

*M. Ceban*

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Din data de 07.04.2022

privind însușirea documentației de atribuire și aprobarea concesiunii prin licitație publică  
a unor imobile terenuri, proprietatea comunei Pișchia

Consiliul Local al Comunei Pișchia, județul Timiș;

Având în vedere:

- referatul de aprobare nr. 1078/07.04.2022 al d-lui Sas Ioan, primar, prin care propune spre dezbatere și aprobare inițiativa cedării folosinței prin concesiune, organizată prin procedura licitației publice, asupra unor imobile terenuri, situate administrativ în intravilanul localității Murani, comuna Pișchia;

- raportul de evaluare întocmit de către S.C.Office Evcad S.R.L., nr.Offi 060 din 16.03.2022, înregistrat la Primaria comunei Pișchia sub nr.825 din 21.03.2022, privind stabilirea valorii de piață în vederea concesiunii imobilelor: teren în suprafață de 2.878 mp., proprietatea privată a comunei Pișchia, situat în intravilanul localității Murani, înscris în C.F.nr.408594 Pișchia, având cad.408594(nr.C.F.vechi 408329), precum și teren în suprafață de 2158 mp., proprietatea publică a comunei Pișchia, situat în intravilanul localității Murani, înscris în C.F. nr.407675 Pișchia, având nr.cad.322-323/a;

- raportul de specialitate nr.1079/07.04.2022 întocmit de d-l Guran Nicolae-Lucian, consilier juridic în cadrul Compartimentului juridic și achiziții publice;

Timând cont de avizele obligatorii nr.2709/PS/03.09.2021 și nr.287/PS/01.02.2022 eliberate de Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale;

În conformitate cu prevederile:

- art.302 – art.330 și art.362 alin.1 și 3 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- art.17 din Legea nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prerogativelor conferite de art.129 alin.2 lit.c, alin.6 lit.a și b, art. 139 alin.1 și alin.3 lit.g din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, propun spre adoptare prezenta:

H O T Ă R Ă R E:

Art.1. Se însușește raportul de evaluare, întocmit de către S.C.Office Evcad S.R.L., nr. Offi 060 din 16.03.2022, înregistrat la Primaria comunei Pișchia sub nr.825 din 21.03.2022, privind stabilirea valorii de piață în vederea concesiunii imobilelor constând în teren în suprafață de 2.878 mp., proprietatea privată a comunei Pișchia, situat în intravilanul localității Murani, înscris în C.F.nr.408594 Pișchia, având nr.cad.408594(nr.C.F.vechi 408329) evaluat la 106.830 lei exclusiv T.V.A., precum și teren în suprafață de 2.158 mp., proprietatea publică a comunei Pișchia, situat în intravilanul localității Murani, înscris în C.F.nr.407675 Pișchia, având nr.cad.322-323/a, evaluat la 85.440 lei exclusiv T.V.A..

Art.2. Se însușeșc studiile de oportunitate, instrucțiunile privind ofertarea, organizarea și desfășurarea procedurilor de licitație, precum și caietele de sarcini, parte a documentațiilor de atribuire, care vor reprezenta anexa nr.1 și anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

Art.3. Se aproba scoaterea la licitație în vederea concesiunii imobilului constând în teren în suprafață de 2.878 mp., proprietatea privată a comunei Pișchia, situat în intravilanul localității Murani, înscris în C.F.nr.408594 Pișchia, având nr.cad. 408594 (nr.C.F.vechi 408329), cu scopul realizării unei parcări/zonă de camping și agrement. Prețul minim al redevenței anuale, reprezentând valoarea de piață recuperabilă în 25 de ani, conform art.17 din Legea nr.50/1991, republicată, este de 4.273,20 lei + TVA.

Art.4. Se aprobă scoaterea la licitație în vederea concesiunii imobilului constând în teren în suprafață de 2.158 mp., proprietatea publică a comunei Pișchia, situat în intravilanul localității Murani, înscris în C.F.nr.407675 Pișchia, având nr.cad.322-323/a, pe care vor fi realizate investiții pentru desfășurarea de activități de servicii și agreement. Prețul minim al redevenței anuale, reprezentând valoarea de piață recuperabilă în 25 de ani, conform art.17 din Legea nr.50/1991, republicată, este de 3.417,60 lei + TVA;

Art.5. Se constituie Comisia de evaluare a ofertelor, care va fi responsabilă de desfășurarea procedurii de licitație publică, în următoarea componență:

- Guran Nicolae Lucian, consilier juridic, președinte;
- Herec Cristina Marioara, inspector superior, secretar;
- Mînea Bianca, inspector asistent, membru;
- Jurj Gheorghe, viceprimar/consilier local, membru;
- Lițoiu Vasile-Ștefan, consilier local, membru;
- Precup Dan-Florin, consilier local, membru supleant;
- Șofronici Alexandru, consilier local, membru supleant.

Art.6. Scopul declarant al concesiunii, care va reprezenta obligație imperativă a concesionarului sub sancțiunea denunțării unilaterale a contractului de concesiune de către concedent, este acela de a valorifica imobilul concesionat, în conformitate cu destinația acestuia, care rămâne neschimbată, fără acordul expres al concedentului.

Art.7. Se împuternicește d-l Sas Ioan, primarul comunei Pișchia, să semneze în numele concedentului, contractele de concesiune.

Art.8. Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului-județul Timiș;
- D-lui Sas Ioan, primarului comunei Pișchia;
- Cetățenilor, prin afișare și mijloace de comunicare electronice.

INIȚIATOR,  
PRIMAR,  
Ing.Sas Ioan



Total consilieri în funcție: 13, din care:	- prezenți	- absenți	Voturi "pentru"	Voturi "împotrivă/abțineri"
--	------------	-----------	-----------------	-----------------------------



## DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE

### STUDIU DE OPORTUNITATE

in vederea atribuirii prin concesiune a terenului in suprafata de 2.878 mp  
situat in intravilanul localitatii Murani, inregistrat in CF 408594 Pischia, avand cad. 408594  
(nr. CF vechi 408329)

Comuna Pischia, judetul Timis, are sediul in Comuna Pischia, str. Principala, nr. 261, judetul Timis, telefon/fax 0256234101, e-mail: *primaria\_pischia@yahoo.com*, cod fiscal 5481541, fiind reprezentata prin d-l Ioan SAS - in calitate de Primar.

Se propune concesiunea unui bun imobil (teren) care apartine Comunei Pischia, situat in intravilanul localitatii Murani, comuna Pischia, astfel incat acesta sa deserveasca unor activitati economice de natura a consolida atat dezvoltarea mediului de afaceri local, cu impact in atragerea si ocuparea fortei de munca disponibile la nivelul comunei, precum si pentru a aduce venituri suplimentare bugetului autoritatii publice locale.

Terenului in suprafata de 2.878 mp., proprietatea privata a Comunei Pischia, este situat in intravilanul localitatii Murani, fiind inregistrat in CF 408594 Pischia, avand cad. 408594 (nr. CF vechi 408329) si va avea destinatie de *parcare / zona de camping si agrement*, avand in vedere dezvoltarea sferei de alimentatie publica, servicii, agrement, pe care localitatea Murani a cunoscut-o in ultimii ani.

Motivatiya pentru *componenta economica*:

- administrarea eficienta a domeniului public si privat al comunei Pischia pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;
- angajarea de forta de munca;
- valoare adaugata rezultata din exploatarea terenului;
- eliberarea cailor publice de acces prin amenajarea unor spatii dedicate in scopul parcarii vehiculelor, auto-rulote, camping;

Motivatiya pentru *componenta financiara*:

- investitii private in scopul amenajarii terenurilor;
- incasarea in bugetul local a redeventei, impozitarea veniturilor si a fortei de munca angajate;

Motivația pentru *componenta socială*:

- stimularea realizării unor investiții private, care au un impact pozitiv asupra comunității prin angajarea de forță de muncă.

Motivația pentru *componenta de mediu*:

- concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu. Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorului concesionar cu privire la respectarea tuturor obligațiilor legate de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;

- utilizarea durabilă a resurselor;

- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare;

Nivelul redevenței se stabilește în funcție de criteriile prevăzute în legislația în vigoare (OUG 57/2019, Legea 50/1991) urmărindu-se obținerea unor venituri suplimentare la bugetul local, dar în același timp se va avea în vedere și încurajarea investitorilor.

Pretul minim de pornire a licitației este stabilit în funcție de prevederile art. 17 din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții: „*Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește prin hotărârea consiliului consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață.*”.

Valoarea de piață a bunului concesionat este stabilită prin raport de evaluare.

Atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și privată se realizează prin aplicarea procedurii „**licitației**”.

Fata de investițiile ce se vor efectua pe terenul supus concesiunii, durata propusă este de 32 de ani, cu posibilitatea prelungirii pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință a părților. Subconcesiunea este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute de lege, în condițiile în care părțile deroga expres și legitim de la această regulă, prin acord.

Destinația terenului scos la licitație în vederea concesionării este aceea de – **parcare / zona de camping și agrement, sau întrebuințare similară.**

Primar, Ioan SAS





## INSTRUCTIUNI PRIVIND OFERTAREA, ORGANIZAREA SI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITATIE PUBLICA IN VEDEREA CONCESIONARII

\*\*Teren in suprafata de 2.878 mp., proprietatea privata a Comunei Pischia, situat in intravilanul localitatii Murani, inscris in CF 408594 Pischia, avand cad. 408594 (nr. CF vechi 408329), care va avea destinatie de parcare / zona de camping si agrement;

Calitatea de concesionar o poate avea orice persoana fizica sau juridica, romana ori straina.

### **Desfășurarea procedurii de concesionare:**

#### **A. Procedura licitatiei publice**

1. Pentru desfășurarea procedurii licitatiei publice **este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanti, fiind necesare minim doua oferte valabile.**

2. Dupa primirea ofertelor, în perioada anuntata și înscrierea lor in ordinea primirii in registrul "intrari-iesiri", plicurile inchise si sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, la data si ora fixate pentru deschiderea lor, prevazuta in anuntul publicitar.

3. Sedinta de deschidere a plicurilor este publica, in sensul in care vor putea participa si ofertantii prin intermediul persoanei imputernicite in acest sens.

4. Dupa deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimina ofertele care nu contin totalitatea documentelor de eligibilitate, cerute in "*Instructiunile privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor*", urmand a consemna in cuprinsul procesului-verbal rezultatul deschiderii plicurilor respective.

La aceasta etapa, publica, se consemneaza continutul ofertelor, datele sunt insusite de catre membrii comisiei si de catre reprezentantii ofertantilor, iar deliberarea se realizeaza ulterior de catre comisie.

5. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii. Continuarea procedurii are loc numai daca exista cel puțin 2 (două) oferte eligibile.

6. In cazul in care nu exista cel puțin două oferte eligibile, Comisia de evaluare va întocmi un proces-verbal care va constata imposibilitatea continuarii procedurii, care va fi anulata, urmand a se stabili o noua procedura viitoare.

**7. Criteriul de atribuire al contractului de concesiune este cel mai mare nivel al redeventei anuale ofertat.**

8. Pe baza evaluarii ofertelor, comisia de evaluare întocmeste un raport care cuprinde descrierea procedurii de concesionare si operatiunile de evaluare, elementele esentiale ale ofertelor depuse si motivele alegerii ofertantului castigator

sau, in cazul in care nu a fost desemnat castigator nici un ofertant, cauzele respingerii sau anularii procedurii.

**În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face prin reofertare competitiva, astfel:**

**- ofertantii ale caror oferte au fost clasate pe primul loc (la egalitate de punctaj, avand un pret al redeventei anuale egal), sunt invitati sa reoferteze in plic inchis, in sensul imbunatatirii ofertei initiale (cu minimum 5% mai mult decat oferta initiala);** procedura se poate repeta pana la momentul existentei unei departajari.

\* prin sintagma „*cu minimum 5% mai mult decat oferta initiala*” se intelege orice oferta de pret, mai mare cu cel puțin 5% fata de oferta initiala;

\* ofertantul care nu isi imbunatateste oferta ramane cu valoarea ofertata in cadrul procedurii;

\* **procedura este valabil desfasurata daca exista minimum o oferta imbunatatita**, in cadrul sesiunii de reofertare competitiva; in cazul in care niciunul dintre ofertanti nu isi imbunatateste oferta prin reofertare, li se va solicita o singura data (in plus) sa realizeze acest demers, sub sanctiunea anularii procedurii.

\* Autoritatea va comunica ofertantilor clasati pe primul loc data limita pana la care se vor putea primi ofertele cu valoarea imbunatatita a redeventei anuale, asigurand minim 3 zile calendaristice intre data informarii candidatilor si data limita de primire a ofertelor.

9. In cazul in care licitatie publica nu a condus la desemnarea unui castigator, se va consemna aceasta situatie intr-un proces verbal si se va organiza o noua licitatie.

10. In baza procesului – verbal in care se mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire, comisia de evaluare intocmeste, in termen de 3 zile lucratoare, un Raport.

11. Concedentul, in termen de 3 zile lucratoare de la data intocmirii Raportului, informeaza, in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.

## **B. Garantii**

1. In vederea participarii la licitatie, **ofertantii sunt obligati sa depuna la Autoritate garantia de participare. Garantia de participare se stabileste la nivelul contravalorii a 10% din valoarea redeventei minime anuale exclusiv TVA.**

**GARANTIA DE PARTICIPARE SE PLATESTE ANTICIPAT**, dovada platii urmand a fi analizata prioritar.

2. Ofertantilor necastigatori li se restituie garantia in termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului castigator in urma unei cereri de restituire.



3. Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:
- a.) dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia (valabilitatea minimă a ofertei fiind de 90 de zile).
  - b.) în cazul ofertantului castigator, dacă acesta nu se prezintă în termenul de 20 de zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de concesiune.
  - c.) în orice altă situație în care ofertantul, prin faptă sau omisiunea sa culpabilă, creează un prejudiciu autorității.

4. Garanția de participare se poate constitui :

- în numerar la casieria Primăriei/Autorității;
- cu ordin de plată, sau prin scrisoare de garanție bancară sau o poliță de asigurare care asigură concedentului dreptul de a executa garanția la simplă solicitare, fără nicio obligație de a proba suplimentar.

### **C. Reguli privind ofertarea**

(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire și cu respectarea prezentelor reguli.

(2) **Ofertele se redactează în limba română.**

(3) Ofertele se depun la sediul autorității contractante conform adresei precizate în anunțul de licitație, **într-un plic sigilat**, care se înregistrează de autoritatea contractantă, precizându-se data și ora.

(4) **Pe plic se va indica obiectul licitației** pentru care este depusă oferta, fără a fi indicat numele ofertantului.

**Plicul va trebui să conțină** (în interior):

\*\*\* **dovada plății garanției de participare la procedura de licitație;**

\*\*\* **o declarație/cerere de participare la procedura**, cu datele complete ale ofertantului, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

\*\*\* **certificat privind plata obligațiilor fiscale față de bugetul local (Primăria de domiciliu) și dovada plății obligațiilor față de bugetul general consolidat (certificat de atestare fiscală eliberat de Direcția Finanelor Publice)**

\*\*\* **Copie Certificat de înregistrare/inmatriculare și extras de la Oficiul Registrului Comerțului.**

\*\*\* **Oferta de preț**, cuprinzând redeventa anuală propusă de către ofertant, care care se sigilează într-un **plic interior**.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă (minim 90 de zile).

Primar, Ioan SAS



## **CAIET DE SARCINI**

### Licitatie publica

in vederea atribuirii prin concesionare a terenului in suprafata de 2.878 mp situat in intravilanul localitatii Murani, in scris in CF 408594 Pischia, avand cad. 408594 (nr. CF vechi 408329),

### CAP. I DISPOZITI GENERALE

ART. 1: Prezentul Caiet de sarcini stabileste conditiile de desfasurare a procedurii de licitatie precum si conditiile de participare la aceasta procedura, in vederea atribuirii prin concesionare a terenului in suprafata de 2.878 mp., situat in intravilanul localitatii Murani, in scris in CF 408594 Pischia, avand cad. 408594 (nr. CF vechi 408329).

ART. 2: (1) Poate participa la procedura de licitatie orice persoana care are capacitatea drepturilor civile, nu se afla in conflict de interese cu persoane responsabile de aprobarea si desfasurarea procedurii si îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

### CAP. II DEPUNEREA OFERTEI

ART. 3: Oferta si documentele de eligibilitate si participare se depun in plic inchis, sigilat, pana la data si ora stabilite in anuntul privind organizarea procedurii de licitatie publica in vederea concesionarii.

**Imobilul se concesioneaza exclusiv pentru destinatia specificata.**



In plicul continand documentele de participare la licitatie, ofertantul trebuie sa depuna urmatoarele documente:

- dovada platii garantiei de participare;
- o solicitare de participare la licitatie, continand toate datele de identificare ale ofertantului
- Copie Certificat de inmatriculare
- Copie extras de la Oficiul Registrului Comertului
- Certificate fiscale (de la Directia impozite si taxe a Primariei de domiciliu a ofertantului, precum si de la Directia Generala a Finantelor Publice in circumscriptia careia ofertantul isi are sediul)
- Oferta de pret (reprezentand redeventa anuala, egala sau mai mare decat valoarea minima aprobata prin Hotararea Consiliului Local Pischia)

#### GARANTIA DE PARTICIPARE

ART. 4 Inscrierea la procedura este conditionata de plata unei garantii de participare in cuantum de 10% din valoarea estimata a redeventei minime anuale, exclusiv TVA.

Valoarea de piata a bunului concesionat este stabilita prin raport de evaluare si insusita de Consiliul Local Pischia, astfel:

- teren in suprafata de 2.878 mp., situat in intravilanul localitatii Murani, inregistrat in CF 408594 Pischia, avand cad. 408594 (nr. CF vechi 408329), domeniul privat = 106.830 lei

Valoare minima redeventa (pret minim de pornire al licitatiei):  
106.830 lei / 25 ani = **4.273,20 lei + TVA**

**Valoarea garantiei de participare** (10% din valoarea minima a redeventei anuale) **este de 427,32 lei**

#### ART. 5 DESCRIERE BUNULUI SUPUS CONCESIONARII

- teren in suprafata de 2.878 mp., situat in intravilanul localitatii Murani, inregistrat in CF 408594 Pischia, avand cad. 408594 (nr. CF vechi 408329), domeniul privat, destinat realizarii unei parcuri/zona de camping si agrement;

**PRETUL MINIM DE PORNIRE AL LICITATIEI : 4.273,20 lei + TVA**  
(reprezentand redeventa minima anuala)

#### ART. 6 LICITATIA

Persoana interesată are dreptul de a solicita si de a obține documentația de atribuire, autoritatea avand obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția oricarei persoane interesate.

Regula este de a publica întreaga documentație în format electronic (pe site-ul oficial al Comunei Pischia: WWW.COMUNAPISCHIA.RO), sau în format fizic (situație în care solicitantul trebuie să plătească premergător suma de 100 lei în beneficiul Autorității).

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări în forma scrisă privind documentația de atribuire.

Autoritatea are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări. Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

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

Dacă prin răspunsul la solicitarea de clarificări se aduc modificări sau completări la documentația de atribuire, acest răspuns va fi postat obligatoriu și pe pagina WEB a Autorității, spre a asigura publicitatea necesară.

Procedura de licitație se poate desfășura **numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile**, pentru un pret de pornire cel puțin egal cu pretul minim aprobat de Consiliul Local Pischia și publicat în prezentul caiet de sarcini. În caz contrar, procedura se anulează, urmând a fi reluată la o dată ulterioară.

După deschiderea plicurilor în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor de calificare.

Documentele de calificare și eligibilitate, inclusiv prețurile ofertate, se consemnează scriptic și se atestă prin semnatura de către membrii comisiei și reprezentanții ofertanților prezenți, urmând ca deliberarea asupra respectării cerințelor documentației de atribuire și desemnării unui câștigător să fie realizată ulterior de către comisia de evaluare.

#### Art. 7. SOLUTIONAREA CONTESTAȚIILOR

Orice persoană care se consideră vătămată într—un drept ori într—un interes legitim printr—un act al autorității, poate depune contestație în termen de 7 zile



calendaristice, începând cu ziua următoare luării la cunostință, cu privire la un act al autoritatii considerat nelegal.

În vederea soluționării contestațiilor, partea care se consideră vătămată are dreptul să se adreseze comisiei de soluționare a contestațiilor.

După primirea Contestației, autoritatea poate adopta orice măsuri pe care le consideră necesare pentru remedierea pretensei încălcări, inclusiv suspendarea procedurii de licitație sau revocarea unui act emis în cadrul respectivei proceduri.

Soluția adoptată urmare a Contestației depuse, va fi comunicată petentului în termen de 5 zile de la data adoptării sale.

Soluția adoptată în soluționarea Contestației poate fi atacată la instanța de contencios a Tribunalului Timis în termen de cel mult 5 zile de la data luării la cunoștiința de către petent.

Primar, Ioan SAS



## INFORMATII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Draftul de contract de concesiune face parte din Caietul de sarcini si este obligatoriu in ceea ce priveste clauzele esentiale. Aceste clauze sunt: calitatea partilor, pretul, durata, regimul bunurilor, sanctiuni.

### CONTRACT CADRU DE CONCESIUNE

#### **I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

##### **Art. 1**

**COMUNA PISCHIA**, prin Primarul Comunei Pischia, ing. Ioan SAS, vand cod fiscal 5481541, cu sediul in localitatea Pischia, str. Principala, nr. 261, tel / fax: 0256 234 101, denumita în continuare **PROPRIETAR/CONCEDENT**, pe de o parte și

....., avand sediul în loc. ..., st. ...., nr. ..., județul ....., inregistrata la ORC .... sub nr. ...., avand CUI ....., reprezentata prin .... in calitate de Administrator, denumita in prezentul contract **CONCESIONAR**, pe de altă parte,

a intervenit prezentul contract de concesiune cu urmatoarele clauze:

#### **II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

##### **Art. 2**

Obiectul concesiunii il reprezinta :

- terenul in suprafata de 2.878 mp., situat in intravilanul localitatii Murani, inscris in CF 408594 Pischia, avand cad. 408594 (nr. CF vechi 408329), domeniul privat, destinat realizarii unei parcarii /zona camping, agrement;

Concesionarea se face in scopul definit anterior, sau pentru o intrebuintare similara. Termenul, in care trebuie autorizate investitiile de baza, este de cel mult 2 ani de la data semnarii contractului. Inceperea si finalizarea executiei trebuie realizata in perioada de valabilitate a autorizatiei de construire, in caz contrar concedentul avand dreptul denuntarii unilaterale a contractului de concesiune.

#### **III. DURATA CONTRACTULUI**

##### **Art. 3**

- (1) Prezentul contract de concesiune se încheie pe o perioadă de 32 de ani, cu începere de la data semnării sale.
- (2) Contractul poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata inițială, prin simplul acord de voință al părților.



#### **IV. PREȚUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ**

##### **Art. 4**

- (1) Redeventa anuală este de ..... lei/an + ..... lei reprezentand TVA, adica ... lei TVA inclus, pentru ambele bunuri imobile.
- (2) In cazul in care factura/plata nu este onorata la scadenta, se pot aplica penalitati de intarziere in cuantum de 0,1%/zi calculate la suma restanta/exigibila neplatita.
- (3) Redeventa poate fi plătită cu numerar la casieria unității sau prin virament în contul proprietarului deschis la Trezoreria Timisoara, cod fiscal 5481541, în conformitate cu prevederile din caietul de sarcini, care completeaza contractul de concesiune.
- (4) Redeventa nu se modifica decat in situatii exceptionale, generate de modificari legislative in domeniul fiscal, evenimente neprevazute, aspecte care tin de interesul public local sau cazuri similare justificate.  
Cuantumul redeventei anuale se ajusteaza cu rata inflatiei comunicate de INS. La redeventa pe anul in curs se va aplica rata inflatiei comunicate de INS pentru anul precedent, de la data publicarii acestor date de catre INS si pana la momentul anului urmator cand vor fi publicate noile date.  
Exemplificativ si asumat de catre parti, de la data incheierii contractului (anul 2022) si pana in luna din anul 2023 (cand va fi cunoscuta rata inflatiei pe anul 2022) redeventa platibila este cea ofertata si contractata.  
Incepand cu luna la care, in anul 2023, se va cunoaste rata inflatiei pentru anul 2022, contractul se va aditiona astfel incat redeventa sa fie ajustata cu rata inflatiei, in plus sau in minus (in caz de deflatie), pana in luna din anul 2024 cand vor fi publicate datele referitoare la inflatie pe anul 2023. Se va proceda in aceasta maniera pana la finalizarea termenului contractual.
- (5) Plata redeventei se poate face in doua transe, prima plata (minim 50% din redeventa anuala) putand fi platita pana la data de 31 martie pentru anul in curs, iar ultima plata urmand a fi facuta pana cel tarziu la data de 01 septembrie, pentru anul in curs.
- (6) Neplata redeventei până la 31 decembrie, pentru anul in curs, poate duce la rezilierea contractului de concesiune.

#### **V. DREPTURILE PĂRȚILOR**

##### **Art. 5 Drepturile concesionarului**

- (1) Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile care fac obiectul prezentului contract.
- (2) Concesionarul are drept de uzufruct asupra bunurilor care fac obiectul contractului, potrivit naturii acestora și obiectivelor stabilite.
- (3) Concesionarul are toate drepturile conferite de legislatia in vigoare la momentul semnarii contractului, precum si drepturile ce vor fi legiferae ulterior incheierii contractului.

##### **Art. 6 Drepturile proprietarului:**

- (1) Proprietarul are dreptul să inspecteze suprafetele concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar. Primarul Comunei Pischia, in mod direct sau prin delegat, exercita controlul in teren a modului in care sunt respectate obligatiile de catre concesionar, in conditiile stabilite prin contract si documentatia de atribuire;

- (2) Proprietarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive exceptionale legate de interesul național sau local.

## **VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### **Art. 7** Obligațiile concesionarului:

- (1) Concesionarul are obligația să respecte întocmai prevederile din oferta și caietul de sarcini ce au stat la baza adjudecării licitației.  
Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și de permanență, a imobilului care face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către proprietar. În termen de cel mult 90 de zile, sub sancțiunea rezilierii, concesionarul are obligația de a constitui o garanție de bună execuție, la dispoziția concedentului, în cuantum de 10% din valoarea unei redevențe anuale;
- (2) Concesionarul este obligat să nu subconcesioneze bunul ce face obiectul contractului. În măsura în care lucrările de investiție necesită atragerea unei surse de finanțare, business-plan-ul poate fi adus drept garanție, dar nu și bunul concesionat. Totodată, într-o astfel de ipoteză, coroborat cu necesitatea obținerii unor avize suplimentare, durata de implementare a investițiilor de bază poate fi prelungită prin acordul părților, dar nu mai mult de 2 ani.
- (3) Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii, sunt:
  - a) bunurile de retur care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la expirarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii;
  - b) bunurile de preluare care, la expirarea contractului de concesiune, pot reveni concedentului, în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a prelua bunurile respective în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată, conform dispozițiilor caietului de sarcini. Sunt bunuri de preluare bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii, investițiile care au făcut obiectul autorizării lucrărilor;
  - c) bunurile proprii care, la expirarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost folosite de către acesta pe durata concesiunii, cu excepția celor prevăzute la lit. b).
- (5) Concesionarul este obligat să notifice proprietarul de îndată ce sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea exploatarea terenului care face obiectul prezentului contract, în vederea luării măsurilor ce se impun, prin acord.

### **Art. 8** Obligațiile proprietarului:

- (1) Proprietarul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract precum și să îl apere pentru orice evicțiune.
- (2) Proprietarul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor sale.

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

### **Art. 9** Prezentul contract de concesiune încetează prin:



- (1) acordul părților, pentru motive întemeiate, verificate și acceptate, sub condiția achitării de către concesionar a redevenței și a altor obligații ce decurg din prezentul contract, la zi, până la data încetării contractului;
- (2) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, prin act adițional, prelungirea acestuia;
- (3) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, referitoare la exploatarea bunurilor sau plata redevenței, respectarea normelor de mediu, sociale, etc., prin rezilierea unilaterală de către proprietar, prin intermediul unei declarații de rezoluție/reziliere, cu efect imediat și fără a fi necesară punerea în întârziere;
- (4) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin rezilierea unilaterală de către concesionar;
- (5) în situații excepționale, legate de interesul național sau local
- (6) în cazul în care concesionarul nu poate exploata terenurile în scopul pentru care a fost concesionat, sau nu realizează investițiile necesare atingerii scopului concesiunii, din motive obiective, fără a putea fi reținută vreodată culpa în sarcina acestuia, prin act adițional
- (7) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat;
- (8) în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a exploata terenul, prin renunțare, cu plata unei despăgubiri dacă este cazul; în acest caz concesionarul va notifica proprietarul, în termen de 15 zile de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității sau valorificării scopului concesiunii;
- (9) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

#### **VIII. Art. 10 Efectele încetării contractului**

La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat, cel puțin în parametrii în care l-a primit (stare normală de folosință), cu aplicabilitatea prevederilor art. 7 alin. (4); dacă pe terenul concesionat există investiții parțiale, proprietarul va avea o opțiune de păstrare a acestora sau de desființare a lor pe costul concesionarului.

La încetarea contractului de concesiune prin atingerea termenului, va fi respectat regimul juridic al bunurilor, astfel cum este prevăzut la clauza art. 7 alin. (4).

#### **IX. CLAUZE CONTRACTUALE PRIVIND RESPONSABILITĂȚILE DE MEDIU**

**Art. 11** Concesionarul are obligația să respecte normele de protecție a mediului, în conformitate cu legislația în vigoare, fiind pe deplin și unic responsabil de orice prejudiciu, produs chiar și din cea mai mică culpă.

#### **X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

**Art. 12** Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune, atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

#### **XI. NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI**

##### **Art. 13**

- (1) În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită, dacă va fi transmisă la adresa prevăzută la art. 1, în

prezentul contract, sau prin intermediul postei electronice, în termen de 10 zile calendaristice de la apariția unui eveniment de natură a produce modificări în executarea clauzelor contractului.

- (2) În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul postal primitor pe aceasta confirmare.
- (3) Dacă notificarea se trimite prin fax sau mijloace electronice de comunicare, se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expedită.

## **XII. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

**Art. 14** Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare, fiind de competența instanței în circumscripția careia se afla bunurile concesionate.

## **XIII. CLAUZE FINALE**

### **Art. 15**

- (1) Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.
- (2) Prezentul contract, împreună cu anexele sale care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voia părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

Prezentul contract de concesiune s-a încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT,  
PRIMAR,

CONCESIONAR,

Primar, Ioan SAS,





---

---

## **DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE**

### **STUDIU DE OPORTUNITATE**

in vederea atribuirii prin concesiune a terenului in suprafata de 2158 mp  
situat in intravilanul localitatii Murani,  
inscris in CF 407675 Pischia, avand cad. 322-323/a

Comuna Pischia, judetul Timis, are sediul in Comuna Pischia, str. Principala, nr. 261, judetul Timis, telefon/fax 0256234101, e-mail: *primaria\_pischia@yahoo.com*, cod fiscal 5481541, fiind reprezentata prin d-l Ioan SAS - in calitate de Primar.

Se propune concesiunea unui bun imobil (teren) care apartine Comunei Pischia, situat in intravilanul localitatii Murani, comuna Pischia, astfel incat acesta sa deserveasca unor activitati economice de natura a consolida atat dezvoltarea mediului de afaceri local, cu impact in atragerea si ocuparea fortei de munca disponibile la nivelul comunei, precum si pentru a aduce venituri suplimentare bugetului autoritatii publice locale.

Terenul are o suprafata de 2158 mp., este in proprietatea publica a Comunei Pischia, fiind situat in intravilanul localitatii Murani, este inscris in CF 407675 Pischia, avand cad. 322-323/a, urmand a fi concesionat in vederea dezvoltarii unor activitati de *servicii si agrement*.

Motivatiya pentru *componenta economica*:

- administrarea eficienta a domeniului public si privat al comunei Pischia pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;
- angajarea de forta de munca;
- valoare adaugata rezultata din exploatarea terenului;

Motivatiya pentru *componenta financiară*:

- investitii private in scopul amenajarii terenurilor;
- incasarea in bugetul local a redeventei, impozitarea veniturilor si a fortei de munca angajate;

Motivatiya pentru *componenta socială*:

- stimularea realizarii unor investitii private, care au un impact pozitiv asupra comunitatii prin angajarea de forta de munca.

Motivația pentru *componenta de mediu*:

- concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu. Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorului concesionar cu privire la respectarea tuturor obligațiilor legate de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare;

Nivelul redevenței se stabilește în funcție de criteriile prevăzute în legislația în vigoare (OUG 57/2019, Legea 50/1991) urmărindu-se obținerea unor venituri suplimentare la bugetul local, dar în același timp se va avea în vedere și încurajarea investitorilor.

Pretul minim de pornire a licitației este stabilit în funcție de prevederile art. 17 din Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții: *„Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește prin hotărârea consiliului consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață..”*.

Valoarea de piață a bunului concesionat este stabilită prin raport de evaluare.

Atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și privată se realizează prin aplicarea procedurii **„licitației”**.

Fata de investițiile ce se vor efectua pe terenul supus concesiunii, durata propusă este de 32 de ani, cu posibilitatea prelungirii pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință a partilor. Subconcesiunea este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute de lege, în condițiile în care partile deroga expres și legitim de la această regulă, prin acord.

Destinația terenului scos la licitație în vederea concesiunii este aceea de – **servicii și agrement, sau întrebuințare similară.**

Primar, Ioan SAS



## INSTRUCTIUNI PRIVIND OFERTAREA, ORGANIZAREA SI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITATIE PUBLICA IN VEDEREA CONCESIONARII

\*\* Terenul are o suprafata de 2158 mp., este in proprietatea publica a Comunei Pischia, fiind situat in intravilanul localitatii Murani, este inregistrat in CF 407675 Pischia, avand cad. 322-323/a, urmand a fi concesionat in vederea dezvoltarii unor activitati de servicii si agrement.;

Calitatea de concesionar o poate avea orice persoana fizica sau juridica, romana ori straina.

### **Desfășurarea procedurii de concesionare:**

#### **A. Procedura licitatiei publice**

1. Pentru desfasurarea procedurii licitatiei publice **este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanti, fiind necesare minim doua oferte valabile.**

2. Dupa primirea ofertelor, în perioada anuntata și înscrierea lor in ordinea primirii in registrul "intrari-iesiri", plicurile inchise si sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, la data si ora fixate pentru deschiderea lor, prevazuta in anuntul publicitar.

3. Sedinta de deschidere a plicurilor este publica, in sensul in care vor putea participa si ofertantii prin intermediul persoanei imputernicite in acest sens.

4. Dupa deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimina ofertele care nu contin totalitatea documentelor de eligibilitate, cerute in "*Instructiunile privind modul de elaborare si prezentare a ofertelor*", urmand a consemna in cuprinsul procesului-verbal rezultatul deschiderii plicurilor respective.

La aceasta etapa, publica, se consemneaza continutul ofertelor, datele sunt insusite de catre membrii comisiei si de catre reprezentantii ofertantilor, iar deliberarea se realizeaza ulterior de catre comisie.

5. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii. Continuarea procedurii are loc numai daca exista cel puțin 2 (două) oferte eligibile.

6. In cazul in care nu exista cel puțin două oferte eligibile, Comisia de evaluare va întocmi un proces-verbal care va constata imposibilitatea continuarii procedurii, care va fi anulata, urmand a se stabili o noua procedura viitoare.

**7. Criteriul de atribuire al contractului de concesiune este cel mai mare nivel al redeventei anuale ofertat.**

8. Pe baza evaluarii ofertelor, comisia de evaluare întocmeste un raport care cuprinde descrierea procedurii de concesionare si operatiunile de evaluare, elementele esentiale ale ofertelor depuse si motivele alegerii ofertantului castigator

sau, in cazul in care nu a fost desemnat castigator nici un ofertant, cauzele respingerii sau anularii procedurii.

**În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face prin reofertare competitiva, astfel:**

**- ofertantii ale caror oferte au fost clasate pe primul loc (la egalitate de punctaj, avand un pret al redeventei anuale egal), sunt invitati sa reoferteze in plic inchis, in sensul imbunatatirii ofertei initiale (cu minimum 5% mai mult decat oferta initiala); procedura se poate repeta pana la momentul existentei unei departajari.**

\* prin sintagma „*cu minimum 5% mai mult decat oferta initiala*” se intelege orice oferta de pret, mai mare cu cel puțin 5% fata de oferta initiala;

\* ofertantul care nu isi imbunatateste oferta ramane cu valoarea ofertata in cadrul procedurii;

\* **procedura este valabil desfasurata daca exista minimum o oferta imbunatatita**, in cadrul sesiunii de reofertare competitiva; in cazul in care niciunul dintre ofertanti nu isi imbunatateste oferta prin reofertare, li se va solicita o singura data (in plus) sa realizeze acest demers, sub sanctiunea anularii procedurii.

\* Autoritatea va comunica ofertantilor clasati pe primul loc data limita pana la care se vor putea primi ofertele cu valoarea imbunatatita a redeventei anuale, asigurand minim 3 zile calendaristice intre data informarii candidatilor si data limita de primire a ofertelor.

9. In cazul in care licitatie publica nu a condus la desemnarea unui castigator, se va consemna aceasta situatie intr-un proces verbal si se va organiza o noua licitatie.

10. In baza procesului – verbal in care se mentioneaza ofertele valabile, ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora din urma de la procedura de atribuire, comisia de evaluare intocmeste, in termen de 3 zile lucratoare, un Raport.

11. Concedentul, in termen de 3 zile lucratoare de la data intocmirii Raportului, informeaza, in scris, cu confirmare de primire, ofertantii ale caror oferte au fost excluse, indicand motivele excluderii.

## **B. Garantii**

1. In vederea participarii la licitatie, **ofertantii sunt obligati sa depuna la Autoritate garantia de participare. Garantia de participare se stabileste la nivelul contravalorii a 10% din valoarea redeventei minime anuale exclusiv TVA.**

**GARANTIA DE PARTICIPARE SE PLATESTE ANTICIPAT**, dovada platii urmand a fi analizata prioritar.

2. Ofertantilor necastigatori li se restituie garantia in termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului castigator in urma unei cereri de restituire.



3. Garantia de participare la licitatie se pierde in urmatoarele cazuri:

a.) daca ofertantul isi retrage oferta in termenul de valabilitate al acesteia (valabilitatea minima a ofertei fiind de 90 de zile).

b.) in cazul ofertantului castigator, daca acesta nu se prezinta in termenul de 20 de zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de concesiune.

c) in orice alta situatie in care ofertantul, prin fapta sau omisiunea sa culpabila, creeaza un prejudiciu autoritatii.

4. Garantia de participare se poate constitui :

- in numerar la casieria Primariei/Autoritatii;

- cu ordin de plata, sau prin scrisoare de garantie bancara sau o polita de asigurare care asigura concedentului dreptul de a executa garantia la simpla solicitare, fara nicio obligatie de a proba suplimentar.

### **C. Reguli privind ofertarea**

(1) Ofertantul are obligatia de a elabora oferta in conformitate cu prevederile documentatiei de atribuire si cu respectarea prezentelor reguli.

(2) **Ofertele se redacteaza in limba romana.**

(3) Ofertele **se depun la sediul autoritatii contractante** conform adresei precizate in anuntul de licitatie, **intr-un plic sigilat**, care se inregistreaza de autoritatea contractanta, precizandu-se data si ora.

(4) **Pe plic se va indica obiectul licitatiei** pentru care este depusa oferta, fara a fi indicat numele ofertantului.

**Plicul va trebui sa contina** (in interior):

\*\*\* **dovada platii garantiei de participare la procedura de licitatie;**

\*\*\* **o declaratie/cerere de participare la procedura**, cu datele complete ale ofertantului, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari;

\*\*\* **certificat privind plata obligatiilor fiscale fata de bugetul local (Primaria de domiciliu) si dovada platii obligatiilor fata de bugetul general consolidat (certificat de atestare fiscala eliberat de Directia Finantelor Publice)**

\*\*\* **Copie Certificat de inregistrare/inmatriculare si extras de la Oficiul Registrului Comertului.**

\*\*\* **Oferta de pret**, cuprinzand redeventa anuala propusa de catre ofertant, care care se sigileaza intr-un **plic interior.**

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al continutului, pe toata perioada de valabilitate stabilita de autoritatea contractanta (minim 90 de zile).

Primar, Ioan SAS



## **CAIET DE SARCINI**

### Licitatie publica

in vederea atribuirii prin concesiune a terenului in suprafata de 2158 mp  
situat in intravilanul localitatii Murani,  
inregistrat in CF 407675 Pischia, avand cad. 322-323/a

#### CAP. I DISPOZITII GENERALE

ART. 1: Prezentul Caiet de sarcini stabileste conditiile de desfasurare a procedurii de licitatie precum si conditiile de participare la aceasta procedura, in vederea atribuirii prin concesiune a terenului in suprafata de 2158 mp., situat in intravilanul localitatii Murani, inregistrat in CF 407675 Pischia, avand cad. 322-323/a.

ART. 2: (1) Poate participa la procedura de licitatie orice persoana care are capacitatea drepturilor civile, nu se afla in conflict de interese cu persoane responsabile de aprobarea si desfasurarea procedurii si indeplineste cumulativ urmatoarele conditii:

- a) a platit toate taxele privind participarea la licitatie, inclusiv garantia de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitatie, impreuna cu toate documentele solicitate in documentatia de atribuire, in termenele prevazute in documentatia de atribuire;
- c) are indeplinite la zi toate obligatiile exigibile de plata a impozitelor, a taxelor si a contributiilor catre bugetul consolidat al statului si catre bugetul local;
- d) nu este in stare de insolventa, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul sa participe la licitatie persoana care a fost desemnata castigatoare la o licitatie publica anterioara privind bunurile statului sau ale unitatilor administrativ-teritoriale in ultimii 3 ani, dar nu a incheiat contractul ori nu a platit pretul, din culpa proprie. Restrictia opereaza pentru o durata de 3 ani, calculata de la desemnarea persoanei respective drept castigatoare la licitatie.

#### CAP. II DEPUNEREA OFERTEI

ART. 3: Oferta si documentele de eligibilitate si participare se depun in plic inchis, sigilat, pana la data si ora stabilite in anuntul privind organizarea procedurii de licitatie publica in vederea concesiunii.

**Imobilul se concesiuneaza exclusiv pentru destinatia specificata.**



In plicul continand documentele de participare la licitatie, ofertantul trebuie sa depuna urmatoarele documente:

- dovada platii garantiei de participare;
- o solicitare de participare la licitatie, continand toate datele de identificare ale ofertantului
- Copie Certificat de inmatriculare
- Copie extras de la Oficiul Registrului Comertului
- Certificate fiscale (de la Directia impozite si taxe a Primariei de domiciliu a ofertantului, precum si de la Directia Generala a Finantelor Publice in circumscriptia careia ofertantul isi are sediul)
- Oferta de pret (reprezentand redeventa anuala, egala sau mai mare decat valoarea minima aprobata prin Hotararea Consiliului Local Pischia)

#### GARANTIA DE PARTICIPARE

ART. 4 Inscrierea la procedura este conditionata de plata unei garantii de participare in cuantum de 10% din valoarea estimata a redeventei minime anuale, exclusiv TVA.

Valoarea de piata a bunului concesionat este stabilita prin raport de evaluare si insusita de Consiliul Local Pischia, astfel:

- teren in suprafata de 2158 mp situat in intravilanul localitatii Murani, inregistrat in CF 407675 Pischia, avand cad. 322-323/a, domeniul public = 85.440 lei

Valoare minima redeventa (pret minim de pornire al licitatiei):  
85.440 lei / 25 ani = **3.417,60 lei + TVA**

**Valoarea garantiei de participare** (10% din valoarea minima a redeventei anuale) **este de 341,76 lei**

#### ART. 5 DESCRIERE BUNULUI SUPUS CONCESIONARII

- teren in suprafata de 2158 mp situat in intravilanul localitatii Murani, inregistrat in CF 407675 Pischia, avand cad. 322-323/a, domeniul public, destinat realizarii unei investitii cu destinatie de zona de servicii si agrement;

**PRETUL MINIM DE PORNIRE AL LICITATIEI : 3.417,60 lei + TVA**  
(reprezentand redeventa minima anuala)

#### ART. 6 LICITATIA

Persoana interesată are dreptul de a solicita si de a obține documentația de atribuire, autoritatea avand obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția oricarei persoane interesate.

Regula este de a publica întreaga documentație în format electronic (pe site-ul oficial al Comunei Pischia: WWW.COMUNAPISCHIA.RO), sau în format fizic (situație în care solicitantul trebuie să plătească premergător suma de 100 lei în beneficiul Autorității).

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări în forma scrisă privind documentația de atribuire.

Autoritatea are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări. Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

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

Dacă prin răspunsul la solicitarea de clarificări se aduc modificări sau completări la documentația de atribuire, acest răspuns va fi postat obligatoriu și pe pagina WEB a Autorității, spre a asigura publicitatea necesară.

Procedura de licitație se poate desfășura **numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile**, pentru un pret de pornire cel puțin egal cu pretul minim aprobat de Consiliul Local Pischia și publicat în prezentul caiet de sarcini. În caz contrar, procedura se anulează, urmand a fi reluată la o dată ulterioară.

După deschiderea plicurilor în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor de calificare.

Documentele de calificare și eligibilitate, inclusiv prețurile ofertate, se consemnează scriptic și se atestă prin semnatura de către membrii comisiei și reprezentanții ofertanților prezenți, urmand ca deliberarea asupra respectării cerințelor documentației de atribuire și desemnării unui câștigător să fie realizată ulterior de către comisia de evaluare.

#### Art. 7. SOLUTIONAREA CONTESTAIILOR

Orice persoană care se consideră vătămată într—un drept ori într—un interes legitim printr—un act al autorității, poate depune contestație în termen de 7 zile



calendaristice, începând cu ziua următoare luării la cunostință, cu privire la un act al autoritatii considerat nelegal.

În vederea soluționării contestațiilor, partea care se consideră vătămată are dreptul să se adreseze comisiei de soluționare a contestațiilor.

După primirea Contestației, autoritatea poate adopta orice măsuri pe care le consideră necesare pentru remedierea pretinsei încălcări, inclusiv suspendarea procedurii de licitație sau revocarea unui act emis în cadrul respectivei proceduri.

Soluția adoptată urmare a Contestației depuse, va fi comunicată petentului în termen de 5 zile de la data adoptării sale.

Soluția adoptată în soluționarea Contestației poate fi atacată la instanța de contencios a Tribunalului Timiș în termen de cel mult 5 zile de la data luării la cunoștință de către petent.

Primar, Ioan SAS



## INFORMATII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Draftul de contract de concesiune face parte din Caietul de sarcini si este obligatoriu in ceea ce priveste clauzele esentiale. Aceste clauze sunt: calitatea partilor, pretul, durata, regimul bunurilor, sanctiuni.

### CONTRACT CADRU DE CONCESIUNE

#### **I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

##### **Art. 1**

**COMUNA PISCHIA**, prin Primarul Comunei Pischia, ing. Ioan SAS, vand cod fiscal 5481541, cu sediul in localitatea Pischia, str. Principala, nr. 261, tel / fax: 0256 234 101, denumita în continuare **PROPRIETAR/CONCEDENT**, pe de o parte și

....., avand sediul în loc. ..., st. ...., nr. ..., județul ...., inregistrata la ORC .... sub nr. ...., avand CUI ....., reprezentata prin .... in calitate de Administrator, denumita in prezentul contract **CONCESIONAR**, pe de altă parte,

a intervenit prezentul contract de concesiune cu urmatoarele clauze:

#### **II. OBIECTUL CONTRACTULUI**

##### **Art. 2**

Obiectul concesiunii il reprezinta :

- imobil teren, in suprafata de 2158 mp situat in intravilanul localitatii Murani, inscris in CF 407675 Pischia, avand cad. 322-323/a, domeniul public, destinat realizarii unei investitii cu destinatie de zona de servicii si agrement;

Concesionarea se face in scopul definit anterior, sau pentru o intrebuintare similara. Termenul, in care trebuie autorizate investitiile de baza, este de cel mult 2 ani de la data semnarii contractului. Inceperea si finalizarea executiei trebuie realizata in perioada de valabilitate a autorizatiei de construire, in caz contrar concedentul avand dreptul denuntarii unilaterale a contractului de concesiune.

#### **III. DURATA CONTRACTULUI**

##### **Art. 3**

- (1) Prezentul contract de concesiune se încheie pe o perioadă de 32 de ani, cu începere de la data semnarii sale.
- (2) Contractul poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata inițială, prin simplul acord de voință al părților.



#### **IV. PREȚUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ**

##### **Art. 4**

- (1) Redeventa anuală este de ..... lei/an + ..... lei reprezentand TVA, adica ... lei TVA inclus, pentru ambele bunuri imobile.
- (2) In cazul in care factura/plata nu este onorata la scadenta, se pot aplica penalitati de intarziere in cuantum de 0,1%/zi calculate la suma restanta/exigibila neplatita.
- (3) Redeventa poate fi plătită cu numerar la casieria unității sau prin virament în contul proprietarului deschis la Trezoreria Timisoara, cod fiscal 5481541, în conformitate cu prevederile din caietul de sarcini, care completeaza contractul de concesiune.
- (4) Redeventa nu se modifica decat in situatii exceptionale, generate de modificari legislative in domeniul fiscal, evenimente neprevazute, aspecte care tin de interesul public local sau cazuri similare justificate.

Cuantumul redeventei anuale se ajusteaza cu rata inflatiei comunicate de INS. La redeventa pe anul in curs se va aplica rata inflatiei comunicate de INS pentru anul precedent, de la data publicarii acestor date de catre INS si pana la momentul anului urmator cand vor fi publicate noile date.

Exemplificativ si asumat de catre parti, de la data incheierii contractului (anul 2022) si pana in luna din anul 2023 (cand va fi cunoscuta rata inflatiei pe anul 2022) redeventa platibila este cea ofertata si contractata.

Incepand cu luna la care, in anul 2023, se va cunoaste rata inflatiei pentru anul 2022, contractul se va aditiona astfel incat redeventa sa fie ajustata cu rata inflatiei, in plus sau in minus (in caz de deflatie), pana in luna din anul 2024 cand vor fi publicate datele referitoare la inflatie pe anul 2023. Se va proceda in aceasta maniera pana la finalizarea termenului contractual.

- (5) Plata redeventei se poate face in doua transe, prima plata (minim 50% din redeventa anuala) putand fi platita pana la data de 31 martie pentru anul in curs, iar ultima plata urmand a fi facuta pana cel tarziu la data de 01 septembrie, pentru anul in curs.
- (6) Neplata redeventei până la 31 decembrie, pentru anul in curs, poate duce la rezilierea contractului de concesiune.

#### **V. DREPTURILE PĂRȚILOR**

##### **Art. 5 Drepturile concesionarului**

- (1) Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile care fac obiectul prezentului contract.
- (2) Concesionarul are drept de uzufruct asupra bunurilor care fac obiectul contractului, potrivit naturii acestora și obiectivelor stabilite.
- (3) Concesionarul are toate drepturile conferite de legislatia in vigoare la momentul semnarii contractului, precum si drepturile ce vor fi legiferate ulterior incheierii contractului.

##### **Art. 6 Drepturile proprietarului:**

- (1) Proprietarul are dreptul să inspecteze suprafetele concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar. Primarul Comunei Pischia, in mod direct sau prin delegat, exercita controlul in teren a modului in care sunt respectate obligatiile de catre concesionar, in conditiile stabilite prin contract si documentatia de atribuire;

- (2) Proprietarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive exceptionale legate de interesul național sau local.

## **VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### **Art. 7** Obligațiile concesionarului:

- (1) Concesionarul are obligația să respecte întocmai prevederile din oferta și caietul de sarcini ce au stat la baza adjudecării licitației.  
Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și de permanență, a imobilului care face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către proprietar. În termen de cel mult 90 de zile, sub sancțiunea rezilierii, concesionarul are obligația de a constitui o garanție de bună execuție, la dispoziția concedentului, în cuantum de 10% din valoarea unei redevențe anuale;
- (2) Concesionarul este obligat să nu subconcesioneze bunul ce face obiectul contractului. În măsura în care lucrările de investiție necesită atragerea unei surse de finanțare, business-plan-ul poate fi adus drept garanție, dar nu și bunul concesionat. Totodată, într-o astfel de ipoteză, coroborat cu necesitatea obținerii unor avize suplimentare, durata de implementare a investițiilor de bază poate fi prelungită prin acordul partilor, dar nu mai mult de 2 ani.
- (3) Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii, sunt:
- a) bunurile de retur care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la expirarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii;
  - b) bunurile de preluare care, la expirarea contractului de concesiune, pot reveni concedentului, în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a prelua bunurile respective în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată, conform dispozițiilor caietului de sarcini. Sunt bunuri de preluare bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii, investițiile care au făcut obiectul autorizării lucrărilor;
  - c) bunurile proprii care, la expirarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost folosite de către acesta pe durata concesiunii, cu excepția celor prevăzute la lit. b).
- (5) Concesionarul este obligat să notifice proprietarul de îndată ce sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea exploatării terenului care face obiectul prezentului contract, în vederea luării măsurilor ce se impun, prin acord.

### **Art. 8** Obligațiile proprietarului:

- (1) Proprietarul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract precum și să îl apere pentru orice evicțiune.
- (2) Proprietarul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor sale.

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

### **Art. 9** Prezentul contract de concesiune încetează prin:



- (1) acordul părților, pentru motive întemeiate, verificate și acceptate, sub condiția achitării de către concesionar a redevenței și a altor obligații ce decurg din prezentul contract, la zi, până la data încetării contractului;
- (2) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, prin act adițional, prelungirea acestuia;
- (3) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, referitoare la exploatarea bunurilor sau plata redevenței, respectarea normelor de mediu, sociale, etc., prin rezilierea unilaterală de către proprietar, prin intermediul unei declarații de rezoluție/reziliere, cu efect imediat și fără a fi necesară punerea în întârziere;
- (4) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin rezilierea unilaterală de către concesionar;
- (5) în situații excepționale, legate de interesul național sau local
- (6) în cazul în care concesionarul nu poate exploata terenurile în scopul pentru care a fost concesionat, sau nu realizează investițiile necesare atingerii scopului concesiunii, din motive obiective, fără a putea fi reținută vreoaică culpă în sarcina acestuia, prin act adițional
- (7) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat;
- (8) în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a exploata terenul, prin renunțare, cu plata unei despăgubiri dacă este cazul; în acest caz concesionarul va notifica proprietarul, în termen de 15 zile de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității sau valorificării scopului concesiunii;
- (9) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

#### **VIII. Art. 10 Efectele încetării contractului**

La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat, cel puțin în parametrii în care l-a primit (stare normală de folosință), cu aplicabilitatea prevederilor art. 7 alin. (4); dacă pe terenul concesionat există investiții parțiale, proprietarul va avea o opțiune de păstrare a acestora sau de desființare a lor pe costul concesionarului.

La încetarea contractului de concesiune prin atingerea termenului, va fi respectat regimul juridic al bunurilor, astfel cum este prevăzut la clauza art. 7 alin. (4).

#### **IX. CLAUZE CONTRACTUALE PRIVIND RESPONSABILITĂȚILE DE MEDIU**

**Art. 11** Concesionarul are obligația să respecte normele de protecție a mediului, în conformitate cu legislația în vigoare, fiind pe deplin și unic responsabil de orice prejudiciu, produs chiar și din cea mai mică culpă.

#### **X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

**Art. 12** Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune, atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

#### **XI. NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI**

##### **Art. 13**

- (1) În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabilă îndeplinită, dacă va fi transmisă la adresa prevăzută la art. 1, în

prezentul contract, sau prin intermediul postei electronice, în termen de 10 zile calendaristice de la apariția unui eveniment de natură a produce modificări în executarea clauzelor contractului.

- (2) În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul postal primitor pe aceasta confirmare.
- (3) Dacă notificarea se trimite prin fax sau mijloace electronice de comunicare, se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

## **XII. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

**Art. 14** Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare, fiind de competența instanței în circumscripția careia se afla bunurile concesionate.

## **XIII. CLAUZE FINALE**

### **Art. 15**

- (1) Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante.
- (2) Prezentul contract, împreună cu anexele sale care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voia părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

Prezentul contract de concesiune s-a încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT,  
PRIMAR,

CONCESIONAR,

Primar, Ioan SAS,





**REFERAT DE APROBARE**

nr. 1078 din 07.04.2022

**Privind însușirea Documentației de atribuire și aprobării concesiunii prin licitație publică a unor imobile terenuri, proprietatea Comunei Pișchia**

Subsemnatul Ioan SAS, Primarul Comunei Pișchia, județul Timiș;

Având în vedere Raportul de evaluare întocmit de către S.C. Office EVCAD S.R.L., nr. Offi 060 din 16.03.2022, înregistrat la Primăria comunei Pișchia sub nr. 825 din 21.03.2022, privind stabilirea valorii de piață în vederea concesiunii imobilelor: teren în suprafață de 2.878 mp., proprietatea privată a Comunei Pișchia, situat în intravilanul localității Murani, înscris în CF 408594 Pișchia, având cad. 408594 (nr. CF vechi 408329), precum și teren în suprafață de 2158 mp., proprietatea publică a Comunei Pișchia, situat în intravilanul localității Murani, înscris în CF 407675 Pișchia, având cad. 322-323/a,

Ținând cont de faptul că există posibilitatea valorificării economice a acestor bunuri, prin cedarea folosinței pentru o perioadă îndelungată, care să rentabilizeze atragerea unor investiții cu capital privat, în modalitatea organizării unei proceduri de licitație publică în vederea concesiunii, satisfacerea scopului concesiunii estimându-se a genera efecte pozitive, atât din punct de vedere economico-social, cât și în ceea ce privește componenta financiară și de mediu, din cuprinsul Studiului de oportunitate rezultând următoarele estimări :

\*Terenului înscris în CF 408594 Pișchia, proprietate privată a Comunei Pișchia, va avea destinație de *parcare / zona de camping și agrement*,

\*Terenul în suprafață de 2158 mp., proprietatea publică a Comunei Pișchia, va avea destinație de *activități de servicii și agrement*.

Motivația pentru *componenta economică*:

- administrarea eficientă a domeniului public și privat al comunei Pișchia pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local;
- angajarea de forță de muncă;
- valoare adăugată rezultată din exploatarea terenurilor;
- eliberarea căilor publice de acces prin amenajarea unor spații dedicate în scopul parcarii/campării vehiculelor;
- creșterea nivelului de siguranță a circulației auto și pietonale;

Motivația pentru *componenta financiară*:

- investiții private în scopul amenajării terenurilor;
- încasarea în bugetul local a redevenței, impozitarea veniturilor și a forței de muncă angajate;

Motivația pentru *componenta socială*:

- stimularea realizării unor investiții private, care au un impact pozitiv asupra comunității prin angajarea de forță de muncă.

Motivația pentru *componenta de mediu*:

- concesiionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu. Contractul de concesiune transferă responsabilitatea viitorului concesiionar cu privire la respectarea tuturor obligațiilor legate de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare;



Avand in vedere Avizele nr. 2709/PS/03.09.2021, respectiv nr. 287/PS/01.02.2022 eliberate de Administratia Nationala a Rezervelor de Stat si probleme Speciale,

Rezulta ca initiativa cedarii folosintei prin concesiune, organizata prin procedura licitatiei publice, este justificata si se recomanda a fi validata prin votul Consiliului Local Pischia, cu atat mai mult cu cat in prezent aceste imobile nu sunt exploatate si nu aduc valoare adaugata.

In consecinta, in temeiul prevederilor : - art.302 – art.330 și art.362 alin.1 și 3 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- art.17 din Legea nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

Conform prerogativelor conferite de art.129 alin.2 lit.c, alin.6 lit.a și b, art. 139 alin.1 și alin.3 lit.g din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

prin prezenta solicit insusirea Documentatiei de atribuire, constand in Studiu de oportunitate, Caiet de sarcini si Regulamentul procedurii, precum si aprobarea concesiunii prin licitatie publica a imobilelor constand in:

- teren in suprafata de 2.878 mp., proprietatea privata a Comunei Pischia, situat in intravilanul localitatii Murani, inregistrat in CF 408594 Pischia, avand cad. 408594 (nr. CF vechi 408329), precum si

- teren in suprafata de 2158 mp., proprietatea publica a Comunei Pischia, situat in intravilanul localitatii Murani, inregistrat in CF 407675 Pischia, avand cad. 322-323/a, astfel:

- Insusirea Raportului de evaluare, intocmit de catre S.C. Office EVCAD S.R.L., nr. Offi 060 din 16.03.2022, inregistrat la Primaria comunei Pischia sub nr. 825 din 21.03.2022, privind stabilirea valorii de piata in vederea concesiunii imobilului constand in teren in suprafata de 2.878 mp., proprietatea privata a Comunei Pischia, situat in intravilanul localitatii Murani, inregistrat in CF 408594 Pischia, avand cad. 408594 (nr. CF vechi 408329) evaluat la 106.830 lei exclusiv TVA, precum si teren in suprafata de 2158 mp., proprietatea publica a Comunei Pischia, situat in intravilanul localitatii Murani, inregistrat in CF 407675 Pischia, avand cad. 322-323/a, evaluat la 85.440 lei exclusiv TVA , astfel ca pretul minim al redeventei anuale, reprezentand valoarea de piata recuperabila in 25 de ani, conform art. 17 din Legea nr. 50/1991, este de 4.273,20 lei + TVA pentru terenul inregistrat in CF 408594 Pischia, respectiv 3.417,60 lei + TVA pentru terenul inregistrat in CF 407675 Pischia.

- Aprobarea Studiului de oportunitate, Instructiunilor privind ofertarea, organizarea si desfasurarea procedurii de licitatie, precum si a Caietului de sarcini, parte a Documentatiei de atribuire, care va reprezenta Anexa 1 la Hotararea Consiliului Local Pischia, privind concesiunea terenului in suprafata de 2.878 mp., situat in intravilanul localitatii Murani, inregistrat in CF 408594 Pischia, avand cad. 408594 (nr. CF vechi 408329) ;

- Aprobarea Studiului de oportunitate, Instructiunilor privind ofertarea, organizarea si desfasurarea procedurii de licitatie, precum si a Caietului de sarcini, parte a Documentatiei de atribuire, care va reprezenta Anexa 2 la Hotararea Consiliului Local Pischia, privind concesiunea terenului in suprafata de 2158 mp., proprietatea publica a Comunei Pischia, situat in intravilanul localitatii Murani, inregistrat in CF 407675 Pischia, avand cad. 322-323/a ;

- Aprobarea numirii membrilor comisiei de evaluare, care va fi responsabila de desfasurarea procedurii de licitatie publica, in urmatoarea componenta:

- Guran Nicolae Lucian, consilier juridic, președinte;
- Herec Cristina Marioara, inspector superior, secretar;
- Mînea Bianca, inspector asistent, membru;
- Jurj Gheorghe, viceprimar/consilier local, membru;
- Lițoiu Vasile-Ștefan, consilier local, membru;



- Precup Dan-Florin, consilier local, membru supleant;
- Șofronici Alexandru, consilier local, membru supleant.
  
- Aprobarea scoaterii la licitatie in vederea concesiunii a imobilelor constand in teren in suprafata de 2.878 mp., proprietatea privata a Comunei Pischia, situat in intravilanul localitatii Murani, in scris in CF 408594 Pischia, avand cad. 408594 (nr. CF vechi 408329), cu scopul realizarii unei parcuri / zona de camping si agrement, precum si teren in suprafata de 2158 mp., proprietatea publica a Comunei Pischia, situat in intravilanul localitatii Murani, in scris in CF 407675 Pischia, avand cad. 322-323/a, pe care vor fi realizate investitii pentru desfasurarea de activitati de servicii si agrement; Scopul declarat al Concesiunii, care va reprezenta obligatie imperativa a concesiionarului sub sanctiunea denuntarii unilaterale a contractului de concesiune de catre concedent, este acela de a valorifica imobilul concesiionat, in conformitate cu destinatia acestuia, care ramane neschimbata, fara acordul expres al concedentului.
- Se imputerniceste d-l SAS Ioan, Primarul Comunei Pischia, sa semneze in numele concedentului, contractul de concesiune.

Intocmit,  
PRIMAR, ing.SAS IOAN



**RAPORT DE SPECIALITATE**  
nr. 1079 din 07.04.2022

Privind însusirea Documentatiei de atribuire si aprobarii concesiunii prin licitatie publica a unor imobile terenuri, proprietatea Comunei Pischia

Subsemnatul, Guran Nicolae Lucian, consilier juridic in cadrul compartimentului juridic si de achizitii publice al Primariei comunei Pischia, județul Timiș;

Având în vedere Referatul de aprobare, nr. 1078/07.04.2022, al d-lui Primar, Ioan SAS, prin care se propune spre dezbatere si aprobare initiativa cedarii folosintei prin concesiune, organizata prin procedura licitatiei publice, asupra unor imobile terenuri, situate administrativ in intravilanul localitatii Murani, comuna Pischia,

Urmare a Raportului de evaluare intocmit de catre S.C. Office EVCAD S.R.L., nr. Offi 060 din 16.03.2022, inregistrat la Primaria comunei Pischia sub nr. 825 din 21.03.2022, privind stabilirea valorii de piata in vederea concesiunii imobilelor: teren in suprafata de 2.878 mp., proprietatea privata a Comunei Pischia, situat in intravilanul localitatii Murani, inscris in CF 408594 Pischia, avand cad. 408594 (nr. CF vechi 408329), precum si teren in suprafata de 2158 mp., proprietatea publica a Comunei Pischia, situat in intravilanul localitatii Murani, inscris in CF 407675 Pischia, avand cad. 322-323/a,

Avand in vedere Avizele nr. 2709/PS/03.09.2021, respectiv nr. 287/PS/01.02.2022 eliberate de Administratia Nationala a Rezervelor de Stat si probleme Speciale,

In temeiul dispozitiilor - art.302 – art.330 și art.362 alin.1 și 3 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;  
- art.17 din Legea nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

Conform prerogativelor conferite de art.129 alin.2 lit.c, alin.6 lit.a și b, art. 139 alin.1 și alin.3 lit.g din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

precizez ca sunt intrunite conditiile de legalitate pentru adoptarea unei hotarari prin care:

Art.1. Se însușește raportul de evaluare, întocmit de către S.C.Office Evcad S.R.L., nr. Offi 060 din 16.03.2022, înregistrat la Primaria comunei Pișchia sub nr.825 din 21.03.2022, privind stabilirea valorii de piață în vederea concesiunii imobilelor constând în teren în suprafață de 2.878 mp., proprietatea privata a comunei Pișchia, situat în intravilanul localității Murani, înscris în C.F.nr.408594 Pișchia, având nr.cad.408594(nr.C.F.vechi 408329) evaluat la 106.830 lei exclusiv T.V.A., precum și teren în suprafață de 2.158 mp., proprietatea publică a comunei Pișchia, situat în intravilanul localității Murani, înscris în C.F.nr.407675 Pișchia, având nr.cad.322-323/a, evaluat la 85.440 lei exclusiv T.V.A..

Art.2. Se însușesc studiile de oportunitate, instructiunile privind ofertarea, organizarea și desfășurarea procedurilor de licitație, precum și caietele de sarcini, parte a documentațiilor de atribuire, care vor reprezenta anexa nr.1 și anexa nr.2 la prezenta hotărâre.

Art.3. Se aproba scoaterea la licitație în vederea concesiunii imobilului constând în teren în suprafață de 2.878 mp., proprietatea privată a comunei Pișchia, situat în intravilanul localității Murani, înscris în C.F.nr.408594 Pișchia, având nr.cad. 408594 (nr.C.F.vechi 408329), cu scopul realizării unei parcări auto. Prețul minim al redevenței anuale, reprezentând valoarea de piață recuperabilă în 25 de ani, conform art.17 din Legea nr.50/1991, republicată, este de 4.273,20 lei + TVA.



Art.4. Se aprobă scoaterea la licitație în vederea concesionării imobilului constând în teren în suprafață de 2.158 mp., proprietatea publică a comunei Pișchia, situat în intravilanul localității Murani, înscris în C.F.nr.407675 Pișchia, având nr.cad.322-323/a, pe care vor fi realizate investiții pentru desfășurarea de activități de servicii și agreement. Prețul minim al redevenței anuale, reprezentând valoarea de piață recuperabilă în 25 de ani, conform art.17 din Legea nr.50/1991, republicată, este de 3.417,60 lei + TVA;

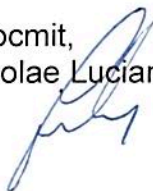
Art.5. Se constituie Comisia de evaluare, care va fi responsabilă de desfășurarea procedurii de licitație publică, în următoarea componență:

- Guran Nicolae Lucian, consilier juridic, președinte;
- Herec Cristina Marioara, inspector superior, secretar;
- Mînea Bianca, inspector asistent, membru;
- Jurj Gheorghe, viceprimar/consilier local, membru;
- Lițoiu Vasile-Ștefan, consilier local, membru;
- Precup Dan-Florin, consilier local, membru supleant;
- Șofronici Alexandru, consilier local, membru supleant.

Art.6. Scopul declarant al concesionării, care va reprezenta obligație imperativă a concesionarului sub sancțiunea denunțării unilaterale a contractului de concesiune de către concedent, este acela de a valorifica imobilul concesionat, în conformitate cu destinația acestuia, care rămâne neschimbată, fără acordul expres al concedentului.

Art.7. Se împuternicește d-l Sas Ioan, primarul comunei Pișchia, să semneze în numele concedentului, contractele de concesiune.

Intocmit,  
Guran Nicolae Lucian;





ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ  
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Nr. 2709 PS/ 03.09. Nesecret  
2021  
Exemplar nr. 1

PRIMARULUI COMUNEI PIȘCHIA, JUDEȚUL TIMIȘ  
Domnul Ioan SAS

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 2356 din 04.08.2021 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate privată „*Teren în suprafață de 2.878 mp.*”, situat în sat Murani nr. 394, comuna Pișchia, județul Timiș, identificat la poziția 12 din anexa la Hotărârea Consiliului local nr. 41/27.07.2021 *privind aprobarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului privat al comunei Pișchia, județul Timiș și înscris în Cartea funciară nr. 408594 a comunei Pișchia, având numărul cadastral 408594, al imobilului situat în sat Murani nr. 394, comuna Pișchia, județul Timiș,*

în urma analizei documentației transmise și a verificării datelor existente, Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale emite prezentul

AVIZ

Potrivit prevederilor art. 108 lit. b), art. 308 alin. (4) lit. g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, bunul proprietate privată ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

**P. PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE  
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE**

  
George ȘTECSEI







ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ  
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Nr. 287 PS/ 01.02 Nesecret  
2022  
Exemplar nr. 1

PRIMARULUI COMUNEI PIȘCHIA, JUDEȚUL TIMIȘ  
Domnul Ioan SAS

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 50 din 07.01.2022 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate publică „*Teren în suprafață de 2.158 mp.*”, situat în localitatea Murani, comuna Pișchia, județul Timiș, identificat la poziția 53 din anexa la Hotărârea Consiliului local nr. 59/29.10.2021 privind atestarea inventarului care aparțin domeniul public al comunei Pișchia, județul Timiș și înscris în Cartea funciară nr. 407675 a comunei Pușchia, având numărul cadastral top:322-323/a, al imobilului situat în localitatea Murani, comuna Pișchia, județul Timiș,

în urma analizei documentației transmise și a verificării datelor existente, Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale emite prezentul

AVIZ

Potrivit prevederilor art. 108 lit. b), art. 308 alin. (4) lit. g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, bunul proprietate publică ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE  
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

  
Ion VASILE  






Office  
EVCAD

Nr. autorizație Membru Corporativ ANEVAR: 0086  
Birou: Timișoara, Str. Vasile Loichița nr 2 ap 2  
Tel. Mobil: 0722.151.088, 0786.114.878, 0771.180.994  
email: [contact@officeevcad.ro](mailto:contact@officeevcad.ro)  
web: <http://e-valoarea.ro/>

## Evaluări proprietăți imobiliare și bunuri mobile

Nr. inreg.: Offi 060 din 16.03.2022



# RAPORT DE EVALUARE

2022

ESTIMAREA VALORII DE PIATĂ ÎN VEDEREA CONCESIONARII

### Bunuri Imobile

Terenuri in intravilan sat Murani conform extrase CF 407675 si  
CF 408594, Comuna Pișchia

Adresa proprietăților subiect:  
Murani Comuna Pișchia Județ Timiș



Beneficiar:  
COMUNA PISCHIA

Destinatar:  
COMUNA PISCHIA

Proprietar:  
COMUNA PISCHIA



## Sinteza evaluării

Client:	COMUNA PISCHIA						
Utilizatori desemnați:	COMUNA PISCHIA						
Scopul evaluării:	Evaluarea bunurilor in vederea concesiunii						
Data evaluării:	08.03.2022						
Proprietatea evaluată (adresa, Cod Postal):	Proprietatea constând in teren intravilan curți construcții, astfel:						
	Adresa proprietate	Extras CF	Top	Categorie de folosință	Categoria de folosință	Suprafața teren (mp)	
	Teren intravilan Murani Comuna Pișchia	407675	322-323/a	Intravilan	Curți Construcții	2158	
	Teren intravilan Murani nr. 394 Comuna Pișchia	408594	408594	Intravilan	Curți Construcții	2878	
Proprietar(i):	COMUNA PISCHIA – DOMENIUL PRIVAT						
Drepturi de proprietate:	Depline in favoarea Comunei Pișchia						
Documente de proprietate (documente de dobândire, extrase CF, etc.):	prin Act administrativ HCL nr. 54 / 2007 extras CF 407675 si extras CF 408594						
Tipul proprietății subiect:	Teren in intravilan in categoria curți construcții						
Utilizare actuala / ocupata de:	Neocupate						
Localizarea proprietății in cadrul localității:	Localizat la Sud Sud-Vest de localitatea Pișchia						
	Teren intravilan conform 407675 Pișchia - Murani			Teren intravilan conform 408594 Pișchia - Murani			
	 						
Caracteristici localizare:	Teren Localizare intravilan central						
Abateri de la normative ale clădirilor sau construcțiilor identificate:	n.c.						
Cursul de schimb Valutar la data evaluării pentru leu / euro:	4,9492 lei						
Valoare totala estimata propusa pentru terenul subiect este de:							
Nr. crt.	Adresa proprietate	Extras CF	Top	Suprafața teren (mp)	Opinie preț / mp	Valoare estimata parcela (euro)	Valoare estimata parcela (lei)
1.	Teren intravilan Murani Comuna Pișchia	407675 Pișchia	322-323/a	2158	8,0 €	17.264 €	85.440 lei
2.	Teren intravilan Murani nr. 394 Comuna Pișchia	408594 Pișchia	408594	2878	7,5 €	21.585 €	106.830 lei

 Evaluator  
 SC Office Evcad SRL  
 Ignea Alina
