

HOTĂRÂREA NR.20

Din 27.04.2018

Privind însușirea Raportului de evaluare, a Studiului de oportunitate și Caietului de sarcini, în vederea concesiunii prin licitație publică a imobilului înscris în C.F.nr.404192 Bencecu de Jos, HB 1747, proprietar Comuna Pișchia, domeniul privat

Consiliul Local al Comunei Pișchia, județul Timiș;

Având în vedere:

- referatul nr.1026/12.03.2018 al Primarului Comunei Pișchia, d-l Ioan SAS, prin care solicită însușirea Raportului de evaluare întocmit de către S.C. EXPERTUS S.R.L., înregistrat la Primăria comunei Pișchia sub nr.510/08.02.2018, privind stabilirea valorii de piață în vederea concesiunii imobilului teren extravilan în suprafață de 58.976 mp, cu regim juridic de „ape statatoare”, înscris în C.F.nr. 404192 Bencecu de Jos, HB 1747, proprietar Comuna Pișchia, domeniul privat;
- raportul de specialitate nr.1050/14.03.2018 al d-lui Guran Nicolae-Lucian, consilier juridic;
- raportul de specialitate nr.1630/20.04.2018 al d-nei Simion Valeria, inspector asistent;
- raportul de specialitate nr.1631/20.04.2018 al d-nei Benea Doina, arhitect;
- avizele favorabile acordate de Comisia pentru administrație publică locală, juridică, apărarea ordinii și liniștii publice și a drepturilor cetățenilor și Comisia pentru administrarea domeniului public și privat al comunei, urbanism, gospodărire comunală și amenajare teritorială;

În conformitate cu prevederile:

- Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare,
- H.G.nr.525/1996, republicată, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,
- art.36 alin.1 și 2 lit.c, art.123 din Legea Administrației Publice Locale nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul dispozițiilor art.36 alin.2 lit.c, alin.5 lit.b și art.45 alin.3 din Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală, cu modificările și completările ulterioare, adoptă prezenta

H O T Ă R Ă R E:

Art.1. Se aprobă însușirea Raportului de evaluare întocmit de către S.C. EXPERTUS S.R.L., înregistrat la Primăria comunei Pișchia sub nr.510/08.02.2018,

privind stabilirea valorii de piață în vederea concesionării imobilului teren extravilan în suprafață de 58.976 mp, cu regim juridic de „ape stătătoare”, înscris în C.F.nr.404192 Bencecu de Jos, HB 1747, proprietar Comuna Pișchia, domeniul privat.

Art.2. Se aprobă însușirea Studiului de oportunitate și a Caietului de sarcini, care vor reprezenta anexă la prezenta hotărâre.

Art.3. Se aprobă componența comisiei de evaluare, care va fi responsabilă de desfășurarea procedurii de licitație publică, astfel:

- președinte;
- membru;
- membru;
- secretar, fără drept de vot

Art.4. Se aprobă scoaterea la licitație publică, în vederea concesionării, a imobilului teren extravilan în suprafață de 58.976 mp, cu regim juridic de „ape stătătoare”, înscris în C.F.nr.404192 Bencecu de Jos, HB 1747, proprietar Comuna Pișchia, domeniul privat, cu un preț de pornire al redevenței de 2948,8 lei/an/suprafață fără T.V.A.

Art.5. Scopul concesionării, care va reprezenta obligație imperativă a concesionarului sub sancțiunea denunțării unilaterale a contractului de concesiune de către concedent, va consta în obligația concesionarului de a valorifica imobilul concesionat, în conformitate cu destinația acestuia, care rămâne neschimbată, conform Caietului de sarcini.

Art.6. Se împuternicește d-l Sas Ioan, Primarul Comunei Pișchia, să semneze în numele concedentului, contractul de concesiune.

Art.7. Hotărârea a fost adoptată de Consiliul Local al Comunei Pișchia, în ședință ordinară, cu respectarea prevederilor art.45 alin.3 din Legea nr.215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu un număr de voturi „pentru” a 9 consilieri din cei 11 prezenți la ședință, 1 vot „împotriva” și 1 vot „abținere”, din numărul total de 13 consilieri locali în funcție.

Art. 8. Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului - județul Timiș;
- Primarului Comunei Pișchia;
- Cetățenilor, prin afișare și mijloace de comunicare electronice.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Lițoiu Vasile-Ștefan

SECRETAR,
Nicola Otilia-Adriana

Anexa
la Hotararea Consiliului Local nr.20 din 27.04.2018
privind insusirea Raportului de evaluare, a Studiului de oportunitate si Caietului de sarcini, in vederea concesiunii prin licitatie publica a imobilului inregistrat in CF 404192 Bencecu de Jos, HB 1747, proprietar: Comuna Pischia, domeniul privat

COMUNA PIȘCHIA

1: Informatii generale privind Cocedentul
Comuna PIȘCHIA
Loc. PIȘCHIA, nr. 261 judetul Timis, cod postal 307325
Tel: (+40) 256-234101, FAX: (+40) 256-234101;
Email primaria_pischia@yahoo.com

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind concesiunea prin licitatie publica a terenului extravilan in suprafata de 58.976 mp, cu regim juridic de „ape statatoare”, inregistrat in CF 404192 Bencecu de Jos, HB 1747

1. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

1.1. Descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie concesiunat
***teren extravilan in suprafata de 58.976 mp, cu regim juridic de „ape statatoare”, inregistrat in CF 404192 Bencecu de Jos, HB 1747, proprietar: Comuna Pischia, domeniul privat**

1.2. DESTINAȚIA BUNURILOR CE FAC OBIECTUL CONCESIUNII

In prezent terenul este acoperit de apa si de vegetatie specifica, namol si deseuri.

Concesionarul se obliga sa dezvolte bunul concesiunat, prin investitii de capital, in scopul realizarii unei locatii destinate pescuitului sportiv si de agrement. Efortul financiar aferent lucrarilor de curatire, decolmatare, excavare, asigurare sursa de apa si populare cu peste, trebuie realizate in primii 2 ani de concesiune, sub sanctiunea posibilitatii concedentului de a rezilia contractul.

1.3. Condițiile de exploatare a concesiunii/inchirierii

Pentru suprafata care se concesiuneaza, concesionarul are obligatia realizarii lucrarilor de investitie, astfel incat sa se asigure destinatia si scopul urmarit al concesiunii, in sensul exploatarii prevazute la art. 1.2. si 1.4.

1.4.Scopul

Scopul contractului de concesiune este:

Dezvoltarea bunului concesionat, prin investitii de capital, in scopul realizarii unei locatii destinate pescuitului sportiv si de agrement.

2. CONDITII OBLIGATORII PRIVIND EXPLOATAREA CONCESIUNII

- 2.1. mentinerea regimului juridic al bunului
- 2.2. exploatarea bunului in scopul in care este concesionat
- 2.3. realizarea investitiilor minime necesare, in termenul stabilit de catre concedent
- 2.4. respectarea legislatiei in materie, inclusiv de mediu
- 2.5. asigurarea exploatarei in regim de continuitate
- 2.6. interzicerea cedarii folosintei catre terti, fara acordul concedentului
- 2.7. concedentul are dreptul ca prin imputernicitii sai sa controleze modul cum este folosit si intretinut de catre concesionar terenul concesionat si sa ia masurile ce se impun in vederea unei bune intretineri si folosirii judicioase, potrivit destinatiei stabilite in cadrul licitatiei.

2.8. La incetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, toate bunurile trec in deplina proprietate a concedentului. Clauza este valabila in conditiile in care concedentul, la solicitarea concesionarului, nu refuza prelungirea contractului cu pana la jumatate din termenul initial, sau daca nu se afla in culpa contractuala, in schimbul platii unei sume egale cu valoarea contabila a investitiei. Aceasta reprezinta o optiune, iar in conditiile in care concedentul nu este interesat sa patreze investitiile realizate de catre concesionar, acesta din urma este obligat sa predea bunul concesiunii liber de sarcini.

3. DURATA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Durata contractului de concesiune/inchiriere este de 49 de ani.

4. NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

4.1. Nivelul minim al redeventei este de 1.473 lei/ha/an inclusiv TVA, valoare ce s-a calculat in felul urmatoare:

Valoare de piata imobil, conform Raportului de evaluare nr. 510/08.02.2018, este de: 29.443 lei / 20 ani => 1.472,15 lei, inclusiv TVA (valoare de pornire a licitatiei pentru redeventa)

5. GARANTII

5.1. Nu este cazul.

6. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR IN DERULAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Categoriile si bunuri ce vor fi utilizate de concesionar in derularea contractului sunt:

- a) Bunuri de retur-sunt bunurile care revin pe deplin drept, gratuit si libere de orice sarcini concedentului, la incetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur, bunurile care fac obiectul concesiunii.
- b) Bunuri de preluare-sunt considerate constructiile realizate in conditiile legii cu autorizatie de construire, constructii care la expirarea contractului pot reveni concesionarului in conditiile clauzei 2.8
- c) Bunuri proprii - sunt bunurile care, la incetarea contractului de concesiune, raman in proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au apartinut concesionarului si au fost utilizate de catre acesta pe toata durata concesiunii - utilaje,unelte,etc.

7. OBLIGATIILE PREVENIND PROTECTIA MEDIULUI SI A PERSOANELOR

7.1 Toate normele de mediu vor fi respectate cu strictete, sub sanctiunea platii de daune-interese si rezilierii contractului. Concesionarul este responsabil fata de concedent si pentru fapta unor terte persoane, in tot ceea ce priveste bunul concesionat.

8. CONDITIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SA LE INDEPLINEASCA OFERTELE.

8.1 La licitatie participa persoane juridice care au capacitate de exercitiu a drepturilor si obligatiilor civile.

8.2. Documentele de calificare se vor depune la sediul concedentului si se vor inregistra, in ordinea primirii ofertelor, precizandu-se data si ora.

8.3. Pe plic se va indica obiectul concesiunii, pentru care este depusa oferta si adresa ofertantului insotita de un numar de telefon.

8.4. Plicul va trebui sa contina:

- O fisa cu informatii privind ofertantul-formularul F1
- Declaratie de participare la licitatie cu oferta independenta-formular F2
- Declaratie privind calitatea de participant la procedura –formular F3
- Acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor:
 - a) Dovada inregistrarii ca forma de organizare juridica – copie conforma;
 - b) Autorizatie de functionare - copie conforma
 - c) Certificate privind plata obligatiilor catre bugetul local eliberat de catre Primaria in a carei raza teritoriala activeaza ofertantul din care reiasa ca ofertantul **NU ARE OBLIGATII RESTANTE** la bugetul local valabil la data depunerii ofertelor, in original sau copie conform cu originalul;

- d) Certificatul de atestare fiscala emis de ANAF din care sa reiasa ca ofertantul **NU ARE OBLIGATII RESTANTE** la bugetul general consolidate- original sau copie conforma;
- e) Certificatul constatator detailat emis de ORC- pentru a dovedi inclusiv obiectul de activitate pentru destinatia care se doreste a o avea bunul concesionat.
- f) Dovada platii garantiei de participare, care se stabileste in cunatum de 3000 lei.

9. CLAUZELE REFERITOARE LA INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

9.1 Contractul de concesiune inceteaza la expirarea datei stabilite ca valabilitate a acestuia, daca nu se solicita prelungirea cu inca jumătate din perioada initiala;

9.2. In cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre proprietar.

9.3. In cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin denuntarea unilateral de catre proprietar.

9.4. Executarea cu intarziere a obligatiilor de plata conduce la calculul penalitatilor de intarziere conform prevederilor contractuale. Daca pana la sfarsitul anului nu se achita plata redeventei aferenta anului respectiv, contractual se va rezilia de drept fara alte formalitati. Cel tarziu la data de 01.10. plata redeventei pentru anul in curs trebuie facuta in totalitate.

9.5. Rezilierea va opera pe deplin drept in cazul in care concesionarul cedeaza folosinta terenul unui tert.

9.6. Concesionarul poate renunta la concesiune din motive obiective, justificate.

10. CONSIDERATII FINALE

In prezent suprafata care va face obiectul concesiunii nu este exploatata si nu aduce niciun beneficiu. Admnistrarea privata si dezvoltarea acesteia prin investitii de capital va aduce concedentului venituri din redeventa, care nu sunt substantiale, dar trebuie corelate cu avantajele pe orizontala pe care le confera investitia pentru locuitorii comunei.

Departamentul juridic nu este in masura a estima conditiile de cost si de amortizare pentru ca proprietarul sa investeasca in dezvoltarea si exploatarea acestui imobil, la standardul minim la care se realizeaza o balta pentru pescuit sportiv si de agrement, populata cu peste, cu locatii aferente pentru camping si cazare, nu pot fi estimate costurile pentru intretinerea unui astfel de obiectiv si specializarea personalului aferent, motiv pentru care nu este in masura sa aprecieze daca aceasta modalitate de exploatare (in regim propriu) ar fi sau nu mai avantajoasa pentru comunitate si bugetul local.

**INTOCMIT,
Guran Nicolae Lucian**

Anexa
la Hotararea Consiliului Local nr.20 din 27.04.2018
privind insusirea Raportului de evaluare, a Studiului de oportunitate si Caietului de sarcini, in vederea concesiunii prin licitatie publica a imobilului inregistrat in CF 404192 Bencecu de Jos, HB 1747, proprietar: Comuna Pischia, domeniul privat

COMUNA PIȘCHIA

1: Informatii generale privind Cocedentul
Comuna PIȘCHIA
Loc. PIȘCHIA, nr. 261 judetul Timis, cod postal 307325
Tel: (+40) 256-234101, FAX: (+40) 256-234101;
Email primaria_pischia@yahoo.com

CAIET DE SARCINI

Privind concesiunea prin licitatie publica a terenului extravilan in suprafata de 58.976 mp, cu regim juridic de „ape statatoare”, inregistrat in CF 404192 Bencecu de Jos, HB 1747

1. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

1.1. Descrierea si identificarea bunului care urmeaza sa fie concesiunat
***teren extravilan in suprafata de 58.976 mp, cu regim juridic de „ape statatoare”, inregistrat in CF 404192 Bencecu de Jos, HB 1747, proprietar: Comuna Pischia, domeniul privat**

1.2. DESTINAȚIA BUNURILOR CE FAC OBIECTUL CONCESIUNII

In prezent terenul este acoperit de apa si de vegetatie specifica, namol si deseuri.

Concesiunatul se obliga sa dezvolte bunul concesiunat, prin investitii de capital, in scopul realizarii unei locatii destinate pescuitului sportiv si de agrement. Efortul financiar aferent lucrarilor de curatire, decolmatare, excavare, asigurare sursa de apa si populare cu peste, trebuie realizate in primii 2 ani de concesiune, sub sanctiunea posibilitatii concedentului de a rezilia contractul.

1.3. Condițiile de exploatare a concesiunii/inchirierii

Pentru suprafața care se concesionează, concesionarul are obligația realizării lucrurilor de investiție, astfel încât să se asigure destinația și scopul urmărit al concesiunii, în sensul exploatării prevăzute la art. 1.2. și 1.4.

1.4.Scopul

Scopul contractului de concesiune este:

Dezvoltarea bunului concesionat, prin investiții de capital, în scopul realizării unei locații destinate pescuitului sportiv și de agrement.

2. CONDITII OBLIGATORII PRIVIND EXPLOATAREA CONCESIUNII

- 2.1. mentinerea regimului juridic al bunului
- 2.2. exploatarea bunului în scopul în care este concesionat
- 2.3. realizarea investițiilor minime necesare, în termenul stabilit de către concedent
- 2.4. respectarea legislației în materie, inclusiv de mediu
- 2.5. Asigurarea exploatării în regim de continuitate
- 2.6. Interzicerea cedării folosinței către terți, fără acordul concedentului
- 2.7. Concedentul are dreptul ca prin împuternicirii sale să controleze modul cum este folosit și întreținut de către concesionar terenul concesionat și să ia măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri și folosirii judicioase, potrivit destinației stabilite în cadrul licitației.
- 2.8. La încetarea contractului de concesiune prin atingerea termenului, toate bunurile trec în deplină proprietate a concedentului. Clauza este valabilă în condițiile în care concedentul, la solicitarea concesionarului, nu refuză prelungirea contractului cu până la jumătate din termenul inițial, sau dacă nu se află în culpa contractuală, în schimbul plății unei sume egale cu valoarea contabilă a investiției. Aceasta reprezintă o opțiune, iar în condițiile în care concedentul nu este interesat să patreze investițiile realizate de către concesionar, acesta din urmă este obligat să predea bunul concesiunii liber de sarcini.

3. DURATA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Durata contractului de concesiune/inchiriere este de 49 de ani.

4. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

4.1. Nivelul minim al redevenței este de 1.473 lei/ha/an inclusiv TVA, valoare ce s-a calculat în felul următor:

Valoare de piata imobil, conform Raportului de evaluare nr. 510/08.02.2018, este de: 29.443 lei / 20 ani => 1.472,15 lei, inclusiv TVA (valoare de pornire a licitatiei pentru redeventa), iar prin Hotararea Consiliului Local nr.20/27.04.2018 s-a stabilit ca pretul de pornire al redeventei sa fie de 2948,8 lei/an/suprafata fara TVA

5. GARANTII

5.1. Nu este cazul.

6. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR IN DERULAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Categoriile si bunuri ce vor fi utilizate de concesionar in derularea contractului sunt:

- a) Bunuri de retur-sunt bunurile care revin pe deplin drept, gratuit si libere de orice sarcini concedentului, la incetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur, bunurile care fac obiectul concesiunii.
- b) Bunuri de preluare-sunt considerate constructiile realizate in conditiile legii cu autorizatie de construire, constructii care la expirarea contractului pot reveni concesionarului in conditiile clauzei 2.8
- c) Bunuri proprii - sunt bunurile care, la incetarea contractului de concesiune, raman in proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au apartinut concesionarului si au fost utilizate de catre acesta pe toata durata concesiunii - utilaje,unelte,etc.

7. OBLIGATIILE PREVENIND PROTECTIA MEDIULUI SI A PERSOANELOR

7.1 Toate normele de mediu vor fi respectate cu strictete, sub sanctiunea platii de daune-interese si rezilierii contractului. Concesionarul este responsabil fata de concedent si pentru fapta unor terte persoane, in tot ceea ce priveste bunul concesionat.

8. CONDITIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SA LE INDEPLINEASCA OFERTELE.

8.1 La licitatie participa persoane juridice care au capacitate de exercitiu a drepturilor si obligatiilor civile.

8.2. Documentele de calificare se vor depune la sediul concedentului si se vor inregistra, in ordinea primirii ofertelor, precizandu-se data si ora.

8.3. Pe plic se va indica obiectul concesiunii, pentru care este depusa oferta si adresa ofertantului insotita de un numar de telefon.

8.4. Plicul va trebui sa contina:

- O fisa cu informatii privind ofertantul-formularul F1
- Declaratie de participare la licitatie cu oferta independenta-formular F2
- Declaratie privind calitatea de participant la procedura –formular F3

- Acte doveditoare privind calitatile si capacitatile ofertantilor:
- a) Dovada inregistrarii ca forma de organizare juridica – copie conforma;
 - b) Autorizatie de functionare - copie conforma
 - c) Certificate privind plata obligatiilor catre bugetul local eliberat de catre Primaria in a carei raza teritoriala activeaza ofertantul din care reiasa ca ofertantul **NU ARE OBLIGATII RESTANTE** la bugetul local valabil la data depunerii ofertelor, in original sau copie conform cu originalul;
 - d) Certificatul de atestare fiscala emis de ANAF din care sa reiasa ca ofertantul **NU ARE OBLIGATII RESTANTE** la bugetul general consolidate- original sau copie conforma;
 - e) Certificatul constatator detaliat emis de ORC- pentru a dovedi inclusiv obiectul de activitate pentru destinatia care se doreste a o avea bunul concesionat.
 - f) Dovada platii garantiei de participare, care se stabileste in cunatum de 3000 lei.

9. CLAUZELE REFERITOARE LA INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

9.1 Contractul de concesiune inceteaza la expirarea datei stabilite ca valabilitate a acestuia, daca nu se solicita prelungirea cu inca jumatate din perioada initiala;

9.2. In cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre proprietar.

9.3. In cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin denuntarea unilateral de catre proprietar.

9.4. Executarea cu intarziere a obligatiilor de plata conduce la calculul penalitatilor de intarziere conform prevederilor contractuale. Daca pana la sfarsitul anului nu se achita plata redeventei aferenta anului respectiv, contractual se va rezilia de drept fara alte formalitati. Cel tarziu la data de 01.10. plata redeventei pentru anul in curs trebuie facuta in totalitate.

9.5. Rezilierea va opera pe deplin drept in cazul in care concesionarul cedeaza folosinta terenul unui tert.

9.6. Concesionarul poate renunta la concesiune din motive obiective, justificate.

INTOCMIT,
Guran Nicolae Lucian