Nr. 9.412/03.04.2019

Referat de aprobare

la proiectul de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind concesionarea bunurilor imobile ce aparţin domeniului privat al Municipiului Sighişoara

Doamnelor şi domnilor consilieri,

Având în vedere prevederile Legii nr. 215/2001, Legea administraţiei publice locale, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, cu precădere cele ale art. 36, alin. (2), lit. „c" potrivit cărora consiliul local exercită "atribuţii privind administrarea domeniului public şi privat al comunei, oraşului sau municipiului", coroborate cu cele ale art. 36, alin. (5), lit. „b" din acelaşi act normativ, potrivit cărora consiliul local "hotărăşte vânzarea, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, oraşului sau municipiului, după caz, în condiţiile legii";

Având în vedere faptul că la Municipiul Sighişoara au fost depuse numeroase solicitări pentru concesionarea unor bunuri aparţinând domeniului privat al Municipiului şi că numărul solicitărilor este în continuă creştere;

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

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

Având în vedere faptul că un Regulament întocmit în acest sens ar răspunde numeroaselor solicitări primite din partea cetăţenilor referitor la concesionarea unor bunuri aflate în domeniul privat al Municipiului Sighişoara, ar institui un mecanism legal şi unitar în vederea concesionării bunurilor aflate în domeniul privat al autorităţii locale, ar sprijini iniţiativele cu caracter economic şi social, ar elimina posibilele susceptibilităţi de tratament diferenţiat între solicitanţi, ar spori eficienţa actelor de administrare şi transparenţa lor şi ar atrage venituri suplimentare şi importante la bugetul local;

Ţinând cont de prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordinului ministrului dezvoltării regionale şi locuinţei nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordonanţei de Urgenţă a Guvernului nr. 195/2005 privind protecţia mediului, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legii nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din zonele urbane, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legii nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, republicată;

Ţinând cont de cele menţionate mai sus şi constatând existenţa îndeplinirii condiţiilor legale, vă propun următorul proiect de hotărâre.

Primar,

Ovidiu – Dumitru Mălăncrăvean

Nr. 9.407/03.04.2019

PROIECT

HOTĂRÂREA nr. _____
pentru aprobarea Regulamentului privind concesionarea
bunurilor imobile ce aparţin domeniului privat al Municipiului Sighişoara

Consiliul Local al Municipiului Sighişoara,

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

Având în vedere prevederile Legii nr. 215/2001, Legea administraţiei publice locale, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, cu precădere cele ale art. 36, alin. (2), lit. „c" potrivit cărora consiliul local exercită "atribuţii privind administrarea domeniului public şi privat al comunei, oraşului sau municipiului", coroborate cu cele ale art. 36, alin. (5), lit. „b" din acelaşi act normativ, potrivit cărora consiliul local "hotărăşte vânzarea, concesionarea sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, oraşului sau municipiului, după caz, în condiţiile legii";

Având în vedere faptul că la Municipiul Sighişoara au fost depuse numeroase solicitări pentru concesionarea unor bunuri aparţinând domeniului privat al Municipiului şi că numărul solicitărilor este în continuă creştere;

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

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

Având în vedere faptul că un Regulament întocmit în acest sens ar răspunde numeroaselor solicitări primite din partea cetăţenilor referitor la concesionarea unor bunuri aflate în domeniul privat al Municipiului Sighişoara, ar institui un mecanism legal şi unitar în vederea concesionării bunurilor aflate în domeniul privat al autorităţii locale, ar sprijini iniţiativele cu caracter economic şi social, ar elimina posibilele susceptibilităţi de tratament diferenţiat între solicitanţi, ar spori eficienţa actelor de administrare şi transparenţa lor şi ar atrage venituri suplimentare şi importante la bugetul local;

Ţinând cont de prevederile:

- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordinului ministrului dezvoltării regionale şi locuinţei nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legii nr. 213/1998 privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordonanţei de Urgenţă a Guvernului nr. 195/2005 privind protecţia mediului, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legii nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din zonele urbane, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;

- Legii nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, republicată;

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

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

H O T Ă R Ă Ş T E:

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

Art. 2. Se încredinţează cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri Primarul Municipiului Sighişoara, Arhitectul Şef, Direcţia Administrarea Patrimoniului, Biroul Buget, Contabilitate, Salarizare – Direcţia Economică şi Biroul Juridic din cadrul Municipiului Sighişoara.

Art. 3. Prin grija Secretarului Municipiului Sighişoara, doamna Anca Bizo, prezenta hotărâre va fi comunicată, în termenul prevăzut de lege, Primarului Municipiului Sighişoara, Prefectului Judeţului Mureş şi se va aduce la cunoştinţă publică prin publicarea pe pagina de internet la adresa www.sighisoara.org.ro.

Primar,
Ovidiu - Dumitru Mălăncrăvean

Avizat,
Secretarul municipiului,
Anca Bizo

Nr. 9.408/03.04.2019

Raport de specialitate
al Arhitectului Şef şi al Direcţiei Administrarea Patrimoniului la proiectul de hotărâre pentru aprobarea Regulamentului privind concesionarea bunurilor imobile ce aparţin domeniului privat al Municipiului Sighişoara

Doamnelor şi domnilor consilieri,

Potrivit Legii nr. 215/2001, Legea administraţiei publice locale, republicată, cu modificările şi completările ulterioare, consiliul local este administratorul domeniului public şi privat al unităţii administrativ teritoriale, iar în acest sens hotărăşte închirierea sau concesionarea bunurilor din domeniul privat (art. 36, alin. (2), lit. „c" şi alin. (5), lit. „b" din lege).

La Municipiul Sighişoara au fost depuse numeroase solicitări pentru concesionarea unor bunuri aparţinând domeniului privat al Municipiului, iar numărul solicitărilor este în continuă creştere.

Menţionăm faptul că domeniul concesiunilor de bunuri aparţinând domeniului privat al unităţilor administrativ teritoriale nu este reglementat legal, precum cel al concesionării de bunuri aparţinând domeniului public.

Având în vedere cele expuse mai sus, considerăm necesară o reglementare unitară şi nediscriminatorie, de analiză a solicitărilor şi de aprobare a concesiunilor.

În acest sens, propunem să se aprobe Regulamentul privind concesionarea bunurilor ce aparţin domeniului privat a Municipiului Sighişoara, potrivit anexei la prezentul raport de specialitate.

Ţinem să precizăm faptul că Regulamentul antemenţionat are ca obiectiv stabilirea concretă a procedurilor, documentelor, termenelor şi responsabilităţilor în legătură cu regimul administrativ, juridic şi urbanistic de concesionare al bunurilor imobile aflate în domeniul privat al Municipiului Sighişoara şi:

- reprezintă un răspuns la numeroasele solicitări primite din partea cetăţenilor referitor la concesionarea unor bunuri aflate în domeniul privat al Municipiului Sighişoara;
- instituie un mecanism legal şi unitar de folosinţă a bunurilor aflate în domeniul privat al autorităţii locale;
- sprijină iniţiativele cu caracter economic şi social;
- elimină posibilele susceptibilităţi de tratament diferenţiat între solicitanţi;
- sporeşte eficienţa actelor de administrare şi asigură transparenţa lor;
- atrage venituri suplimentare şi importante la bugetul local.

Ca bază legală amintim prevederile:

- Legii nr. 50/1991 – privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordinului ministrului dezvoltării regionale şi locuinţei nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare;
- Hotărârii Guvernului nr. 525/1996 – privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
- Legii nr. 213/1998 – privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia, cu modificările şi completările ulterioare;
- Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 195/2005 privind protecţia mediului, cu modificările şi completările ulterioare;

- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;

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

- Legii nr. 52/2003 privind transparenţa decizională în administraţia publică, republicată;

Având în vedere cele de mai sus, susţinem proiectul de hotărâre prezentat.

Arhitect Şef,
Adina - Gabriela Popescu

Director executiv,
Carmen Morar

Întocmit/Redactat: Liana Ignat – consilier Compartimentul Domeniu Public

Anexa nr. 1 la H.C.L. Sighişoara nr. _____

REGULAMENT
privind concesionarea bunurilor imobile ce aparţin domeniului privat al Municipiului Sighişoara

CAPITOLUL I - Dispoziţii generale

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

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

(3) Prezentul regulament:

- instituie un mecanism legal şi unitar în vederea concesionării bunurilor imobile aflate în domeniul privat al Municipiului Sighişoara;
- sprijină iniţiativele cu caracter economic şi social;
- elimină posibilele susceptibilităţi de tratament diferenţiat între solicitanţi;
- sporeşte eficienţa actelor de administrare şi asigură transparenţa lor;
- atrage venituri suplimentare şi importante la bugetul local;
- ia în considerare păstrarea calităţii vieţii urbane prin ocrotirea ambientului natural existent;
- asigură o concepţie unitară din punct de vedere al urbanismului.

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

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

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

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

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

Art. 5. Dispoziţiile prezentului regulament nu se aplică contractelor reglementate de dispoziţiile privind achiziţiile publice sau contractelor de concesiune a bunurilor care fac parte din domeniul public al Municipiului Sighişoara.

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

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

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

Art. 8. Subconcesionarea este interzisă.

CAPITOLUL II - <u>Procedura administrativă de iniţiere a concesionării şi însuşire a propunerii de concesionare</u>

Art. 9. (1) Concesionarea are loc la iniţiativa concedentului sau ca urmare a unei propuneri însuşite de acesta.

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

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

(4) Însuşirea propunerii de concesionare se face odată cu aprobarea studiului de oportunitate prin hotărâre a Consiliului Local Sighişoara.

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

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

a) descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie concesionat;

b) motivele de ordin economic, financiar, social şi de mediu, care justifică realizarea concesiunii;

c) nivelul minim al redevenţei;

d) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune şi justificarea alegerii procedurii;

e) durata estimată a concesiunii;

f) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare;

g) avizul obligatoriu al Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale şi al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului naţional de apărare, după caz;

h) avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorităţii teritoriale pentru protecţia mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode.

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

(4) În cazurile în care Municipiul Sighişoara nu deţine capacitatea organizatorică şi tehnică pentru elaborarea studiului de oportunitate, se poate apela la serviciile unor consultanţi de specialitate, cu respectarea prevederilor legale în vigoare aplicabile privind achiziţiile publice.

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

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

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

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

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

(5) Concedentul are dreptul de a impune prin caietul de sarcini, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiţii speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmăreşte obţinerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecţia mediului şi promovarea dezvoltării durabile.

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

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

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

Art. 13. Concesionarea se consideră acceptată ca urmare a aprobării prin hotărâre a Consiliului Local Sighişoara a Studiului de oportunitate şi a Caietului de sarcini.

CAPITOLUL III – Procedura de atribuire a contractului de concesiune

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

a) transparenţa - punerea la dispoziţie tuturor celor interesaţi a informaţiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune;

b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune;

c) proporţionalitatea - presupune că orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară şi corespunzătoare naturii contractului;

d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceloraşi reguli, indiferent de naţionalitatea participanţilor la procedura de atribuire a contractului de concesiune, cu respectarea condiţiilor prevăzute în acordurile şi convenţiile la care România este parte;

e) libera concurenţă - asigurarea de către autoritatea publică a condiţiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condiţiile legii, ale convenţiilor şi acordurilor internaţionale la care România este parte.

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

a) licitaţia publică – este procedura la care persoana fizică sau juridică interesată are dreptul de a depune ofertă în condiţiile respectării prevederilor documentaţiei de atribuire şi a documentaţiilor de urbanism şi de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii;

b) negocierea directă – este procedura prin care concedentul negociază clauzele contractuale, inclusiv redevenţa, cu unul sau mai mulţi participanţi la procedura de atribuire a contractului de concesiune, în condiţiile respectării prevederilor documentaţiei de atribuire şi a documentaţiilor de urbanism şi de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii;

c) atribuirea directă – este procedura prin care terenurile destinate construirii se pot concesiona fără licitaţie publică şi fără negociere directă, cu valoarea redevenţei aprobată prin hotărâre a Consiliului Local, în situaţia cumpărării unui imobil-construcţie edificat pe un teren care face obiectul unui contract de concesiune sau, conform art. 15 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

CAPITOLUL IV – Licitaţia

Art. 16. Licitaţia publică este procedura la care persoana fizică sau juridică interesată are dreptul de a depune ofertă în condiţiile respectării prevederilor documentaţiei de atribuire şi a documentaţiilor de urbanism şi de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii;

Art. 17. Anunţul de licitaţie

(1) În cazul procedurii de licitaţie, concedentul are obligaţia publicării anunţului de licitaţie în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-un ziar local/difuzarea anunţului la postul de radio local.

(2) Anunţul de licitaţie trebuie să cuprindă cel puţin elementele prevăzute în Anexa nr. 2 la prezentul regulament.

(3) Anunţul de licitaţie se transmite spre publicare cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data limită de depunere a ofertelor.

Art. 18. (1) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita şi de a obţine documentaţia de atribuire.

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

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

(4) Concedentul are obligaţia de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut, în condiţiile prezentului regulament, documentaţia de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat respectivele clarificări.

Art. 19. Procedura de licitaţie se poate desfăşura dacă în urma publicării anunţului de licitaţie au fost depuse cel puţin 2 (două) oferte valabile.

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

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

(3) Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puţin 2 (două) oferte să fie valabile prin întrunirea condiţiilor impuse prin caietul de sarcini. În caz contrar, concedentul este obligat să anuleze procedura de licitaţie şi să aplice procedura de negociere directă.

(4) După analizarea conţinutului plicurilor exterioare, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal în care se va menţiona rezultatul analizei. Procesul-verbal se va semna de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de ofertanţi.

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

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

(7) Urmare a analizării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul întocmeşte un proces-verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valablitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire, precum şi oferta declarată câştigătoare. Procesul-verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.

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

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

(3) Raportul se depune la dosarul concesiunii.

Art. 22. (1) Pe parcursul procedurii de licitaţie, comisia de evaluare poate solicita clarificări şi, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi, pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate.

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

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

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

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

Art. 24. Concedentul are obligaţia de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câştigătoare, numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării, termen în care ofertanţii declaraţi necâştigători pot depune contestaţii. Contestaţiile vor fi analizare de o comisie special alcătuită în acest sens.

CAPITOLUL V – Negocierea directă

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

Art. 26. Anunţul negocierii directe

(1) În cazul procedurii negocierii directe, concedentul are obligaţia să publice anunţul negocierii directe într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-un ziar local/difuzarea anunţului la postul de radio local.

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

Art. 27. (1) Orice persoană are dreptul de a solicita şi de a obţine documentaţia de atribuire, în condiţiile stipulate în caietul de sarcini.

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

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

(4) Concedentul are obligaţia de a răspunde, în mod clar, complet şi fără ambiguităţi, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depăşească 2 (două) zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări şi de a transmite răspunsurile însoţite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obţinut, în condiţiile caietului de sarcini, documentaţia de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

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

Art. 28. (1) La data prevăzută în anunţul negocierii directe pentru începerea procedurii, concedentul programează ofertanţii şi îi informează, în scris, despre data şi ora negocierii directe.

(2) Pentru negocierea directă va fi păstrată documentaţia de atribuire aprobată pentru licitaţie.

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

(4) Negocierile se desfăşoară potrivit condiţiilor prevăzute în documentaţia de atribuire.

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

CAPITOLUL VI – Instrucţiuni privind modul de elaborare şi prezentare a ofertelor

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

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

(3) Fiecare participant poate depune o singură ofertă.

(4) Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii.

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

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

(7) Ofertele trebuie să conţină documentele solicitate, conform prevederilor documentaţiei de atribuire.

(8) Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data şi ora stabilite pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai la data şi ora şedinţei.

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

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

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

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

(5) Plicul interior conţine oferta propriu-zisă.

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

CAPITOLUL VII – Comisia de evaluare

Art. 31. (1) Componenţa comisiei de evaluare, membrii acesteia, precum şi supleanţii lor se stabilesc şi sunt numiţi prin hotărâre a concedentului.

(2) Comisia de evaluare este alcătuită din reprezentanţi ai Municipiului Sighişoara şi ai Consiliului Local Sighişoara.

(3) În cazul în care pentru bunul care face obiectul concesionării este necesară parcurgerea procedurii de reglementare din punctul de vedere al protecţiei mediului, potrivit legislaţiei în vigoare, comisia de evaluare include în componenţa sa şi un reprezentant al autorităţii competente pentru protecţia mediului.

(4) Preşedintele comisiei de evaluare este numit de concedent dintre reprezentanţii acestuia în comisie.

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

(6) La şedinţele comisiei de evaluare preşedintele acesteia poate invita personalităţi recunoscute pentru experienţa şi competenţa lor în domenii care prezintă relevanţă din perspectiva concesionării bunului proprietate privată, aceştia neavând calitatea de membri.

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

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

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

ART. 32. (1) Membrii comisiei de evaluare, supleanţii şi invitaţii trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.

(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire concedentul are obligaţia de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situaţiile de natură să determine apariţia unui conflict de interese şi/sau manifestarea concurenţei neloiale.

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

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

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

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

b) soţ/soţie, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administraţie, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanţi, persoane juridice;

c) persoane care deţin părţi sociale, părţi de interes, acţiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanţi sau persoane care fac parte din consiliul de administraţie, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanţi;

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

ART. 33. (1) Membrii comisiei de evaluare, supleanţii şi invitaţii sunt obligaţi să dea o declaraţie de compatibilitate, imparţialitate şi confidenţialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul concesiunii.

(2) În caz de incompatibilitate, preşedintele comisiei de evaluare îl va sesiza de îndată pe concedent despre existenţa stării de incompatibilitate şi va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanţi.

(3) Supleanţii participă la şedinţele comisiei de evaluare numai în situaţia în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forţei majore.

ART. 34. Atribuţiile comisiei de evaluare sunt:

a) analiza şi selectarea ofertelor pe baza datelor, informaţiilor şi documentelor cuprinse în plicul exterior;

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise şi comunicarea acesteia;

c) analizarea şi evaluarea ofertelor;

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

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

f) desemnarea ofertei câştigătoare.

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

(2) Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentaţiei de atribuire şi cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

(3) Membrii comisiei de evaluare au obligaţia de a păstra confidenţialitatea datelor, informaţiilor şi documentelor cuprinse în ofertele analizate.

CAPITOLUL VIII – Determinarea ofertei câştigătoare

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

(2) Concedentul poate ţine seama şi de alte criterii, care trebuie să fie prevăzute în documentaţia de atribuire, precum:

a) capacitatea economico-financiară a ofertanţilor;

b) asprecte tehnice ale ofertei;

c) protecţia mediului înconjurător;

d) condiţii specifice impuse de natura bunului concesionat.

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

(3) Oferta câştigătoare este oferta care întruneşte cel mai mare punctaj. În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut la criteriul cu cea mai mare pondere, în ordine descrescătoare.

CAPITOLUL IX – Anularea procedurii de atribuire a contractului de concesiune

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

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

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

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

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

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

(3) Concedentul are obligaţia de a comunica, în scris, tuturor participanţilor la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligaţiilor pe care aceştia şi le-au creat prin depunerea ofertelor, cât şi motivul concret care a determinat decizia de anulare.

CAPITOLUL X – Soluționarea contestațiilor

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

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

CAPITOLUL XI – Contractul de concesiune

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Concesionarul nu va fi obligat să suporte creşterea sarcinilor legate de execuţia obligaţiilor sale, în cazul în care această creştere rezultă în urma:

a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;

b) unui caz de forţă majoră sau unui caz fortuit.

Art. 44. (1) Concesionarul îşi execută obligaţiile potrivit termenilor şi condiţiilor prevăzute în contractul de concesiune şi în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

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

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

(2) Din această sumă sunt reţinute, dacă este cazul, penalităţile şi alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

(3) Concesionarul poate constitui drept garanţie şi titluri de credit, asupra cărora se va institui garanţie reală mobiliară, cu acordul concedentului.

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

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;

b) în cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin denunţarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste şi prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanţa de judecată;

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

d) în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;

e) la dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilităţii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunţare, fără plata unei despăgubiri.

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

CAPITOLUL XII – <u>Dosarul concesiunii</u>

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

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

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

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

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

CAPITOLUL XIII – Dispoziţii privind soluţionarea litigiilor referitoare la concesiune

Art. 48. Soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea şi încetarea contractului de concesiune, precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit legii.

CAPITOLUL XIV – Elemente specifice concesionării terenurilor

Art. 49. Pentru concesionarea terenurilor se vor stabili următoarele:
a) destinaţia, adică modul de utilizare a terenurilor conform funcţionării prevăzute în reglementările cuprinse în planurile de urbanism şi de amenajare a teritoriului, aprobate conform legii;
Schimbarea destinaţiei acordate iniţial se va putea realiza numai după emiterea unei hotărâri de consiliu local, aprobată şi validată;
b) durata concesiunii - concesionarea terenurilor se face în conformitate cu prevederile legale, durata acesteia fiind stabilită de către concedent pe baza studiului de oportunitate şi în funcţie de perioada de amortizare a investiţiilor ce urmează să fie realizate de către concesionar.
Contractul de concesiune va fi încheiat în conformitate cu legea română, indiferent de naţionalitatea sau cetăţenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăşi 49 de ani.
Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa iniţială, prin simplul acord de voinţă al părţilor.
c) preţul concesiunii se stabileşte în baza hotărârii Consiliului Local cuprinzând preţul de pornire la licitaţie emise în acest sens.
Dacă hotărârea Consiliului Local nu prevede un preţ pentru destinaţia obiectului concesiunii, se va proceda la efectuarea unui raport de evaluare.
d) termenul de începere şi finalizare a lucrărilor la obiectivul de investiţii este stabilit prin studiu de oportunitate şi documentaţia de atribuire;
e) procentul de ocupare al terenului se stabileşte în funcţie de destinaţia zonei unde urmează să fie amplasată construcţia şi de condiţiile de amplasare în cadrul terenului de la caz la caz ţinând cont de prevederile Regulamentului de construcţie în vigoare;
f) regimul de înălţime al construcţiei se stabileşte prin certificatul de urbanism;
Schimbarea regimului de înălţime se va putea face în baza unui certificat de urbanism care să reglementeze acest aspect şi numai după emiterea unei hotărâri de consiliu local în acest sens;
g) concesionarea terenurilor în zona de protecţie a infrastructurilor feroviare se va realiza numai cu avizul autorităţilor de resort.
În alte zone specifice, construcţiile se vor realiza numai având la bază avize aferente;
h) categoriile de bunuri care vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii, astfel cum sunt acestea prevăzute la art. 41 alin. 4.

Art. 50. Documente necesare în vederea concesionării terenurilor pentru realizarea de construcţii la iniţiativa concesionarului

(1) Orice persoană fizică sau juridică interesată poate iniţia procedura de concesionare a unui teren proprietate privată a Municipiului Sighişoara în vederea realizării de construcţii.

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

Direcţia Administraţia Patrimoniului va analiza propunerea. În funcţie de rezultatele analizării, Direcţia va lua măsurile care se impun înştiinţând în acest sens solicitantul, respectiv respingerea/acceptarea propunerii.

(2) Propunerea trebuie să fie clară, fără ambiguităţi. Dacă propunerea se face de mână trebuie să fie lizibilă şi desluşită sau să fie redactată la calculator/maşină de scris.

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

Art. 51. Documente necesare în vederea concesionării terenurilor pentru realizarea de construcţii <u>la iniţiativa concedentului</u>

(1) Consiliul local Sighişoara poate hotărî concesionarea unui teren în scopul realizării de construcţii.

(2) Direcţia Administrarea Patrimoniului, împreună cu Arhitectul Şef va întocmi studiul de oportunitate şi caietul de sarcini. Studiul de oportunitate poate fi întocmit şi de consultanţi de specialitate (vezi art. 10 alin. 4).

(3) Direcţia Administrarea Patrimoniului se va ocupa de publicarea în mass-media a anunţului cu privire la data organizării licitaţiei publice.

(4) Licitaţia publică se va organiza conform legislaţiei în vigoare şi a prezentului Regulament.

CAPITOLUL XV – <u>Atribuirea directă a contractelor de concesiune</u>

Art. 52. Atribuirea directă se poate face:

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

a) Cerere de atribuire a terenului aflat în domeniul privat al Municipiului Sighişoara;

b) Contract de vânzare – cumpărare asupra construcţiei, autentificat - copie;

c) Extras C.F. de dată recentă pentru terenul solicitat şi pentru construcţia edificată pe terenul care a făcut obiectul concesiunii - copie;

d) Dovada achitării la zi a impozitului pe clădire şi a redevenţei pentru terenul concesionat;

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

(1.1) realizarea de obiective de utilitate publică sau de binefacere, cu caracter social, fără scop lucrativ, altele decât cele care se realizează de către colectivităţile locale pe terenurile acestora;

(1.2) realizarea de locuinţe de către Agenţia Naţională pentru Locuinţe, potrivit legii;

(1.3) realizarea de locuinţe pentru tineri până la împlinirea vârstei de 35 de ani;

(1.4) strămutarea gospodăriilor afectate de dezastre, potrivit legii;

(1.5) extinderea construcţiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;

(1.6) lucrări de protejare ori de punere în valoare a monumentelor istorice definite potrivit legii, cu avizul conform al Ministerului Culturii şi Cultelor, pe baza documentaţiilor de urbanism avizate potrivit legii.

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

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

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

CAPITOLUL XVI – <u>Încetarea concesiunii</u>

Art. 53. (1) <u>Încetarea concesiunii prin expirarea duratei</u>

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

În termen de 1 an, după expirarea termenului de concesiune prin ajungere la termen, concedentul va fi obligat să-şi exercite dreptul de opţiune prevăzut la aliniatul de mai sus, sub sancţiunea decăderii.
b) Concesionarul va prezenta din partea Administraţiei Financiare în raza căreia se află bunul unde şi-a desfăşurat activitatea, dovada eliberării de orice sarcini a bunului concesionat, după care, între concedent şi concesionar se va întocmi un proces-verbal de predare a bunului şi a eventualelor bunuri dobândite pe perioada concesiunii şi destinate concesiunii.
c) Eventualele materiale aprovizionate, obiectele de mobilier, instalaţii ce nu sunt pentru uzul exclusiv al concesiunii sau alte bunuri ce se vor conveni între părţi, se vor prelua de către concedent, pe bază de contract, la data expirării concesiunii, în urma exprimării intenţiei în acest sens de către concedent.

(2) Încetarea concesiunii prin răscumpărare

a) În cazul în care interesul naţional sau local o impune, răscumpărarea concesiunii se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesionarea, concesiunea poate fi răscumpărată, concedentul asigurând şi achitând concesionarului despăgubirea corespunzătoare valorii investiţiei, care trebuie să fie promptă, adecvată şi efectivă pentru care se va întocmi o documentaţie tehnico-economică în care se va stabili preţul răscumpărării.
Cazul de interes public se probează prin acte autentice emise de autoritatea publică sau prin hotărâri ale Guvernului.
b) Dacă părţile nu se înţeleg asupra preţului răscumpărării, urmează a se adresa instanţei de judecată sau arbitrare.

(3) Încetarea contractului prin retragere

a) Concesiunea se retrage şi contractul se reziliază în situaţia în care concesionarul nu respectă obligaţiile asumate prin contract, constatarea făcându-se de organele de control autorizate.
b) Concesiunea se retrage şi în cazul în care concesionarul nu a început execuţia lucrărilor la obiectivul de investiţii în termen de un an de la data concesionării.
c) Concedentul va putea rezilia contractul numai după notificarea intenţiei sale concesionarului cu precizarea cauzelor care au determinat-o.
Rezilierea va opera de plin drept, la expirarea unei perioade de 30 de zile de la notificare dacă concesionarul nu îşi îndeplineşte obligaţiile în acest interval.
d) În cazul în care concesionarul nu a început lucrările de construire până în termenul prevăzut în contractul de concesiune /caietul de sarcini, se poate prelungi acest termen dacă concesionarul face dovada existenţei unor cauze obiective care au împiedicat începerea acestor lucrări cum ar fi:
- neobţinerea autorizaţiei de construire din motive neimputabile concesionarului;
- neobţinerea acordului de mediu şi alte avize legale pe care amplasamentul şi natura acestuia le impun;
- dacă proprietarul concedent a efectuat acte de tulburare a posesiei (cum ar fi: efectuarea de lucrări tehnico-edilitare în perimetrul terenului care face obiectul contractului de concesiune, etc.).
e) Valoarea despăgubirii pe care concesionarului va trebui să o plătească în cazul nerespectării obligaţiile asumate prin contract va fi calculată în funcţie de prejudiciile aduse Municipiului prin nerespectarea obligaţiilor şi va fi supusă spre analiză şi aprobare Consiliului Local.

(4) Încetarea concesiunii prin renunţare

a) Concesionarul poate renunţa la concesiune în cazul în care cauze obiective, justificate, fac imposibilă realizarea investiţiei sau exploatarea ei după punerea în funcţiune.
Verificarea celor semnalate de concesionar se va face de către o comisie formată din reprezentanţii concedentului, ai Consiliului Local al municipiului Sighişoara şi ai concesionarului. Comisia va hotărî asupra continuării sau încetării contractului.
b) Forţa majoră exonerează părţile de răspundere în ceea ce priveşte îndeplinirea totală sau parţială a obligaţiilor ce le revin, cu menţiunea că prin forţă majoră se înţelege orice eveniment independent de voinţa părţilor, imprevizibil şi inevitabil, care împiedică părţile să-şi execute integral sau parţial obligaţiile.
c) Apariţia şi încetarea cazului de forţă majoră se va comunica celeilalte părţi în termen de 5 zile prin telefon, fax, urmat de o scrisoare recomandată, cu menţiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente române, în prezenţa părţilor.

d) În caz de forţă majoră, comunicată şi constatată în condiţiile de mai sus, executarea obligaţiilor părţilor se decalează în consecinţă, cu perioada corespunzătoare acesteia şi menţiunea că niciuna din părţi nu va pretinde penalităţi sau despăgubiri pentru întârzieri în executarea contractului. Partea care nu a îndeplinit funcţia comunicării va suporta consecinţele cazului de forţă majoră cât şi îndeplinirea tuturor celorlalte obligaţii.
e) În condiţiile în care forţa majoră conduce la o decalare a obligaţiilor părţilor mai mare de 6 luni, părţile se vor reuni pentru a hotărî asupra exercitării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariţiei sau imposibilităţii de exploatare a bunului concesionat, situaţie verificată şi constatată de comisia legal constituită, părţile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

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

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

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

- să predea concedentului documentaţia tehnică referitoare la obiectivul de investiţii ce urmează să se realizeze (sau s-a realizat) pe terenul concesionat.
- să prevadă în actele juridice pe care le încheie şi prin care îşi asumă obligaţii faţă de terţi sau dobândeşte dreptul în legătură cu exploatarea bunului, o clauză specială prin care concedentul se va substitui concesionarului în baza drepturilor prevăzute.
- să prezinte concedentului toate actele în curs de executare pentru care acesta să-şi poată exercita opţiunea.
- să prevadă în contractele ce le încheie cu persoane fizice sau juridice în legătură cu obiectivul ce se va realiza (sau s-a realizat) pe terenul concesionat, posibilitatea subrogării prin concedent, în cazul în care aceasta va hotărî astfel, când încetarea concesiunii a intervenit înainte de încetarea valabilităţii actelor respective.

LEGISLAŢIA DIN DOMENIU

Legea nr. 50/1991 – privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
Ordinul ministrului dezvoltării regionale şi locuinţei nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările şi completările ulterioare;
H.G. nr. 525/1996 – privind aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicată, cu modificările şi completările ulterioare;
Legea nr. 213/1998 – privind proprietatea publică şi regimul juridic al acesteia, cu modificările şi completările ulterioare;
Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 195/2005 privind protecţia mediului, cu modificările şi completările ulterioare;
Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare;
Legea nr. 24/2007 privind reglementarea şi administrarea spaţiilor verzi din zonele urbane, republicată,cu modificările şi completările ulterioare.

Arhitect Şef,
Adina - Gabriela Popescu

Director executiv,
Carmen Morar

Întocmit/Redactat: Liana Ignat – consilier Compartimentul Domeniu Public

Anexa nr. 1 la Regulament

Caietul de sarcini

trebuie să cuprindă cel puţin următoarele elemente:

1. Informaţii generale privind obiectul concesiunii:

1.1. descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie concesionat;

1.2. destinaţia bunurilor ce fac obiectul concesiunii;

1.3. condiţiile de exploatare a concesiunii şi obiectivele de ordin economic, financiar, social şi de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii;

2. Condiţii generale ale concesiunii:

2.1. regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii (regimul bunurilor proprii);

2.2. obligaţiile privind protecţia mediului, stabilite conform legislaţiei în vigoare;

2.3. obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate şi permanenţă;

2.4. interdicţia subconcesionării bunului concesionat/posibilitatea subconcesionării, după caz;

2.5. condiţiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii;

2.6. durata concesiunii, care nu poate depăşi 49 de ani;

2.7. redevenţa minimă şi modul de calcul al acesteia;

2.8. natura şi cuantumul garanţiilor solicitate de concedent;

2.9. condiţiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii, cum sunt:

2.9.1. protejarea secretului de stat;

2.9.2. materiale cu regim special;

2.9.3. condiţii de siguranţă în exploatare;

2.9.4. condiţii privind folosirea şi conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea şi punerea în valoare a patrimoniului cultural naţional, după caz;

2.9.5. protecţia mediului;

2.9.6. protecţia muncii;

2.9.7. condiţii impuse de acordurile şi convenţiile internaţionale la care România este parte;

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

4. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune.

Anexa nr. 2 la Regulament

Anunțul de licitație

trebuie să cuprindă cel puţin următoarele elemente:

1. informaţii generale privind concedentul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, telefax şi/sau adresa de e-mail a persoanei de contact etc.;

2. informaţii generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie concesionat;

3. informaţii privind documentaţia de atribuire;

3.1. modalitatea sau modalităţile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentaţiei de atribuire;

3.2. denumirea şi adresa serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obţine un exemplar din documentaţia de atribuire;

3.3. costul şi condiţiile de plată pentru obţinerea acestui exemplar, unde este cazul;

3.4. data limită pentru solicitarea clarificărilor;

4. informaţii privind ofertele:

4.1. data limită de depunere a ofertelor;

4.2. adresa la care trebuie depuse ofertele;

4.3. numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

5. data şi locul la care se va desfăşura şedinţa publică de deschidere a ofertelor;

6. denumirea, adresa, numărul de telefon, telefax şi/sau adresa de e-mail a instanţei competente în soluţionarea litigiilor apărute şi termenele pentru sesizarea instanţei;

7. data transmiterii anunţului de licitaţie către instituţiile abilitate, în vederea publicării.

Anexa nr. 3 la Regulament

Dosarul concesiunii

trebuie să cuprindă cel puţin următoarele elemente:

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