

CAIET DE SARCINI

**PRIVIND CONCESIONAREA OBIECTIVULUI „MUZEUL DOFTANA”,  
AFLAT IN DOMENIUL PRIVAT AL COMUNEI TELEGA**

**CAP.I. OBIECTUL CONCESIUNII**

1.1 Obiectul procedurii de concesionare il constituie imobilul format din teren si constructii denumit „Muzeu Doftana” .

Descrierea obiectivului care urmeaza a fi concesionat.

**Imobil (constructii și teren) situat în comuna Telega , județul Prahova .**

-C1 - Cabina Portar :	Supraf Construita	= 12.97 mp	P
	Supraf Utila	= 7.71 mp	
- C2 - WC :	Supraf Construita	= 10.27 mp	P
	Supraf Utila	= 5.48 mp	
- C3 - Magazie :	Supraf Construita	= 19.95 mp	P
	Supraf Utila	= 16.44 mp	
- C4 - Birouri Administrative :	Supraf Construita	= 175.63 mp	P+1
	Supraf Utila	= 217.11 mp	
- C5 - Magazie :	Supraf Construita	= 26.67 mp	P
	Supraf Utila	= 20.60 mp	
- C6 - WC :	Supraf Construita	= 30.99 mp	P
	Supraf Utila	= 18.61 mp	
- C7 - WC :	Supraf Construita	= 79.61 mp	P
	Supraf Utila	= 54.69 mp	
- C8 - Muzeu Doftana :	Supraf Construita	= 5930.74 mp	S+P+2
	Supraf Utila	= 6019.89 mp	

Terenul aferent obiectivului este in suprafata totala de 110163,00 mp defalcat pe categorii de folosinta dupa cum urmeaza :

- 1 Cc = 16653.00 mp
- 2 F = 25636.00 mp
- 3 Pd = 67362.00 mp
- 4 Ci = 512 . 00 mp

Imobilul poate face obiectul unui singur contract de concesiune pentru realizarea de investitii .

Initiativa concesionarii imobilului apartine Societatii Comerciale PHOENICIA EXPRESS SRL cu sediul in Bucuresti , sos Odaii nr 441-443 , parter , cam 1 sect 1 , prin solicitarea facuta catre Consilul Local Telega avand nr de inregistrare 172/26.08.2021

1.2. Durata estimata a concesiunii va fi de 49 ani .

1.3. Imobilul care se scoate la licitație în vederea concesionarii, are numar cadastral 457 și reprezintă piesă componentă a documentatiei cadastrale .

Adresa: comuna Telega , Sat Doftana , Intravilan – punctul numit „Muzeu Doftana ”, judetul Prahova .

Vecinătăți:

- la N M.D Panaitescu Gheorghe ;  
Popescu Constantin ;  
Oancea Ion ;  
Sedlac Ion ;
- la S Dutu Ion ;  
Dutu Niculina ;  
Olteanu Elena ;  
Stoican Mihai ;  
Olteanu Dumitru ;  
M.D. Negoiasa Mircea ;  
Tinteanu Gheorghe ;  
Topala Ion ;  
Drum
- la E Stoican Mihai ;  
Ignat Cornelia ;  
Muscalu Constantin  
Ristea Ion  
Drum
- la V Consiliul Local Telega ;  
Criveanu Cornelia ;

Date și condiții urbanistice:

Imobilul este situat în intravilanul comunei Telega, judetul Prahova . Funcțiunile complementare admise ale zonei sunt: Zona de locuinte și funcțiuni complementare ; Zona de parcuri , compexe sportive și perdele de protecție ; Zona cu Valoare arhitecturală , memorială protejată .

Dotarea cu utilități: imobilul are rețea electrică , telefonica și apa .

Date privind terenul aferent: Terenul aferent imobilului este în suprafață de 110163,00 mp și este în proprietatea privată a Comunei Telega

## CAP.II. MOTIVATIA CONCESIONARII :

2.1. Motivele de ordin legislativ , economic , finanțier și social care susțin concesionarea unor bunuri , sunt următoarele :

Art 13 , alin 1 și 2 , precum și art 17 din Legea nr 50/199 privind autorizarea executării lucrarilor de construcții , cu modificările și completările ulterioare ,

Legea nr 52/2003 privind transaparenta decizională în administrația publică , republicată ,

Art 129 alin 1 , alin 2 lit c , alin 14 art 196 alin 1 lit a și ale art 243 , alin 1 lit a , precum și art 362 alin 1 din OUG nr 57/2019 privind Codul Administrativ

Administrarea eficientă a domeniului privat al Comunei Telega , respectiv al imobilului descris mai sus , actualmente în stare avansată de degradare .

Atragerea la bugetul local de fonduri suplimentare

Concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținerea și exploatarea investiției și a bunului concesionat

Concesionarul va suporta pe tota perioada concesiunii contravaloarea taxei pe imobil , în condiții similare imozitului pe teren și construcții , în conformitate cu prevederile legale

**Evitarea degradarii factorilor de mediu**

Concesionarea trece intreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a imobilului concesionat , in sarcina concesionarului .

### **CAP.III. CONDITII DE MEDIU**

3.1. Concesionarul poarta intreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale in domeniul protectiei mediului

### **CAP.IV. DURATA CONCESIUNII**

4.1. Durata estimata a concesiunii va fi de 49 ani .

### **CAP.V. ELEMENTE DE PRET**

5.1. Valoarea de circulatie a imobilului stabilit prin raportul de evaluare a terenului este de 5 111 900 lei , iar nivelul minim al redevenetei , ca baza de pornire la licitatie este de 104 324.48 lei /an conform raport de evaluare intocmit de catre SC ARHONA EXPERTS SERV SRL , prin evaluator autorizat membru titular A.N.E.V.A.R. legitimatie 18094 , ing. Dragos Popa si evaluator autorizat membru titular A.N.E.V.A.R. legitimatie 10245 , ec. Anton Gabriel Mihai

### **CAP.VI. CLAUZE FINANCIARE SI DE ASIGURARI**

6.1. Participantii la licitatie vor depune o garantie de participare in suma de 10 000 lei la caseria Primariei Comunei Telega , sau prin ordin de plata in contul RO76TREZ5225006XXX001246 , CUI - 2845834

6.2. Pentru ofertantul declarat castigator garantia de participare la licitatie se va restitui in termen de 7 zile de la semnarea procesului – verbal de predare – primire al imobilului , pe baza unei cereri scrise si inregistrate la Primaria Telega.

6.3. Participantilor necastigatori li se va restitui garantia de participare in termen de 7 zile de la semnarea contractului intre ofertantul castigator si concedent , pe baza unei cereri scrise si inregistrate la Primaria Telega .

6.4. Ofertantul castigator va pierde garantia daca nu se prezinta in interval de 30 zile , de la data implinirii termenului de 20 de zile calendaristice de la data comunicarii rezultatului , la incheierea contractului de concesiune , isi retrage oferta in termenul de valabilitate al acesteia sau refuza semnarea procesului verbal de predare primire al imobilului .

6.5. Concesionarul are obligatia ca in termen de cel mult 90 de zile de la data semnarii contractului de concesiune sa depuna , cu titlu de garantie , o suma fixa reprezentand o cota parte (100%) din suma obligatiei de plata catre concedent , stabilita de acesta si datorata pentru primul an de exploatare .

## **CAP.VII. CARACTERISTICILE INVESTITIEI**

7.1. Investitiile si lucrările se vor executa numai după obținerea autorizației de construire în condițiile Legii nr 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții , cu modificările și completările ulterioare .

7.2. Obținerea tuturor avizelor și acordurilor necesare realizării investiției cade în sarcina concesionarului .

## **CAP.VIII. OBIGATIILE PARTILOR**

8.1. Concedentul are urmatoarele obligații :

a) Sa predea concesionarului imobilul pe baza unui proces verbal de predare primire , in termen de maxim 60 de zile de la data semnarii contractului de concesiune .

b) Concedentul are obligația de a nu tulbura pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultante din contractul de concesiune .

c) Concedentul garanteaza pe concesionar ca bunul concesionat nu este sechestrat , scos din circuitul civil , ipotecat sau gajat si nu face obiectul vreunui litigiu sau al unei revendicari .

d) Concedentul este obligat sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor acestuia .

8.2. Concesionarul are urmatoarele obligații :

a) concesionarul are obligația ca într-un termen de 60 de zile de la data semnării contractului , sa preia bunul concesionat in baza unui proces verbal de predare primire , in caz contrar urmand a-si pierde dreptul de concesiune .

b) sa realizeze investitia conform proiectului aprobat si avizelor legale .

c) are întreaga responsabilitate in ceea ce priveste respectarea legislației in vigoare cu privire la P.S.I. , protectia mediului si persoanelor angajate in realizarea investitiei , organizarile de santier etc .

d) este obligat sa realizeze investitia , potrivit termenilor si conditiilor prevazute in contractul de concesiune si in acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat .

e) sa plateasca redeventa pe toata durata concesiunii in quantumurile si la termenele stabilite prin prezentul contract

f) sa depuna , in termen de 90 de zile de la data incheierii prezentului contract , cu titlu de garantie , o suma de ..... lei , reprezentand 100% din suma datorata concedentului cu titlu de redeventa pentru primul an de activitate . Din aceasta suma , concedentul va retine eventualele penalitati sau alte sume restante care vor fi percepute de catre acesta pentru neplata de catre concesionar a redeventei , la termenele stabilite .

In caz de neplata a garantiei se vor percepe penalitati zilnice de intarziere conform prevederilor legale in materie , urmand ca daca intarzierile depasesc 6 luni , sa se procedeze la retagerea dreptului de concesiune .

g) sa nu subconcesioneze , in tot sau in parte , unei alte persoane obiectul concesiunii

h) concesionarul va inregistra contractul de concesiune si va face operarile necesare in CF in termen de 30 zile calendaristice de la semnarea contractului , cheltuielile pentru aceste operatiuni fiind suportate de acesta .

i) la incetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concesionarul este obligat sa restituie concedentului bunurile de return in mod gratuit .

j) in conditiile incetarii contractului de concesiune din alte cauze decat prin ajungere la termen , forta majora sau cazul fortuit , concesionarul este obligat sa asigure continuitatea bunului proprietate privata , in conditiile stipulate in contract , pana la preluarea acestuia de catre concedent

k) in cazul in care concesionarul sesizeaza existenta unor cauze sau iminenta producerii unor evenimente de natura sa conduca la imposibilitatea exploatarii bunului , va notifica de indata acest fapt concedentului , in vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii exploatarii bunului.

l) pana la data de 25 a lunii urmatoare intrarii in vigoare a contractului de concesiune , concesionarul are obligatia de a declara bunul la serviciul de imozite si taxe locale .

m) concesionarul are obligatia de a achita taxa datorata pentru folosinta imobilului conform Codului Fiscal cu modificarile si completarile ulterioare

## CAP.IX. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE PE PARCUSUL CONCESIUNII

Bunuri ce vor fi utilizate de concesionar in derularea concesiunii sunt :

1. Bunuri de retur ce revin de plin drept , gratuit concedentului la incetarea contractului de concesiune . Sunt bunuri de retur , bunurile care fac obiectul concesiunii respectiv terenul si constructiile .
2. Bunurile proprii care la incetarea contractului de concesiune raman in proprietatea concesionarului . Sunt bunuri proprii , bunurile care au apartinut concesionarului si au fost realizate de catre acesta pe durata concesiunii .

## Cap.X. ÎNCETAREA CONCESIUNII

10.1 Concesiunea încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite prin contract, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;

c) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri. Concesionarul va trebui să-l notifice pe concedent în termen de maxim 30 zile de imposibilitatea exploatarii.

d) concedentul va putea rezilia contractul după notificarea în condițiile legii a intenției sale concesionarului, cu precizarea cauzelor care au determinat-o. Rezilierea va opera de drept la expirarea unei perioade de 10 de zile de la notificare, dacă concesionarul nu-și îndeplinește obligațiile asumate prin contract, din culpa sa, în acest interval.

e) contractul de concesiune se reziliază, în situația în care concesionarul nu plătește la termenele stipulate **două rate trimestriale succesive**.

f) în cazul apariției oricărei alte incapacități legale care să împiedice executarea prezentului contract.

## **Cap. XI. DISPOZIȚII FINALE**

11.1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune.

11.2. Realizarea obiectivului de investiții se va face numai pe baza unui proiect legal avizat, aprobat și a autorizației de construire emisă de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism

11.3. Soluțiile prezentate o dată cu depunerea opțiunilor, în cazul adjudecării licitației, nu reprezintă aprobarea acestora și nu exonerează pe câștigător de obținerea avizelor și acordurilor legale din partea organismelor stabilite în eliberarea acestora

11.4. 11.3 Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investițiilor privesc pe concesionar.

11.4. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente obținerea acordului de la deținătorii acestora cad în sarcina concesionarului.

11.5. Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de concesiune.

11.6. Contractul de concesiune se va încheia după expirarea termenului de 20 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului.

11.7. Prin contractul de concesiune se pot stabili și alte cauze de închetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

11.8. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitantului contra cost, la o valoare de 50 lei

Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul consolidat de stat și bugetul local de la sediul concedentului, achitarea documentației de licitație și a garanției de participare.  
Nu vor participa la licitație persoanele juridice care:

- au debite la bugetul consolidat de stat de la sediul concedentului,
- au debite față de bugetul local de la sediul concedentului,
- au fost adjudecători ai unei licitații anterioare și nu au încheiat din culpa acestora contract cu Comuna Telega ;

11.9. Dacă licitația se amâna sau se anulează, din motive obiective, a căror producere sau intervenție nu a putut fi prevăzută de către concedent, decizia de amânare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți.

În acest caz ofertanților li se va înapoia în termen de șapte zile, garanția de participare la licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primăria Telega.

Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietele de sarcini și instrucțiunile pentru ofertanți se consideră însușite de ofertant.

Intocmit : Ing. Bercea Iulian

