul de licitatie se trimite spre publicare cu cel putin 20 de zile calendaristice inainte de data limita pentru depunerea ofertelor.

Capitolul IX. Negocierea directa

Art. 22. Concedentul/locatorul are dreptul de a aplica procedura de negociere directa numai in situatia in care la procedura de licitatie nu au fost depuse cel putin 2 oferte valabile.

Art. 23. (1) In cazul procedurii negocierii directe, Compartimentul Achizitii publice are obligatia sa publice anuntul de negociere directa, are obligatia sa publice anuntul de licitatie intr-un cotidian de circulatie nationala, intr-un cotidian de circulatie locala, pe site-ul propriu.

(2) Informatiile pe care trebuie sa le cuprinda anuntul negocierii directe sunt prevazute in Anexa nr. 5 la prezentul regulament.

(3) Anuntul negocierii directe se trimite spre publicare cu cel putin 10 zile calendaristice inainte de data limita de depunere a ofertelor.

Art. 24. (1) Persoana interesata are dreptul de a solicita si de a obtine documentatia de atribuire.

(2) Compartimentul Achizitii publice are obligatia de a pune documentatia de atribuire la dispozitia persoanei interesate, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca doua zile lucratoare de la primirea unei solicitari din partea acesteia.

(3) Persoana interesata are obligatia de a depune diligentele necesare, astfel incat respectarea de catre concedent/locator a perioadei prevazute la alin. (2) sa nu conduca la situatia in care documentatia de atribuire sa fie pusa la dispozitia sa cu mai putin de doua zile lucratoare inainte de data limita de depunere a ofertelor.

Art. 25. (1) Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificari privind documentatia de atribuire.

(2) Concedentul/locatorul are obligatia de a raspunde Compartimentului Achizitii publice. in mod clar, complet si fara ambiguitati, la orice clarificare solicitata, intr-o perioada in care nu trebuie sa depaseasca doua zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitari.

(3) Compartimentul Achizitii publice are obligatia de a transmite raspunsurile insotite de intrebarile aferente catre toate persoanele interesate care au obfinut in conditiile prezentului regulament, documentatia de atribuire, luand masuri pentru a nu dezvalui identitatea celui care a solicitat clarificarile respective.

Art. 26. (1) Fara a aduce atingere prevederilor art. 35 alin. (2), concedentul/locatorul are obligatia de a transmite raspunsul la orice solicitare de clarificare cu cel putin doua zile lucratoare inainte de data limita pentru depunerea ofertelor.

(2) In cazul in care solicitarea de clarificare nu a fost transmisa in timp util, punand astfel concedentul/locatorul in imposibilitatea de a respecta termenul prevazut la alin. (1). acesta din urma are totusi obligatia de a raspunde la solicitarea de clarificare, in masura in care perioada necesara pentru elaborarea si transmiterea raspunsului face posibila primirea acestuia de catre persoanele interesate inainte de data limita de depunere a ofertelor.

Art. 27. Concedentul/locatorul are obligatia sa asigure obtinerea documentatiei de atribuire de catre persoana interesata, care inainteaza o solicitare in acest sens.

Capitolul X. Instructiuni privind organizarea si desfasurarea procedurii de licitatie.

Art. 28. (1) Concedentul/locatorul are obligatia sa asigure obtinerea documentatiei de atribuire de catre persoana interesata, care inainteaza o solicitare in acest sens.

(2) Concedentul/locatorul are dreptul de a opta pentru una dintre urmatoarele modalitati de obtinere a documentatiei de atribuire de catre persoanele interesate:

a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin prin mijloacele electronice, la continutul documentatiei de atribuire;

b) punerea la dispozitia persoanei interesate care a inaintat o solicitare in acest sens, a unui exemplar din documentatia de atribuire, pe suport hartie si/sau pe suport magnetic.

Art. 29. (1) Concedentul/locatorul are dreptul de a stabili un pret pentru obtinerea documentatiei de atribuire, cu conditia ca acest pret sa nu depaseasca costul multiplicarii documentatiei. la care se poate adauga. daca este cazul. costul transmiterii acesteia.

(2) Persoana interesata are dreptul de a solicita si de a obtine documentatia de atribuire.

(3) Concedentul/locatorul are obligatia de a pune documentatia de atribuire la dispozitia

persoanei interesate, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei solicitari din partea acesteia.

Art. 30. (1) Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificari privind documentatia de atribuire.

(2) Concedentul/locatorul are obligatia de a raspunde in mod clar, complet si fara ambiguitati, la orice clarificare solicitata, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitari.

(3) Compartimentul Achizitiei publice are obligatia de a transmite raspunsurile insotite de intrebarile aferente catre toate persoanele interesate care au obtinut, in conditiile prezentului regulament, documentatia de atribuire, luand masuri pentru a nu dezvalui identitatea celui care a solicitat clarificarile respective.

(4) Fara a aduce atingere prevederilor alin. (2) al acestui articol, concedentul/locatorul are obligatia de a transmite raspunsul la orice clarificare cu cel putin 5 zile lucratoare inainte de data limita pentru depunerea ofertelor.

(5) In cazul in care solicitarea de clarificare nu a fost transmisa in timp util, punand astfel concedentul/locatorul in imposibilitatea de a respecta termenul prevazut la alin. (4), acesta din urma are totusi obligatia de a raspunde la solicitarea de clarificare in masura in care perioada necesara pentru elaborarea si transmiterea raspunsului face posibila primirea acestuia de catre persoanele interesate inainte de data limita de depunere a ofertelor.

Capitolul XI. Instructiuni privind modal de elaborate si prezentare a ofertelor

Art. 31. (1) Ofertantul are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile documentatiei de atribuire.

(2) Nu vor fi acceptate decat oferte care corespund prevederilor documentatiei de atribuire, a documentatiilor de urbanism, aprobate potrivit legii.

(3) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe toata perioada de valabilitate stabilita de concedent/locator.

(4) Persoana interesata are obligatia de a depune oferta la adresa si pana la data limita pentru depunere, stabilite in anuntul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate.

(5) Oferta depusa la o alta adresa a concedentului/locatorului decat cea stabilita sau dupa expirarea datei limita pentru depunere se returneaza nedeschisa.

(6) Continutul ofertelor trebuie sa ramana confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora, concedentul/locatorul urmand a lua la cunostinta de continutul respectivelor oferte numai dupa aceasta data.

Art. 32. (1) Ofertela se redacteaza in limba romana.

(2) Ofertantii transmit ofertele in doua plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se inregistreaza in ordinea primirii lor, in registrul „Oferte”, precizandu-se data si ora.

(3) Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii/inchirierii pentru care este depusa oferta. Plicul exterior va trebui sa contina:

a) o fisa cu informatii privind ofertantul si o declaratie de participare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari;

- b) statutul societatii si acte aditionale, certificatul de inregistrare la ORC si certificatul constatator eliberat la zi de ORC, certificat de atestare fiscala ANAF si certificatul fiscal de la Directia Economico-Financiara. scrisoarea de bonitate financiara din care sa rezulte solvabilitatea, lichiditatea si rentabilitatea societatii;
- c) ultima balanta de verificare si ultimul bilant contabil, vizat de ANAF;
- d) acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor, conform solicitarilor concedentului/locatorului din documentatia de atribuire;
- e) acte doveditoare privind intrarea in posesia documentatiei de atribuire, precum si dovada achitarii garantiei de participare la licitatie;
- (4) Pe plicul interior, care confine oferta propriu-zisa si studiul de fezabilitate. se inscriu numele sau denumirea ofertantului, precum si domiciliul sau sediul social al acesteia. dupa caz.
- (5) Studiul de fezabilitate va cuprinde in mod obligatoriu elementele tehnice necesare pentru caracterizarea functionalitatii si a capacitatii constructiei, a gradului de ocupare a terenului si va cuprinde si alte obligatii pe care ofertantul si le asuma in cazul in care va castiga licitatia si date tehnice si financiare referitoare la:
- investitiile pe care ofertantul se obliga sa le realizeze pe terenul concesionat/inchiriat, cu precizarea urmatoarelor:
 - Pregatirea organizatorica si tehnica a ofertantului. procedurile si solutiile tehnice propuse;
 - Programul de realizare a investitiilor propuse de ofertant, termenul propus de acesta pentru obtinerea autorizatiei de construire, programul de constructie. care va specifica data inceperii, etapizarea si finalizarea constructiilor. La stabilirea acestui program se va avea in vedere ca durata acesteia sa nu depaseasca durata stabilita de concedent/locator in caietul de sarcini;
 - Perioada preconizata de amortizare a investitiilor pe care concesionarul/locatorul se obliga sa le realizeze;
 - Valoarea redeventei/chiriei;
 - Durata propusa a concesiunii/inchirierii;
 - Planul de finantare pentru dezvoltarea si exploatarea/folosinta concesiunii/inchirierii. tinandu-se cont de urmatoarele aspecte. dar fara a se limita la acestea;
 - Investitiile din fonduri proprii care pot fi utilizate in scopul demararii proiectului, cat mai repede posibil:
 - Metoda finantarii externe, daca este cazul;
 - Plati catre concedent/locator si formele propuse pentru repartizarea profitului general de concesiune/inchiriere;
 - Alte aspecte financiare.
- (6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare in ziua fixata pentru deschiderea lor.
- (7) Fiecare participant poate depune doar o singura oferta.
- (8) Oferta va fi depusa intr-un numar de exemplare stabilit de catre concedent/locator, prevazut in documentatia de atribuire si anuntul de licitatie.
- (9) Fiecare exemplar al ofertei trebuie sa fie semnat de catre ofertant.

Capitolul XII. Comisia de evaluare

Art. 33. (1) Comisia de evaluare este alcatuita dintr-un numar impar de membrii, care nu poate fi mai mic de 5.

(2) Fiecaruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

(3) Comisia de evaluare este alcatuita din reprezentanti ai aparatului de specialitate al Primarului comunei Mitreni.

(4) In cazul in care pentru bunul imobil care face obiectul concesiunii/inchirierii este necesara parcurgerea procedurii de reglementare din punctul de vedere al protectiei mediului, potrivit legislatiei in vigoare, comisia de evaluare include in componenta sa si un reprezentant al aotoritatii competente pentru protectia mediului.

Art. 34. (1) Componenta comisiei de evaluare, membrii acesteia precum si supleantii lor se stabilesc si sunt numiti prin Dispozitie a Primarului comunei Mitreni.

(2) Presedintele comisiei de evaluare este numit de concedent/locator dintre reprezentantii acestuia in comisie.

(3) Secretarul comisiei de evaluare este numit de catre concedent/locator dintre membrii acesteia.

(4) La sedinta de deschidere a ofertelor, participa membrii comisiei de evaluare si reprezentantii imputemiciti ai ofertantilor si se finalizeaza printr-un proces verbal semnat de membrii comisiei de evaluare si reprezentantii imputemiciti ai ofertantilor prezenti la sedinta. Reprezentantii imputemiciti ai ofertantilor prezenti la sedinta primesc o copie a procesului verbal.

(5) Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiaza de cate un vot.

(6) Deciziile comisiei de evaluare se adopta cu votul majoritatii membrilor.

Art. 35. (1) Membrii comisiei de evaluare sau supleantii trebuie sa respecte regulile privind conflictul de interese prevazute la Capitolul XVI din prezentul regulament.

(2) Membrii comisiei de evaluate sau supleantii sunt obligati sa dea o declaratie de compatibilitate, impartialitate si confidentialitate pe propria raspundere, dupa termenul limita de depunere a ofertelor, care se va pastra la dosarul concesiunii/inchirierii.

(3) In caz de incompatibilitate, presedintele comisiei de evaluate il va sesiza de indata pe concedent/locator despre existenta starii de incompatibilitate si va propune inlocuirea persoanei incompatibile dintre membrii supleanti.

Art. 36. (1) Supleantii participa la sedintele comisiei de evaluate numai in situatia in care membrii ecesteia se afla in imposibilitate de participare datorita unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau fortei majore.

(2) Atributiile comisiei de evaluate sunt:

a) analiza si selectarea ofertelor pe baza datelor, informatiilor si documentelor cuprinse in plicul exterior, raportat la prevederile cuprinse in documantatia de atribuire, aprobata;

b) intocmirea listei cuprinzand ofertele admise si comunicarea acesteia;

c) analizarea si evaluarea ofertelor;

d) intocmirea raportului de evaluate prevazut la prezentele norme metodologice;

e) intocmirea proceselor verbale prevazute de prezentele norme metodologice;

f) desemnarea ofertei castigatoare.

- (3) Comisia de evaluate este legal intrunita numai in prezenta tuturor membrilor.
- (4) Comisia de evaluate adopta decizii in mod autonom, numai in baza documentatei de atribuire si cu respectarea prevederilor legale in vigoare.
- (5) Membrii comisiei de evaluate au obligatia de a pastra confidentialitatea datelor, informatiilor si documentelor cuprinse in ofertele analizate.

Capitolul XIII. Determinarea ofertei castigatoare

Art. 37. (1) Criteriul de atribuire a contractului de concesiune/inchiriere este cel mai bun punctaj rezultat in urma aplicarii criteriilor urmatoare;

- a) Capacitatea economico-financiara a ofertantilor, aspecte tehnice ale ofertei. aspecte privind redeventa/chiria. aspecte de prioritate urbanistica;
- b) Protectia mediului inconjurator;
- c) Conditii specifice impuse de natura bunului imobil concesionat/inchiriat.

(2) Concedentul/locatorul are obligatia de a stabili oferta castigatoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate in documentatia de atribuire.

(3) Comisia de evaluate stabileste punctajul fiecarei oferte. tinand seama de punctajul prevazut in documentatia de atribuire. Oferta castigatoare este oferta care intruneste cel mai mare punctaj. In cazul in care exista punctaje egale intre ofertantii clasati pe primul loc, departajarea se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul „cel mai mare nivel al redeventei/chiriei”, iar in cazul egalitatii in continuare, departajarea se va face in functie de punctajul obtinut pentru criteriul care are ponderea cea mai mare altul decat criteriul „cel mai mare nivel al redeventei/chiriei”.

(4) Pentru terenurile ocupate de constructii edificate in baza unor contracte de concesiune sau inchiriere anterioare. avand in vedere ca pe acele terenuri nu se va mai putea construi decat ca urmare a demolarii constructiilor existente, in scopul protejarii investitorilor (constructorilor de buna credinta) care au edificat aceste constructii, pentru a evita situatia in care proprietarii acestor cladiri sa devina chiriasii castigatorului licitatiei. criteriul de atribuire aplicat la stabilirea ofertei castigatoare se va realiza in baza unui algoritm de calcul al ofertei cele mai avantajoase din punct de vedere economic, luand in calcul atat oferta financiara cu o pondere de 60% cat si oferta tehnica cu o pondere de 40%.

Algoritm de calcul al punctajului este urmatorul:

<i>Punctaj Economic</i>	<i>Punctaj Financiar</i>	$\frac{\text{Punctaj Financiar} \times \text{Punctaj Tehnic}}{\text{inn}}$
-------------------------	--------------------------	--

Unde: Punctajul financiar = Pretul oferit

Punctajul tehnic al ofertantului proprietar al cladirilor = 40

Punctajul tehnic al ofertantului proprietar al cladirilor = 0

Acest algoritm de calcul se va aplica exclusiv pentru suprafata de teren stabilita prin studiul de oportunitate ca strict necesara mentinerii destinatiei cladirilor. La suprafata ocupata de cladiri se va adauga suprafata necesara acceselor si parcarilor in functie de contextul urbanistic.

terenul excedentar putand fi concesionat/inchiriat exclusiv aplicand criteriul de atribuire al celui mai mare nivel al redeventei/chiriei (oferta fmanciara).

(5) Pe baza evaluarii ofertelor de catre comisia de evaluate, secretarul acesteia intocmeste procesul verbal care trebuie semnat de toti membrii comisiei, in baza procesului verbal comisia de evaluate intocmeste in termen de o zi lucratoare un raport pe care il transmite Compartimentului Achizitii publice.

(6) In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluate, compartimentul Achizitii publice are obligatia de a informa in scris. cu confirmare de primire, ofertantul declarat castigator cu privire la acceptarea ofertei prezentate si de a informa ofertantii care au fost respinsi sau a caror oferta nu a fost declarata castigatoare, indicand motivele care au stat la baza deciziei respective.

(7) Concedentul/locatorul are obligatia de a incheia contractul de concesiune/inchiriere cu ofertantul a carui oferta a fost stabilita ca fiind castigatoare. numai dupa implinirea termenului de 20 zile calendaristice de la data realizarii comunicarii.

Capitolul XIV. Anuntul de atribuire

Art. 38. (1) Compartimentul Achizitii publice are obligatia de a publica anuntul de atribuire a contractului de concesiune/inchiriere prin afisare la sediul primariei comunei Mitreni, intr-un cotidian de interes national, intr-un cotidian de interes local si pe site-ul autoritatii in cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea oricareia dintre procedurile de atribuire a contractului de concesiune/inchiriere.

(2) Anuntul de atribuire trebuie sa cuprinda cel putin elementele prevazute in Anexa nr. 6 la la prezentul regulament.

Capitolul XV. Anularea procedurii de atribuire a contractului de concesiune/inchiriere

Art. 39. (1) Concedentul/locatorul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune/inchiriere. daca ia aceasta decizie, de regula inainte de data transmiterii comunicarii privind rezultatul aplicarii procedurii de atribuire si oricum inainte de data incheierii contractului. numai in urmatoarele cazuri:

- a) Nu au fost depuse cel putin 2 oferte valabile;
- b) Se constata abateri grave de la prevedrile legale care afecteaza procedura de atribuire sau fac imposibila incheierea contractului. in acest sens, procedura de atribuire se considera afectata in cazul in care sunt indeplinite in mod cumulativ urmatoarele conditii:

In cadrul documentatiei de atribuire si/sau modul de aplicare a procedurii de atribuire se constata erori sau omisiuni care au ca efect incalcarea principiilor prevazute la art. 4 din prezentul regulament;

Concedentul/locatorul se afla in imposibilitate de a adopta masuri corective. fara ca acestea sa conduca la randul lor. la incalcarea principiilor prevazute la la art. 4 din prezentul regulament.

(2) Incalcarea prevederilor prezentului regulament privind atribirea contractului de

concesiune/inchiriere poate atrage anularea procedurii de licitatie.

(3) Compartimentul Achizitii publice are obligatia de a comunica in scris tuturor participantilor la procedura de atribuire, in cel mult 3 zile lucratoare de la data anularii, atat incetarea obligatiilor pe care acestia si le-au creat prin depunerea ofertelor, cat si motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Capitolul XVI. Reguli privind conflictul de interese

Art. 40. (1) Pe parcursul aplicarii procedurii de atribuire. concedentul/locatorul are obligatia de a lua toate masurile necesare pentru a evita situatiile de natura sa determine aparitia unui conflict de interese si/sau manifestarea concurentei neloiale. Nerespectarea acestor prevederi se sanctioneaza potrivit dispozitiilor legale in vigoare.

(2) Persoana care a participat la intocmirea documentatiei de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai in cazul in care implicarea sa in elaborarea documentatiei de atribuire nu este de natura sa defavorizeze concurenta.

(3) Persoanele care sunt implicate direct in procesul de verificare sau evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertanti sub sanctiunea excluderii din procedura de atribuire.

(4) Nu au dreptul sa fie implicate in procesul de verificare sau evaluare a ofertelor urmatoarele persoane:

- a) sot sau sotie, ruda sau afin pana la gradul al patrulea inclusiv cu ofertantul, persoana fizica;
- b) sot sau sotie, ruda sau afin pana la gradul al patrulea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administratie. organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanti persoane juridice;
- c) persoane care detin parti sociale, parti de interes, actiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanti sau persoane care fac parte din consiliul de administratie. organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanti;
- d) persoane care pot avea un interes de natura sa le afecteze impartialitatea pe parcursul procesului de verificare sau evaluare a ofertelor.

Capitolul XVII. Solutionarea contestatiilor

Art. 41. (1) Orice persoana care se considera vatamata intr-un drept ori intr-un interes legitim printr-un act al autoritatii contractante se poate adresa instantei de contencios administrativ competente solicitand anularea actului, obligarea autoritatii contractante de a emite un act, recunoasterea dreptului pretins sau a interesului legitim, in conditiile prevazute de Legea 544/2004 a contenciosului administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare. Contestatia suspenda desfasurarea procedurii de atribuire pana la solutionarea sa definitiva.

Capitolul XVIII. Contractul de concesiune/inchiriere

Art. 42. (1) Contractul de concesiune/inchiriere va fi incheiat in limba romana, in doua exemplare. cate unul pentru fiecare parte, in termen de maxim 30 de zile de la data finalizarii procedurii.

(2) Contractul de concesiune/inchiriere se incheie in forma scrisa, sub sanctiunea nulitatii. Contractul de concesiune/inchiriere se incheie in conformitate cu legea romana. indiferent de nationalitatea sau de cetatenia concesionarului/locatarului. pentru o durata care nu va putea depasi 49 de ani in cazul concesiunii, incepand de la data semnarii lui. Durata concesiunii/inchirierii se stabileste de catre concedent/locator pe baza studiului de oportunitate.

(3) Contractul de concesiune/inchiriere poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumatate din durata initiala. prin simplul acord de vointa al partilor.

(4) In cazul in care concesionarul/locatarul este de o alta nationalitate sau cetatenie decat cea romana si daca partile considera necesar, contractul de concesiune/inchiriere se va putea incheia in patru exemplare, doua in limba romana si doua intr-o alta limba aleasa de ele.

(5) In situatia prevazuta la alin. (4) fiecare parte va avea cate un exemplar in limba romana si un exemplar in limba straina in care a fost redactat contractul.

(6) In caz de litigiu. exemplarele in limba romana ale contractului prevaleaza.

Art. 43. (1) Concedentul/locatorul poate sa incheie contractul de concesiune/inchiriere numai dupa implinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data realizarii comunicarii catre ofertanti despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune/inchiriere.

(2) Neincheierea contractului de concesiune/inchiriere intr-un termen de 20 de zile calendaristice de la data implinirii termenului prevazut la alin. (1), poate atrage plata daunelor-interese de catre partea in culpa. Refuzul ofertantului declarat castigator de a incheia contractul de concesiune/inchiriere poate atrage dupa sine plata daunelor-interese, care sunt egale cu valoarea garantiei depuse odata cu oferta.

(3) Garantia de participare a ofertantului castigator va fi retinuta de catre concedent/locator pana la momentul incheierii contractului de concesiune/inchiriere.

(4) Ofertantul va pierde garantia de participare daca isi retrage oferta inainte de desemnarea castigatorului.

Art. 44. (1) Contractul de concesiune/inchiriere trebuie sa cuprinda:

a) Partea reglementara a contractului, care cuprinde clauzele prevazute in caietul de sarcini:

b) Alte clauze contractuale stabilite de parti prin acordul lor.

(2) In contractul de concesiune/inchiriere trebuie precizate in mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar/locatar in derularea concesiunii/inchirierii, respectiv:

a) Bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit si libere de orice sarcini concedentului/locatarului la incetarea contractului de concesiune/inchiriere;

b) Bunurile proprii care la incetarea contractului de concesiune/inchiriere raman in proprietatea concesionarului/locatarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au apartinut concesionarului/locatarului si au fost utilizate de catre acesta pe durata concesiunii/inchirierii;

- c) Bunuri de preluare - bunuri de preluare care la expirarea contractului pot reveni concedentului/locatorului in masura in care acesta din urma isi manifesta intentia de a prelua, in schimbul platii unei compensatii egale cu valoarea contabila actualizata. conform caietului de sarcini.
- (3) Forma si continutul-cadru al contractului de concesiune/inchiriere sunt prezentate in Anexa nr. 7 la prezentul regulament.
- (4) In cazul in care ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului, procedura de atribuire se anuleaza iar concedentul/locatorul reia procedura in conditiile legii, studiul de oportunitate pastrandu-si valabilitatea.
- (5) Contractul de concesiune/inchiriere trebuie sa contina interdictia pentru concesionar/locatar de a subconcesiona/subinchiria, in tot sau in parte unei alte persoane obiectul concesiunii/inchirierii.
- (6) Contractul de concesiune/inchiriere va cuprinde si clauze contractuale referitoare la impartirea responsabilitatilor de mediu intre concedent/locator si concesionar/locatar.
- (7) Concesionarul/locatarul isi executa obligatiile potrivit termenilor si conditiilor prevazute in contractul de concesiune/inchiriere si in acord cu prevederile legale specifice bunului imobil concesionat/inchiriat.
- (8) Contractele de concesiune/inchiriere a terenurilor de orice natura vor fi inregistrate de catre Compartimentul Urbanism și Cadastru din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Mitreni in registrele de publicitate imobiliara sau in Cartea funciara.

Art. 45. Concesionarul/locatarul are obligatia ca in termen de cel mult 90 de zile de la data semnarii contractului de concesiune/inchiriere sa depuna, cu titlu de garantie, o suma fixa reprezentand o cota-parte din suma obligatiei de plata catre concedent/locator. stabilita de acesta si datorata pentru primul an de exploatare/folosinta. Din aceasta suma sunt retinute, daca este cazul, penalitatile si alte sume datorate concedentului/locatorului de catre concesionar/locatar, in baza contractului de concesiune/inchiriere. Concesionarul/locatarul poate constitui drept garantie si titluri de credit, asupra carora se va institui garantie reala cu acordul concedentului/locatorului.

Art. 46. (1) Inctetarea contratului de concesiune/inchiriere poate avea loc in urmatoarele situatii:

- a) La expirarea duratei stabilite in contractul de concesiune/inchiriere;
 - b) In cazul in care interesul nasional sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent/locator. cu plata unei despagubiri juste si prealabile, in sarcina acestuia. in caz de dezacord fiind competenta instanta de judecata;
 - c) In cazul respectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar prin reziliere de catre concedent/locator cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului/locatarului;
 - d) In cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent/locator, prin reziliere de catre concesionar/locatar, cu plata unei despagubiri in sarcina concedentului/locatorului;
 - e) La disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat/inchiriat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului/locatarului de a-l exploata/folosi si prin renuntare fare plata unei despagubiri.
- (2) La incetarea contractului de concesiune/inchiriere. concesionarul/locatarul este obligat sa restituie in deplina proprietate, liber de orice sarcina, bunul imobil concesionat/inchiriat.

Capitolul XIX. Modificarea contractului

Art. 47. (1) Concedentul/locatorul poate modifica unilateral partea reglementara a contractului de concesiune/inchiriere, cu notificarea prealabila a concesionarului/locatarului. din motive exceptionale legate de interesul national sau local, dupa caz.

(2) in cazul in care modificarea unilateral a contractului ii aduce un prejudiciu, concesionarul/locatarul are dreptul sa primeasca fara intarziere o justa despagubire.

(3) in caz de dezacord intre concedent/locator si concesionar/locatar cu privire la suma despagubirii, acesta va fi stabilita de catre instanta judecatoreasca. Acest dezacord nu poate in nici un caz sa permita concesionarului/locatarului sa nu isi execute obligatiile contractuale.

(4) Raporturile contractuale dintre concedent/locator si concesionar/locatar se bazeaza pe principiul echilibrului financiar al concesiunii/inchirierii intre drepturile care le sunt acordate concesionarului/locatarului si obligatiile care ii sunt impuse.

(5) Concesionarul/locatarul nu va fi obligat sa suporte cresterea sarcinilor legate de executia obligatiilor sale, in cazul in care aceasta crestere rezulta in urma:

- a) unei masuri dispuse de autoritatea publica;
- b) unui caz de forta majora sau unui caz fortuit.

Capitolul XX. Dosarul concesiunii/inchirierii

Art. 48. (1) Compartimentul Achizitii publice are obligatia de a intocmi dosarul concesiunii/inchirierii pentru fiecare contract atribuit in urma licitatiei publice sau negocierii directe.

(2) Dosarul concesiunii/inchirierii se pastreaza de catre compartimentul Achizitii publice atat timp cat contractul de concesiune/inchiriere produce efecte juridice, dar nu mai putin de 5 ani de la data incheierii contractului respectiv.

(3) Dosarul concesiunii/inchirierii trebuie sa cuprinda cel putin urmatoarele elemente:

- a) studiul de oportunitate a concesiunii/inchirierii
- b) hotararea de aprobare a concesiunii/inchirierii;
- c) anunturile referitoare la procedura de atribuire a contractului de concesiune/inchiriere si dovada transmiterii acestora spre publicare;
- d) documentatia de atribuire;
- e) nota justificativa privind alegerea procedurii de atribuire. in cazul in care procedura aplicata a fost alta decat licitatiea deschisa;
- f) denumirea/numele ofertantului/ofertantilor a carui/a caror oferta/oferte a/au fost declarata/declarate castigatoare si motivele care au stat la baza acestei decizii;
- g) justificarea hotararii de anulare a procedurii de atribuire. daca este cazul;
- h) contractul de concesiune/inchiriere semnat;
- i) dosarul concesiunii/inchirierii care caracter de document public. Accesul persoanelor la aceste informatii se realizeaza cu respectarea termenelor si procedurilor prevazute de reglementarile legale privind liberul acces la informatiile de interes public si nu poate fi restrictionat decat in masura in care aceste informatii sunt clasificate sau protejate de un drept

de proprietate intelectuala. potrivit legii

ANEXE - Urmatoarele anexe fac parte integranta din prezentul regulament:

ANEXA 1: PROPUNEREA DE INITIERE A CONCESIONARII/INCHIRIERII

ANEXA 2: CAIETUL DE SARCINI

ANEXA 3: DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

ANEXA 4: ANUNTUL DE LICITATIE

ANEXA 5: ANUNTUL NEGOCIERII DIRECTE

ANEXA 6: ANUNTUL DE ATRIBUIRE

ANEXA 7: MODEL ORIENTATIV CONTRACT DE CONCESIUNE/INCHIRIERE

ANEXA 1: PROPUNEREA DE INITIERE A CONCESIONARII/INCHIRIERII

In situatia in care initiativa concesiunii/inchirierii apartine unui potential concesiionar/locatar (persoana prevazuta la art. 7. alin. (1), lit. b) din prezentul regulament). initiatorului ii revine sarcina fundamentarii propunerii din punct de vedere economic, financiar, urbanistic, social si de mediu. pentru a oferi compartimentelor de specialitate toate informatiile necesare intocmirii studiului de oportunitate.

Propunerea se va face in scris sub forma unei documentatii intocmita prin grija initiatorului care va cuprinde o cerere adresata Primarului comunei Mitreni la care va anexa:

a) Planul de amplasament si delimitare a bunului imobil - referitor la bunul imobil ce face obiectul propunerii (documentatie cadastrala intocmita conform reglementarilor in vigoare de catre persoana fizica/juridica autorizata ANCPI) pentru imobilele care nu au fost inscrise in cartea funciara. sau Extras de carte funciara si Extras ortofotoplan pentru imobilele care au fost inscrise in cartea funciara;

b) Pentru initiatorii care solicita terenuri in vederea construirii se vor adauga:

- Planul de situatie propus intocmit de un proiectant autorizat, in care va figura investitiile propuse;

- Descrierea investitiei/construcției/amenajării propuse a se realiza pe terenurile destinate construirii sub forma scrisa si desenata, cuprinzand in mod obligatoriu elementele tehnice necesare pentru caracterizarea functionalitatii si a capacitatii constructiei propuse, 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;

- Acordul autentificat al vecinilor sau al asociatiei de proprietari si al locatarilor direct afectati privind amenajarile solicitate si destinatia spatiului pentru initiatorii care solicita atribuirea directa a unor terenuri in vederea extinderii unor constructii existente.

c) Memoriu justificativ prin care isi va fundamenta propunerea din punct de vedere economic, financiar, urbanistic, social si de mediu va exprima manifestarea ferma si serioasa a intentiei de concesiunare/inchiriere, obiectul concesiunii/inchirierii, planul de afaceri sau investitional;

d) Datele de identificare a persoanei interesate (acte de identitate valabile, act constitutiv si

certificat constatator O.R.C.);

e) Certificat fiscal emis din care sa rezulte ca solicitantul nu are nici un fel de datorii fata de bugetul local/sau bugetul de stat (daca este cazul), declaratie pe proprie raspundere ca nu sunt in procedura de faliment sau un document doveditor in acest sens.

Propunerile/documentatiile privind concesiunare/inchirierea terenurilor in scopul edificarii de constructii vor fi analizate de catre persoana responsabila privind activitatea de urbanism si amenajarea teritoriului si aprobate printr-un aviz de principiu al persoanei responsabile cu activitatea de urbanism, ce va fundamenta urbanistic intocmirea studiului de oportunitate, iar in cazul in care investitia propusa nu corespunde conditiilor urbanistice ale amplasamentului, sau prezentului regulament, acestea vor fi returnate solicitantului, cu obligatia revizuirii propunerii sau completarii actelor lipsa. Persoana responsabila cu activitatea de urbanism va comunica solicitantului avizul favorabil sau nefavorabil in acest sens.

ANEXA 2: CAIETUL DE SARCINI

Caietul de sarcini trebuie sa cuprinda cel putin urmatoarele elemente:

1. Informatii generale privind obiectul concesiunii/inchirierii:
 - 1.1. Descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie concesionat/inchiriat;
 - 1.2. Destinatia bunurilor ce fac obiectul concesiunii/inchirierii;
 - 1.3. Conditii de exploatare/folosinta a concesiunii/inchirierii si obiectivele de ordin economic, financiar, social si de mediu urmarite de catre concedent/locatar privind exploatarea/folosinta eficace a bunurilor imobile ce fac obiectul concesiunii/inchirierii;
2. Conditii generale ale concesiunii/inchirierii:
 - 2.1. Regimul bunurilor utilizate de concesionar/locatar in derularea concesiunii/inchirierii (regimul bunurilor proprii);
 - 2.2. Obligatiile privind protectia mediului, stabilite conform legislatiei in vigoare;
 - 2.3. Obligativitatea asigurarii exploatarei/folosirii in regim de continuitate si permanent;
 - 2.4. Interdictia sau permisiunea, dupa caz, a subconcesionarii/subinchirierii bunului imobil concesionat/inchiriat;
 - 2.5. Conditii in care concesionarul/locatarul poate inchiria bunul imobil concesionat/inchiriat pe durata concesiunii/inchirierii;
 - 2.6. Durata concesiunii/inchirierii care nu poate depasi 49 de ani;
 - 2.7. Redevanta/chiria minima si modul de calcul al acesteia;
 - 2.8. Natura si quantumul garantiilor solicitate de concedent/locatar;
 - 2.9. Conditii speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii/inchirierii,

cum sunt:

- 2.9.1. Protejarea secretului de stat;
- 2.9.2. Materiale cu regim special;
- 2.9.3. Conditii de siguranta in exploatare/folosinta;
- 2.9.4. Conditii privind folosirea si conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea si punerea in valoare a patrimoniului cultural national, dupa caz;
- 2.9.5. Protectia mediului;

- 2.9.6. Protectia muncii;
- 2.9.7. Conditii impuse de acordurile conventiile internationale la care Romania este parte;
- 3. Conditiiile de valabilitate pe care trebuie sa le indeplineasca ofertele;
- 4. Clauze referitoare la incetarea contractului de concesiun/inchiriere.

ANEXA 3: DOCUMENTATIA DE ATRIBUIRE

Documentatia de atribuire trebuie sa cuprinda cel putin urmatoarele elemente:

1. Informatii generale privind concedentul/locatorul. in special denumirea. codul fiscal, adresa. numarul de telefon, fax, si/sau adresa de e-mail a persoanei de contact, etc;
2. Instructiuni privind organizarea si desfasurarea procedurii de concesiune/inchiriere;
3. Caietul de sarcini;
4. Instructiuni privind modul de elaborate si prezentare a ofertelor;
5. Informatii detaliate si complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei castigatoare, precum si ponderea lor;
6. Instructiuni privind modul de utilizare a cailor de atac;
7. Informatii referitoare la clauzele obligatorii.

ANEXA 4: ANUNTUL DE LICITATIE

Anuntul de licitatie trebuie sa cuprinda cel putin urmatoarele elemente:

1. Informatii generale privind concedentul/locatorul. in special denumirea. codul fiscal, adresa. numarul de telefon, fax si/sau adresa de e-mail a persoanei de contact, etc;
2. Informatii generale privind obiectul concesiunii/inchirierii, in special descrierea si identificarea bunului ce urmeaza sa fie concesiionat;
3. Informatii privind documentatia de atribuire;
4. Modalitatea sau modalitatile prin care persoanele interesate pot intra in posesia unui exemplar al documentatiei de atribuire;
5. Denumirea si adresa serviciului sau compartimentului din cadrul concedentului/locatorului de la care se poate obtine un exemplar din documentatia de atribuire;
6. Costul si conditiile de plata pentru obrinerea acestui exemplar, unde este cazul, potrivit prevederilor prezentului regulament;
7. Data pentru solicitarea clarificarilor;
8. Informatii privind ofertele;
9. Data limita de depunere a ofertelor;
10. Numarul de exemplare in care trebuie depusa fiecare oferta;
11. Data si locul la care se desfasoara sedinta publica de deschidere a ofertelor;
12. Denumirea. adresa, numarul de telefon, fax si/sau adresa de e-mail a instantei competente in solutionarea litigiilor aparute si termenele pentru sesizarea instantei;
13. Data transmiterii anuntului de licitatie catre institutiile abilitate. in vederea publicarii.

ANEXA 5: ANUNTUL NEGOCIERII DIRECTE

Anuntul negocierii directe trebuie sa cuprinda cel putin urmatoarele elemente:

1. Informatii generale privind concedentul/locatorul, in special denumirea, codul fiscal, adresa, numarul de telefon, fax si/sau adresa de e-mail al persoanei de contact etc;
2. Informatii generale privind obiectul concesiunii/inchirierii, in special descrierea si identificarea bunului ce urmeaza sa fie concesionat/inchiriat;
3. Informatii privind documentatia de atribuire;
4. Modalitatea sau modalitatile prin care persoanele interesate pot intra in posesia unui exemplar al documentatiei de atribuire;
5. Denumirea si adresa serviciului/compartimentului din cadrul concedentului/locatorului, de la care se poate obtine un exemplar din documentatia de atribuire;
6. Costul si conditiile de plata pentru obtinerea acestui exemplar, unde este cazul, potrivit prevederilor prezentului regulament;
7. Data limita pentru solicitarea clarificarilor;
8. Informatii privind ofertele;
9. Data limita de depunere a ofertelor;
10. Adresa la care trebuie depuse ofertele;
11. Numarul de exemplare in care trebuie depusa fiecare oferta;
12. Data si locul la care este programata inceperea procedurii de negociere directa;
13. Denumirea, adresa, numarul de telefon, fax si/sau adresa de e-mail al instantei competente in solutionarea litigiilor aparute si termenele pentru sesizarea instantei;
14. Data transmiterii anuntului negocierii catre institutiile abilitate, in vederea publicarii.

ANEXA 6: ANUNTUL DE ATRIBUIRE

Anuntul de atribuire trebuie sa cuprinda cel putin urmatoarele elemente:

1. Informatii generale privind concedentul/locatorul in special denumirea, codul fiscal, adresa, numarul de telefon, fax și/sau adresa de e-mail al persoanei de contact etc;
2. Procedura de selectie aplicata pentru atribuirea contractului de concesiune/inchiriere a bunurilor imobile;
3. Data publicarii anuntului de licitatie sau anuntului negocierii directe intr-un cotidian de circulatie national, intr-un cotidian de circulatie locala si pe site-ul propriu;
4. Criteriile utilizate pentru determinarea ofertei castigatoare;
5. Numarul ofertelor primite si a celor declarate valabile;
6. Denumire/numele si sediul/adresa ofertantului a carui oferta a fost declarata castigatoare;
7. Durata contractului;
8. Nivelul redeventei/chiriei;
9. Denumirea, adresa, numarul de telefon, fax si/sau adresa de e-mail al instantei

- competente in solutionarea litigiilor aparute si termenele pentru sesizarea instantei;
10. Data informarii ofertantilor despre decizia de stabilire a ofertei castigatoare;
 11. Data transmiterii anuntului de atribuire catre institutiile abilitate, in vederea publicarii.

ANEXA 7: MODEL ORIENTATIV CONTRACT DE CONCESIUNE/INCHIRIERE

CAPITOLUL I:

Partile contractante intre:

Comuna Mitreni, Consiliul Local al comunei Mitreni cu sediul in

.....
 Reprezentat prin, avand functia de, in calitatea de concedent/locator pe de o parte, si persoana fizica (domiciliul. buletinul/cartea de identitate), persoana juridica (actul constitutiv al agentului economic)....., cu sediul principal in

....., reprezentat prin avand functia de , in calitate de concesionar/locatar, pe de alta parte, la data de, la sediul concedentului/locatorului (alt loc, adresa etc), in temeiul

..... si al Hotararii Consiliului local al comunei Mitreni de aprobare a concesiunii/inchirierii nr din..... ,..... s-a incheiat prezentul contract de concesiune/inchiriere.

CAPITOLUL II: Obiectul contractului de concesiune/inchiriere

Art. 1. (1) Obiectul contractului de concesiune/inchiriere este concesiunea/inchirierea bunului imobil constand in

.....
 situat in
 in conformitate cu obiectivele concedentului/locatorului.

(2) Obiectivele concedentului/locatorului sunt:

- a)
- b) etc.

(3) In derularea contractului de concesiune/inchiriere, concesionarul/locatarul va utiliza

urmatoarele categorii de bunuri:

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

CAPITOLUL III:

Termenul

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

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

CAPITOLUL IV: Redeventa-chiria

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

CAPITOLUL V: Plata redeventei/chiriei

Art. 4. Plata redeventei/chiriei se face prin:

Contul concedentului/locatarului nr
deschis..... la
; contul concesiionarului/locatarului
nr.....
.....
deschis la
.....

Neplata redeventei/chiriei sau executarea cu intarziere a acestei obligatii conduce la

CAPITOLUL VI: Drepturile partilor

Art. 5: Drepturile concesiionarului/locatarului

- (1) Concesiionarul/locatarul are dreptul de a exploata/folosi in mod direct, pe riscul si pe raspunderea sa bunurile imobile ce fac obiectul contractului de concesiune/inchiriere.
- (2) Concesiionarul/locatarul are dreptul de a folosi si de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii/inchirierii, potrivit naturii bunului si obiectivelor stabilite de parti prin contractul de concesiune/inchiriere

Art. 6: Drepturile concedentului/locatarului

- (1) Concedentul/locatarul are dreptul sa inspecteze bunurile concesionate, verificand respectarea obligatiilor asumate de concesiionar.
- (2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabila a

concesionarului/locatarului in urmatoarele
conditii:

.....

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

CAPITOLUL VII: Obligatiile partilor - claze stabilite in conditiile caietului de sarcini

Art. 7. Obligatiile concesionarului/locatarului

- (1) Concesionarul/locatarul este obligat sa asigure exploatarea/folosinta eficace in regim de continuitate si de penanenta a bunurilor imobile ce fac obiectul concesiunii/inchirierii, potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent/locator
- (2) Concesionarul/locatarul este obligat sa exploateze/foloseasca in mod direct bunurile imobile care fac obiectul concesiunii/inchirierii
- (3) Concesionarul/locatarul are interdictia/permisiunea de a subconcesiona/subinchiria bunul imobil ce face obiectul concesiunii/inchirierii cu respectarea prevederilor
- (4) Concesionarul/locatarul este obligat sa plateasca redeventa/chiria
- (5) Concesionarul/locatarul este obligat sa respecte conditiile impuse de natura bunurilor imobile proprietate publica sau privata (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, conditia de siguranta in exploatare/folosinta. protectia mediului. protectia muncii, conditii privind folosirea si conservarea patrimoniului etc.)
- (6) La incetarea contractului de concesiune/inchiriere prin ajungere la termen, concesionarul/locatarul este obligat sa restituie concedentului/locatorului, in deplina proprietate, bunurile de retur, in mod gratuit si libere de orice sarcini.
- (7) In termen de cel mult 90 de zile de la data inchirierii contractului de concesiune/inchiriere, concesionarul/locatarul este obligat sa depuna cu titlu de garantie o suma de lei, reprezentand o cota-parte din suma datorata concedentului/locatorului cu titlu de redeventa/chirie pentru primul an de activitate.
- (8) Concesionarul/locatarul este obligat sa continue exploatarea/folosirea bunului in noile conditiile stabilite de concedent/locator, in mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (3) din prezentul contract de concesiune/inchiriere. fara a putea solicita incetarea acesteia.
- (9) Sa obtina toate avizele stabilite prin certificatul de urbanism si autorizatia de construire in termen de un an.
- (10) Alte clauze.

Art. 8. Obligatiile concedentului/locatorului

- (1) Concedentul/locatorul este obligat sa nu il tulbure pe concesionar/locatar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul Contract de concesiune/inchiriere.
- (2) Concedentul/locatorul nu are dreptul sa modifice in mod unilateral contractul de

concesiune/inchiriere. in afara de cazurile prevazute expres de lege.

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

CAPITOLUL VIII Incetarea contractului de concesiune/inchiriere

Art. 9. (1) Prezentul contract de concesiune/inchiriere inceteaza in urmatoarele situatii:

- a) La expirarea duratei stabilite in contractul de concesiune/inchiriere;
- b) In cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent/locator, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina acestuia, in caz de dezacord fund competenta instanta de judecata;
- c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar/locatar, prin reziliere de catre concedent/locator, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului/locatarului;
- d) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent/locator, prin reziliere de catre cuncesionar/locatar, cu plata unei despagubiri in sarcina concedentului/locatorului;
- e) La dispartia dintr-o cauza de forta majoraa bunului imobil concesionat/inchiriat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului/locatarului de a-l exploata/folosi, prin renuntare. fara plata unei despagubiri:
- f) Alte clauze de incetare a contractului de concesiune/inchiriere, fara a aduce atingere clauzelor si conditiilor reglementate de lege.

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

- a) bunurile de retur
- b) bunurile proprii

CAPITOLUL IX. Clauze contractuale referitoare la impartirea responsabilitatilor de mediu intre concedent/locator concesionar/locatar

Art.10

.....

CAPITOLUL X. Raspunderea contractuala

Art. 11. Nerespectarea de catre partile contractuale a obligatiilor cuprinse in prezentul contract de concesiune/inchiriere atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

CAPITOLUL XL Litigii

Art. 12. (1) Solutionarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune/inchiriere se realizeaza potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 544/2004, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

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

Art. 13.

CAPITOLUL XIII Definitii

Art. 14 (1) Prin forta majora, in sensul prezentului contract de concesiune/inchiriere, se intelege o imprejurare extrema cu caracter exceptional, fara relatie cu lucrul care a provocat dauna sau insusirile sale natural, 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/inchiriere a fost incheiat in exemplare.

Concedent/locator

Concesionar/locatar

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

CONSILIER LOCAL VOICU ION

**Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL
dr. Mariana Oprican**