

**REGULAMENTUL-CADRU AL CONCESIONĂRII ȘI ÎNCHIRIERII
BUNURILOR I IMOBILE CE APARTIN DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL COMUNEI RODNA**

Capitolul I. Dispoziții generale

Art.1 (1) Prezentul regulament-cadru stabilește regimul administrativ, juridic și urbanistic pentru atribuirea contractelor de concesiune/închiriere a bunurilor imobile aflate în patrimoniul comunei Rodna, procedurile administrative de concesiune/închiriere a acestor bunuri prin licitație publică, cu excepția situațiilor prevăzute la art.15 al Legii 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(2) Prezentul regulament stabilește conținutul-cadru al:

- Documentației de concesiune/închiriere, alcătuită din studiul de oportunitate și caietul de sarcini
- Documentației de atribuire a contractului de concesiune/închiriere
- Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere/concesiune precum și cadrul general privind contractul de închiriere/concesiune, în conformitate cu prevederile:
 - OUG 57/2019, privind Codul Administrativ;
 - Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare;
 - H.G. nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicat, cu modificările și completările ulterioare;
 - Ordinul ministrului dezvoltării regionale și locuințelor nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legii nr. 554/2004, privind Contenciosul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legii nr. 273/2006 a Finanțelor Publice Locale, cu modificările și completările ulterioare;
 - Legii nr. 227/2015, privind Codul de Procedură Fiscală.

(3) Bunurile imobile care fac obiectul prezentului regulament corespund în principal următoarelor categorii de imobile:

- Terenuri libere de construcții destinate construirii unor noi clădiri/amenajări precum și extinderii unor construcții/amenajări existente;
- Terenuri ocupate parțial/integral de construcții/amenajări existente, destinate menținerii sau extinderii acestor construcții sau amenajări, intrării în legalitate a unor construcții în condițiile legii;
- Clădiri sau spații construite în clădiri cu altă destinație decât cea de locuință.

(4) Terenurile aparținând domeniului public al comunei Rodna se pot concesiunea numai în vederea realizării de construcții sau de obiective de uz sau interes public cu respectarea documentațiilor de urbanism aprobate conform legii.

Art.2. (1) Contractul de concesiune/închiriere a unor bunuri imobile aflate în proprietatea, administrarea sau concesiunea comunei Rodna este acel contract încheiat în formă scrisă prin care Comuna Rodna (titulară al dreptului de proprietate, a dreptului de administrare sau a dreptului de subconcesionare), denumit concedent/locator , transmite pe o perioadă determinată unei persoane, denumită concesionar/locator, dreptul și obligația de exploatare/folosință a unui bun imobil, cu respectarea specificului acestuia, pentru o anumită perioadă în schimbul unei redevențe/chirii sau cu titlu gratuit, atunci când prevederile legale permit. În cazul schimbării destinației, contractul este considerat nul și își încetează efectele de îndată.

(2) Închirierea/concesionarea bunurilor proprietate, administrate sau concesionate de terți a comunei Rodna se aprobă de către Consiliul Local al comunei Rodna prin Hotărâre, în condițiile legii. Au calitatea de locator în numele comunei Rodna Consiliul Local reprezentat prin Primar și persoanele juridice de drept public aflate în subordinea Consiliului Local al comunei Rodna reprezentate prin conducător, pentru bunurile imobile din proprietatea comunei Rodna administrate/concesionate de către instituții .

(3) Obiectul contractului de închiriere/concesiune este bunul imobil, clădire și/sau teren, ce aparține domeniului public sau privat al comunei Rodna, aflat în administrarea Consiliului Local al comunei Rodna sau a persoanelor juridice de drept public aflate în subordinea acestuia, precum și a altor instituții publice care administrează respectivele bunuri.

(4) Calitatea de concesionar/ locator o poate avea orice persoană fizică sau persoană juridică, română ori străină, în condițiile legii.

(5) Contractul de concesiune/închiriere se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenie concesionarului/locatarului , pentru o durată care nu va depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

(6) Durata concesiunii/închirierii se stabilește de către concedent/locator pe baza studiului de oportunitate aprobat de către Consiliul Local al comunei Rodna.

(7) Contractul de concesiune/închiriere poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult durata sa inițială , prin simplul acord de voință al părților.

(8) Ulterior aprobării concesiunii/închirierii prin Hotărâre a Consiliului Local, imobilele vor fi atestate la domeniul public sau privat al comunei Rodna și vor fi înscrise în cartea funciară în vederea emiterii certificatului de urbanism.

Art. 3. Subconcesionarea și subînchirierea sunt interzise.

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

(a) Transparența – punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune/închiriere;

(b) Tratatul egal – aplicarea într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune/închiriere;

(c) Proportionalitate – presupune că orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

(d) Nediscriminarea – aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune/închiriere, cu respectarea condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

(e) Libera concurență – asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar/locator în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

Art. 5. (1) În scopul ținerii evidenței documentelor și informațiilor cu privire la desfășurarea

procedurilor de concesiune/închiriere și la derularea contractelor de concesiune/închiriere, compartimentul financiar-contabil întocmește și păstrează două registre:

- (a) Registrul „Oferte”, care cuprinde date și informații referitoare la derularea procedurilor prealabile închirierii contractului de concesiune/închiriere, se precizează cel puțin datele și informațiile referitoare la studiul de oportunitate, la oferte, la procedura de atribuire aplicată;
 - (b) Registrul „Contracte”, care cuprinde date și informații referitoare la executarea contractului de concesiune/închiriere, termenele de plată a redevenței/chiriei, obligațiile de mediu.
- (2) După finalizarea contractului de concesiune/închiriere, compartimentul financiar-contabil are obligația de a întocmi dosarul concesiunii/închirierii în condițiile prevăzute de prezentul regulament

Art. 6. (1) Redevența/chiria obținută prin concesionare/închiriere exprimată în lei va constitui venit la bugetul local.

(2) Limita minimă a prețului concesiunii/închirierii terenurilor destinate construirii prin atribuire directă, fără licitație publică în baza art. 15 din Legea 50/1991 se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare a terenului, în condiții de piață.

Capitolul II. Inițiativa concesionării/închirierii

Art. 7 (1) Concesionarea/închirierea poate avea loc la inițiativa:

- (a) Concedentului/locatorului, titular al dreptului de proprietate, de administrare sau de subconcesionare al bunului imobil, pe baza unui referat de aprobare de Primarul comunei Rodna sau de consilierii locali, sau ca urmare a unei propuneri înscrise de aceștia. În această situație întocmirea întregii documentații de concesionare/închiriere cade în sarcina aparatului de specialitate al primarului;
- (b) Oricărei persoane fizice/juridice, române/străine interesate care formulează o propunere de concesionare sau închiriere depusă la registratura Primăriei comunei Rodna sub forma unei documentații al cărei conținut-cadru este detaliat în Anexa nr. 1 la prezentul regulament, pentru a oferi toate informațiile necesare întocmirii studiului de oportunitate. În această situație, compartimentele din cadrul aparatului de specialitate al Primarului pot solicita inițiatorului completarea documentației depuse, în funcție de natura solicitării cu informații suplimentare necesare verificărilor preliminare referitoare la respectarea prevederilor legale privitoare la regimul bunului imobil, respectării documentațiilor de urbanism, returnând propunerile incomplete sau neconforme în maxim 5 zile de la înregistrarea propunerii.

(2) Dacă propunerea de concesionare sau închiriere este incompletă sau contravine prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate în vigoare, caracterului arhitectural al zonei, normelor de mediu, altor prevederi legale, documentația depusă va fi returnată inițiatorului, cu motivarea respingerii, indicând întocmai legile, articolele, aliniatele și literele de lege care contravin. Argumentele de oportunitate nu pot fi motive de respingere.

Capitolul III. Întocmirea și aprobarea documentației de concesionare/închiriere

Art. 8. (1) Compartimentul financiar-contabil, având suportul tuturor compartimentelor din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Rodna, este obligat ca, ulterior verificărilor necesare, să procedeze la întocmirea studiului de oportunitate și caietului de sarcini al concesiunii/închirierii pe baza următoarelor elemente:

- (a) Fundamentarea propunerii de concesionare sau închiriere din punct de vedere economic, financiar, social și de mediu, realizată prin grija persoanei interesate;
- (b) Certificatul de urbanism emis potrivit destinației imobilului prin documentații de urbanism aprobate.

(2) Caietul de sarcini trebuie să cuprindă cel puțin elementele prevăzute în Anexa nr. 2 la prezentul



regulament.

Art. 9. (1) Inițierea procedurii administrative a concesiunii/închirierii se face pe baza unei evaluări a situației denumită studiu de oportunitate, efectuată în prealabil de către compartimentele de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Rodna, care va cuprinde în principal măcar o parte din următoarele elemente:

- (a) Identificarea și descrierea regimului juridic, economic și tehnic al bunului imobil care urmează să fie concesionat/închiriat, respectiv:
 - Actul juridic în baza căruia este deținut bunul, sarcinile de care este grevat bunul, date privind persoana juridică care administrează bunul;
 - Descrierea amplasamentului, adresa, vecinătăți, specificații tehnice relevante, planuri de situație, ansamblul în care funcționează bunul și condițiile cerute pentru a nu prejudicia ansamblul;
 - Destinația imobilului permisă prin documentațiile de urbanism aprobate conform legii.
- (b) Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesiunii/închirierii, nivelul minim al redevenței/chiriei stabilită în conformitate cu art. 6, alin. (2) al prezentului regulament și cu prevederile Studiului de piață pentru stabilirea valorilor de piață a terenurilor pe zone comerciale și a chiriilor la locuințe și spații cu altă destinație în vederea fundamentării deciziei lor de concesionare, închiriere, achiziție/vânzare a imobilelor-terenuri și clădiri aflate pe teritoriul administrativ al comunei Rodna;
- (c) Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune/închiriere și justificarea alegerii procedurii;
- (d) Durata estimată a concesiunii/închirierii și posibilitățile de prelungire prin actul adițional și temenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare/închiriere;
- (e) Alte avize solicitate prin certificatul de urbanism.

(2) Nu se vor scoate la licitație publică amplasamente pentru construcții în zonele care au fost reabilitate pe proiecte europene, până la expirarea datei interdicțiilor de notificare ale acelor zone.

Art. 10. (1) Prin studiul de oportunitate se vor fundamenta solicitările de atribuire directă pentru situațiile în care pe terenul propus spre concesionare/închiriere nu poate construi legal decât inițiatorul, fiind lipsită de obiect atribuirea prin licitație astfel :

- Pentru intrarea în legalitate a unor construcții executate pe domeniul public/privat al comunei Rodna;
- În situația extinderii unor clădiri, amenajări sau spații construite pe terenurile învecinate (extindere spații comerciale, balcoane sau acces la parterul condominilor, terase permanente în fața spațiilor comerciale cu destinație de alimentație publică)

(2) Suprafețele de teren care vor face obiectul atribuirii directe se vor limita la strictul necesar prin studiul de oportunitate și vor fi aprobate prin avizul Arhitectului Șef sau a altei persoane abilitate în acest sens ale cărui condiții vor trebui respectate la emiterea certificatului de urbanism și autorizației de construire:

- (a) Extinderile spațiilor comerciale vor fi limitate ca suprafață în funcție de destinație rezidențiale/nerezidențiale și de configurația clădirii pentru a se menține unitatea arhitecturală a clădirii, iar soluția de arhitectură va respecta condițiile impuse prin avizul Arhitectului Șef sau a altei persoane abilitate în acest sens;
- (b) Pentru solicitările de extindere a clădirilor izolate, acestea nu vor putea fi extinse decât cu maxim jumătate din suprafața inițială, o singură dată;
- (c) Terassele permanente amplasate în fața spațiilor comerciale cu destinație de alimentație

publică care dețin Autorizație de funcționare vor putea fi amplasate în baza unui contract de concesiune/închiriere ce va fi perfectat în baza propunerii de atribuire directă înaintată de către compartimentul financiar-contabil către Consiliul Local al comunei Rodna, în acest sens. La expirarea perioadei contractuale, întregul mobilier amplasat și toate amenajările/accesoriile vor fi ridicate de pe domeniul public/privat, amplasamentul va fi predat liber de sarcini, în caz contrar autoritatea publică va proceda la desființarea construcțiilor, cheltuielile generate de această acțiune fiind suportate de proprietar.

Art. 11 (1) Inițierea procedurii administrative a concesiunii/închirierii se face pe baza unei evaluări a situației denumită studiu de oportunitate, efectuată în prealabil de către compartimentele de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Rodna care va cuprinde o parte din următoarele elemente:

- (a) Identificarea și descrierea regimului juridic, economic și tehnic al bunului imobil care urmează să fie concesionat/închiriat, respectiv:
 - Actul juridic în baza căruia este deținut bunul, sarcinile de care este great bunul, date privind persoana juridică care administrează bunul;
 - Descrierea amplasamentului, adresă, vecinătăți, specificații tehnice relevante, planuri de situație, ansamblul în care funcționează bunul și condițiile cerute pentru a nu prejudicia ansamblul;
 - Destinația imobilului permisă pentru documentațiile de urbanism aprobate conform legii.
- (b) Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea concesiunii/închirierii;
- (c) Nivelul minim al redevenței/chiriei stabilită în conformitate cu art. 6, alin. (2) al prezentului regulament și cu prevederile „Studiului de piață pentru stabilirea valorilor de piață a terenurilor pe zone comerciale și a chiriilor la locuințe și spații cu altă destinație în vederea fundamentării deciziilor de concesiune, închiriere, achiziție-vânzare a imobilelor-terenuri și clădiri aflate pe teritoriul administrativ al comunei Rodna”;
- (d) Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune/închiriere și justificare a alegerii procedurii;
- (e) Durata estimată a concesiunii/închirierii și posibilitățile de prelungire prin act adițional;
- (f) Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune/închiriere;
- (g) Alte avize solicitate pentru emiterea certificatului de urbanism.

Capitolul IV. Aprobarea concesiunii / închirierii

Art. 12. Studiul de oportunitate, caietul de sarcini, documentația de atribuire se vor aproba prin Hotărârea Consiliului Local Rodna.

Art. 13. În măsura în care, după întocmirea studiului de oportunitate, se constată că exploatarea/folosința bunului ce va face obiectul concesiunii/închirierii implică în mod necesar și executarea unor lucrări și/sau prestarea unor servicii, concedentul/locatorul are obligația ca, în funcție de scopul urmărit și de activitățile desfășurate, să califice natura contractului potrivit prevederilor Legii 98/2016 actualizată privind achizițiile publice. În acest scop, concedentul/locatorul poate solicita punctul de vedere al A.N.A.P. (Autoritatea Națională pentru Achiziții Publice).

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

Art. 14. (1) Procedurile de atribuire a contractului de concesiune/închiriere sunt următoarele:

- (a) Licitația publică — este procedura la care persoana fizică sau juridică interesată are dreptul de a depune o ofertă în condițiile respectării prevederilor documentației de atribuire, a documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii;

- (b) Negocierea directă – este procedura prin care concedentul/locatorul negociază clauzele contractuale, inclusiv redevența/chiria, cu unul sau mai mulți participanți, în condițiile respectării prevederilor documentației de atribuire, a documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii;
- (c) Atribuirea directă – este procedura prin care terenurile destinate concesiunii/închirierii se pot concesiona fără licitație publică și fără negociere directă, cu plata redevenței/chiriei aprobate de către Consiliul Local în baza unui studiu de oportunitate, ori pot fi date în folosință pe termen limitat după caz, în următoarele situații:
- Pentru realizarea de obiective de utilitate publică sau binefacere, cu caracter social fără scop lucrativ, altele decât cele care se realizează de către colectivitățile locale pe terenurile acestora;
 - Pentru realizarea de locuințe de către Agenția Națională pentru Locuințe, potrivit legii;
 - Pentru strămutarea gospodăriilor afectate de dezastre, potrivit legii;
 - Pentru construcțiile realizate sau pentru extinderea construcțiilor pe terenurile alăturate la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;
 - Pentru lucrările de protejare ori de punere în valoare a monumentelor istorice definite potrivit legii, cu avizul conform al Ministerului Culturii pe baza documentațiilor de urbanism avizate potrivit legii.

Capitolul VI. Documentația de atribuire

Art. 15. (1) Documentația de atribuire se aprobă prin Hotărârea Consiliului Local, și va cuprinde cel puțin elementele prevăzute în Anexa nr. 3 la prezentul regulament.

(2) În cazul în care concedentul/locatorul solicită garanții, acesta trebuie să precizeze în documentația de atribuire natura și cuantumul lor.

(3) Concedentul/locatorul are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau legătura cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.

Capitolul VII. Licitația

Art. 16. (1) Procedura de licitație se poate desfășura dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

(2) Plicurile, închise și sigilate se înregistrează la registratura Primăriei comunei Rodna, se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(3) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică transmisă live sau înregistrată și publicată pe site-ul Primăriei Comunei Rodna, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor solicitate și a datelor prevăzute la art. 32 din prezentul regulament.

(4) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin 2 oferte să fie valabile prin îndeplinirea condițiilor prevăzute la art. 32 alin. (3) din prezentul regulament. În caz contrar, concedentul/locatorul este obligat să anuleze procedura de licitație și să aplice procedura de negociere, prevăzută la Capitolul IX.

(5) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va menționa rezultatul analizei.

Art. 17. (1) Deschiderea plicurilor interioare se face după semnarea procesului-verbal al ședinței publice prevăzut la art. 16 alin. (5) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(2) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile prevăzute în documentația de atribuire a concesiunii/închirierii și aprobate de către Consiliul Local al comunei Rodna.

(3) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește procesul-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care



nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestore din urmă de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se senmează de către toți membrii comisiei de evaluare.

Art. 18. (1) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la art. 16 alin. (3), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare un raport .

(2) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, compartimentul financiar-contabil informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii pe baza legilor, articolelor, aliniatelor și literelor de lege care contravin.

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

Art. 19. (1) Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune compartimentului financiar-contabil solicitarea oricăror clarificări și după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți, pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(2) Concedentul/locatorul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj evident în favoarea unui ofertant.

(3) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, compartimentul financiar-contabil o transmite ofertanților vizați. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitare concedentului/locatorului în termen de maxim 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Capitolul VIII. Reguli privind anunțul de licitație

Art. 20. (1) Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către concedent/locator.

(2) Anunțul de licitație trebuie să cuprindă cel puțin elementele prevăzute în Anexa nr. 4 la prezentul regulament.

Art. 21. (1) În cazul procedurii de licitație, compartimentul financiar-contabil are obligația să publice anunțul de licitație într-un cotidian de circulație națională, într-un cotidian de circulație locală, pe site-ul propriu.

(2) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Capitolul IX. Negocierea directă

Art. 22. Concedentul/locatorul are dreptul de a aplica procedura de negociere directă numai în situația în care la procedura de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile .

Art. 23. (1) În cazul procedurii negocierii directe, compartimentul financiar-contabil are obligația să publice anunțul de negociere directă într-un cotidian de circulație locală și pe site-ul propriu.

(2) Informațiile pe care trebuie să le cuprindă anunțul negocierii directe sunt prevăzute în Anexa nr. 5 la prezentul regulament.

(3) Anunțul negocierii directe se trimite spre publicare cu cel puțin 10 zile calendaristice înainte de data limită de depunere a ofertelor.

Art. 24. (1) Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

(2) Compartimentul financiar-contabil are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate, în scris, într-o perioadă care nu trebuie să depășească două zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

(3) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare astfel încât respectarea de către concedent/locator a perioadei prevăzute la alin. (2) să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de două zile lucrătoare înainte de data limită de depunere a ofertelor.

Art. 25. (1) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(2) Concedentul/locatorul are obligația de a răspunde prin compartimentul financiar-contabil, în mod

clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă în care nu trebuie să depășească două zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(3) Compartimentul financiar-contabil are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut în condițiile prezentului regulament documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective .

Art. 26. (1) Fără a aduce atingere prevederilor art. 35 alin. (2), concedentul/locatorul are obligația de a transmite răspunsul la orice solicitare de clarificare cu cel puțin două zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

(2) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul/locatorul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (1), 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.

Art. 27. Concedentul/locatorul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

Capitolul X. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de licitație.

Art. 28. (1) Concedentul/locatorul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

(2) Concedentul/locatorul are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

- asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloacele electronice, la conținutul documentației de atribuire;
- punerea la dispoziția persoanei interesate ce a înaintat o solicitare în acest sens, a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport electronic.

Art. 29. (1) Concedentul/locatorul are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.

(2) Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

(3) Concedentul/locatorul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

Art. 30. (1) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire

.(2) Concedentul/locatorul 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.

(3) Compartimentul financiar-contabil are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut , în condițiile prezentului regulament, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(4) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (2) al acestui articol, concedentul/locatorul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

(5) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul/locatorul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (4). 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.

Capitolul XI. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Art. 31. (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Nu vor fi acceptate decât oferte care corespund prevederilor documentației de atribuire, a documentațiilor de urbanism, aprobate potrivit legii.

(3) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent/locator .

(4) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

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

(6) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul/locatorul urmând a lua la cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

Art. 32. (1) Ofertela se redactează în limba română.

(2) Ofertanții transmit ofertele în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul „Oferte”, precizându-se data și ora.

(3) Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii/închirierii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

(a) fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngrășări, ștersături sau modificări;

(b) statutul societății și acte adiționale, certificatul de înregistrare la ORC și certificatul constatator eliberat la zi de ORC, certificat de atestare fiscală ANAF și certificatul fiscal de la Direcția Economico-Financiară, scrisoarea de bonitate financiară din care să rezulte solvabilitatea, lichiditatea și rentabilitatea societății;

(c) ultima balanță de verificare și ultimul bilanț contabil avizat de ANAF;

(d) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului/locatorului din documentația de atribuire;

(e) acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire, precum și dovada achitării garanției de participare la licitație;

(4) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă și studiul de fezabilitate , se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acesteia, după caz.

(5) Studiul de fezabilitate (prevăzut de alt. 6. alin. (3) al Legii 50/1991, republicată) va cuprinde în mod obligatoriu elementele tehnice necesare pentru caracterizarea funcționalității și a capacității construcției, a gradului de ocupare a terenului și va cuprinde și alte obligații pe care ofertantul și le asumă în cazul în care va câștiga licitația și date tehnice și financiare referitoare la:

a) investițiile pe care ofertantul se obligă să le realizeze pe terenul concesionat/închiriat, cu precizarea următoarelor:

- Pregătirea organizatorică și tehnică a ofertantului, procedurile și soluțiile tehnice propuse;
- Programul de realizare a investițiilor propuse de ofertant, termenul propus de acesta pentru obținerea autorizației de construire, programul de construcție care va specifica data începerii, etapizarea și finalizarea construcțiilor. La stabilirea acestui program se va avea în vedere ca

- 
- durata acesteia să nu depășească durata stabilită de concedent/locator în caietul de sarcini;
- Perioada preconizată de amortizare a investițiilor pe care concesionarul/locatorul se obligă să le realizeze;
 - Valoarea redevenței/chiriei;
 - Durata propusă a concesiunii/închirierii;
 - Planul de finanțare pentru dezvoltarea și exploatarea/folosința concesiunii/închirierii, ținându-se cont de următoarele aspecte, dar fără a se limita la acestea:
 - o Investițiile din fonduri proprii care pot fi utilizate în scopul demarării proiectului, cât mai repede posibil;
 - o Metoda finanțării externe, dacă este cazul;
 - o Plăți către concedent/locator și formele propuse pentru repartizarea profitului general de concesiune/închiriere;
 - o Alte aspecte financiare.

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

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către concedent/locator, prevăzut în documentația de atribuire și anunțul de licitație.

(9) Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Capitolul XII. Comisia de evaluare

Art. 33. (1) Comisia de evaluare este alcătuită dintr-un număr impar de membrii, care nu poate fi mai mic de 7.

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

(3) Comisia de evaluare este alcătuită din reprezentanți ai Consiliului Local al comunei Rodna, respectând configurația politică.

(4) În cazul în care pentru bunul imobil care face obiectul concesiunii/închirierii este necesară parcurgerea procedurii de reglementare din punctul de vedere al protecției mediului, potrivit legislației în vigoare, comisia de evaluare include în componența sa și un reprezentant al autorității competente pentru protecția mediului.

Art. 34. (1) Componența comisiei de evaluare, membrii acesteia precum și supleanții lor se stabilesc și sunt numiți prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei Rodna.

(2) Președintele comisiei de evaluare este numit de concedent/locator dintre reprezentanții acestuia în coimsie.

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

(4) La ședința de deschidere a ofertelor participă membrii comisiei de evaluare și reprezentanții împuterniciți ai ofertanților și se finalizează printr-un proces verbal semnat de membrii comisiei de evaluare și reprezentanții împuterniciți ai ofertanților prezenți la ședință. Reprezentanții împuterniciți ai ofertanților prezenți la ședință primesc o copie a procesului verbal.

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

(6) Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității a membrilor.

Art. 35. (1) Membrii comisiei de evaluare sau supleanții trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese prevăzute la Capitolul XVI din prezentul regulament.

(2) Membrii comisiei de evaluare sau supleanții sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra la dosarul concesiunii/închirierii.

(3) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare îl va sesiza de îndată pe concedent/locator despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei

incompatibile dintre membrii supleanți.

Art. 36. (1) Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

(2) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- a) analiza și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior, raportat la prevederile cuprinse în documentația de atribuire, aprobată;
- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
- c) analizarea și evaluarea ofertelor;
- d) întocmirea raportului de evaluare prevăzut la prezentele norme metodologice;
- e) întocmirea proceselor verbale prevăzute de prezentele norme metodologice;
- f) desernarea ofertei câștigătoare.

(3) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

(4) Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai în baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

(5) Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

Capitolul XIII. Determinarea ofertei câștigătoare

Art. 37. (1) Criteriul de atribuire a contractului de concesiune/închiriere este cel mai bun punctaj rezultat în urma aplicării criteriilor următoare:

- a) Capacitatea economico-financiară a ofertanților, aspecte tehnice ale ofertei, aspecte privind redevența/chiria, aspecte de prioritate urbanistică;
- b) Protecția mediului înconjurător;
- c) Condiții specifice impuse de natura bunului imobil concesionat/închiriat;

(2) Concedentul/locatorul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

(3) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de punctajul prevăzut în documentația de atribuire. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriu 1 „cel mai mare nivel al redevenței/chiriei”, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul care are ponderea cea mai mare altul decât criteriul „cel mai mare nivel al redevenței/chiriei”.

(4) Pentru terenurile ocupate de construcții edificate în baza unor contracte de concesiune sau închiriere anterioare, având în vedere că pe acele terenuri nu se va mai putea construi decât urmare a demolării construcțiilor existente, în scopul protejării investitorilor (constructorilor de bună credință) care au edificate aceste construcții pentru a evita situația în care proprietarii acestor clădiri să devină chiriașii câștigătorului licitației, criteriul de atribuire aplicat la stabilirea ofertei câștigătoare se va realiza în baza unui algoritm de calcul al ofertei cele mai avantajoase din punct de vedere economic, luând în calcul atât oferta financiară cu o pondere de 60%, cât și oferta tehnică cu o pondere de 40%.

(5) Algoritmul de calcul al punctajului este următorul:

$$\text{Punctaj Economic} = \text{Punctaj Financiar} * \frac{\text{Punctaj Financiar} * \text{Punctaj Tehnic}}{100}$$

Unde: Punctajul financiar = Prețul oferit

Punctajul tehnic al ofertantului proprietar al clădirilor = 40

Punctajul tehnic al ofertantului proprietar al clădirilor = 0

Acest algoritm de calcul se va aplica exclusiv pentru suprafața de teren stabilită prin studiul de oportunitate ca strict necesară menținerii destinației clădirilor. La suprafața ocupată de clădiri se va adăuga suprafața necesară acceselor și parcarilor în funcție de contextul urbanistic, terenul excedentar putând fi concesionat /închiriat exclusiv aplicând criteriul de atribuire al celui mai mare nivel al redevenței/chiriei (oferta financiară).

- (6) Pe baza evaluării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește procesul verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei, în baza procesului verbal comisia de evaluare întocmește în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite compartimentului financiar-contabil.
- (7) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, compartimentul financiar- contabil are obligația de a informa în scris, cu confirmare de primire, ofertantul declarat câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate și de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câști gătoare, indicând motivele obiective care au stat la baza deciziei respective.
- (8) Concedentul/locatorul are obligația de a încheia contractul de concesiune/închiriere cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câști gătoare numai după împlinirea termenului de 20 zile calendaristice de la data realizării comunicării.

Capitolul XIV. Anunțul de atribuire

Art. 38. (1) Compartimentul financiar-contabil are obligația de a publica anunțul de atribuire a contractului de concesiune/închiriere prin afișare la sediul primăriei comunei Rodna, într-un cotidian de interes local și pe site-ul propriu www.comunarodna.ro în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea oricăreia dintre procedurile de atribuire a contractului de concesiune/închiriere.

- (2) Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin elementele prevăzute în Anexa nr. 6 la prezentul regulament.

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

Art. 39. (1) Concedentul/locatorul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune/închiriere, dacă ia această decizie, de regulă înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și oricum înainte de data încheierii contractului, numai în următoarele cazuri:

- a) Nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile;
- 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 condiții:
 - În cadrul documentației de atribuire și/sau modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principii lor prevăzute la art. 4 din prezentul regulament;
 - Concedentul/locatorul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă la rândul lor la încălcarea principiilor prevăzute la art. 4 din prezentul regulament.

- (2) Încălcarea prevederilor prezentului regulament privind atribuirea contractului de concesiune/închiriere poate atrage anularea procedurii de licitație.

- (3) Compartimentul financiar-contabil are obligația de a comunica în scris tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Capitolul XVI. Reguli privind conflictul de interese

Art. 40. (1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, concedentul/locatorul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situații le de natură să detennine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale. Nerespectarea acestor prevederi e sancționează potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

- (2) Persoana care a participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a a fi ofertant, dar numai

în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de atribuire nu este de natură să defavorizeze concurența.

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

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

- soț sau soție, rudă sau afîn până la gradul al patrulea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;
- soț sau soție, rudă sau afîn până la gradul al patrulea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți persoane juridice;
- persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți;
- persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare sau evaluare a ofertelor.

Capitolul XVII. Soluționarea contestațiilor

Art. 41. (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 544/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare. Contestația suspendă desfășurarea procedurii de atribuire până la soluționarea sa definitivă.

Capitolul XVIII. Contractul de concesiune/închiriere

Art. 42. (1) Contractul de concesiune/închiriere va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte, în termen de maxim 30 de zile de la data finalizării procedurii.

(2) Contractul de concesiune/închiriere se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității. Contractul de concesiune/închiriere se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului /locatarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

(3) Durata concesiunii/închirierii se stabilește de către concedent/locator pe baza studiului de oportunitate.

(4) Contractul de concesiune/închiriere poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata inițială, prin simplul acord de voință al părților.

(5) În cazul în care concesionarul/locatarul este de o altă naționalitate sau cetățenie decât cea română și dacă părțile consideră necesar, contractul de concesiune/închiriere se va putea încheia în patru exemplare: două în limba română și două într-o altă limbă aleasă de ele.

(6) În situația prevăzută la alin. (5) fiecare parte va avea câte un exemplar în limba română și un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractul.

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

(8) În cazul schimbării destinației, contractul devine nul și își încetează efectele de îndată.

Art. 43. (1) Concedentul/locatorul poate să încheie contractul de concesiune/închiriere numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertanți, despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune/închiriere.

(2) Neîncheierea contractului de concesiune/închiriere într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la alin. (1) poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

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

(4) Garanția de participare a ofertantului câștigător va fi reținută de către concedent/locator până la momentul încheierii contractului de concesiune/închiriere.

(5) Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.

Art. 44. (1) Contractul de concesiune/închiriere trebuie să cuprindă:

a) Partea reglementară a contractului, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini;

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

(2) În contractul de concesiune/închiriere trebuie precizate în mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar/locatar în derularea concesiunii/închirierii, respectiv:

- Bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului/locatorului la încetarea contractului de concesiune/închiriere ;

- Bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune/închiriere rămân în proprietatea concesionarului/locatarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului/locatarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii/închirierii;

- Bunuri de preluare - bunuri de preluare care la expirarea contractului pot reveni concedentului/locatorului în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a prelua, în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată, conform caietului de sarcini.

(3) Forma și conținutul-cadru al contractului de concesiune/închiriere sunt prezentate în Anexa nr. 7 la prezentul regulament.

(4) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar concedentul/locatorul reia procedura în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

(5) Contractul de concesiune/închiriere trebuie să conțină interdicția pentru concesionar/locatar de a subconcesiona/subînchiria, în tot sau în parte unei alte persoane obiectul concesiunii/închirierii. Contractele încheiate în prealabil fără această clauză vor fi modificate prin act adițional astfel încât să se supună prevederilor prezentului regulament.

(6) Contractul de concesiune/închiriere va cuprinde și clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent/locator și concesionar/locatar.

(7) Concesionarul/locatarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune/închiriere și în acord cu prevederile legale specifice bunului imobil concesionat/închiriat.

(8) Contractele de concesiune/închiriere a terenuri lor de orice natură vor fi înregistrate de către compartimentul evidență agricolă, cadastru, fond funciar, amenajarea teritoriului, sistematizarea și disciplina în construcții prin activitatea de Registrul agricol din cadrul aparatului de specialitate al Primarului comunei Rodna în registrele de publicitate imobiliară sau în Cartea funciară.

Art. 45. Concesionarul/locatarul are obligația că în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune/închiriere să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concedent/locator, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare/folosință. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului/locatorului de către concesionar/locatar, în baza contractului de concesiune/închiriere.

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

- la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune/închiriere;
- în cazul schimbării destinației, cu plata unei despăgubiri în sarcina părții responsabile;
- în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent/locator, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile, în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar (inclusiv schimbarea destinației sau subcontractarea) prin reziliere de către concedent/locator cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului/locatarului;
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent/locator prin reziliere de către concesionar/locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului/locatorului ;
- la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunului concesionat/închiriat sau în cazul imposibilității

obiective a concesionarului /locatarului de a-l exploata/folosi și prin renunțare fără plata unei despăgubiri.
(2) La încetarea contractului de concesiune/închiriere, concesionarul/locatarul este obligat să restituie în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul imobil concesionat/închiriat.

Capitolul XIX. Modificarea contractului

Art. 47. (1) Concedentul/locatorul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune/închiriere, cu notificarea prealabilă a concesionarului/locatarului din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

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

(3) În caz de dezacord între concedent/locator și concesionar și concesionar/locatar cu privire la suma despăgubirii, acesta va fi stabilită de către instanța judecătorească. Acest dezacord nu poate în niciun caz să permită concesionarului/locatarului să nu își execute obligațiile contractuale.

(4) Raporturile contractuale dintre concedent/locator și concesionar/locatar se bazează pe principiul echilibrului financiar al concesiunii/închirierii între drepturile care îi sunt acordate concesionarului/locatarului și obligațiile care îi sunt impuse.

Capitolul XX. Dosarul concesiunii/închirierii

Art. 48. (1) Compartimentul financiar-contabil are obligația de a întocmi dosarul concesiunii/închirierii pentru fiecare contract atribuit în urma licitației publice sau negocierii directe.

(2) Dosarul concesiunii/închirierii se păstrează de către compartimentul financiar-contabil atât timp cât contractul de concesiune/închiriere produce efecte juridice, dar nu mai puțin de 5 ani de la data încheierii contractului respectiv.

(3) Dosarul concesiunii/închirierii trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) studiul de oportunitate a concesiunii /închirierii;
- b) hotărârea de aprobare a concesiunii/închirierii și, după caz, hotărârea de aprobare a subconcesiunii/subînchirierii;
- c) anunțurile referitoare la procedura de atribuire a contractului de concesiune/închiriere și dovada transmiterii acestora spre publicare;
- d) documentația de atribuire;
- e) nota justificativă privind alegerea procedurii de atribuire, în cazul în care procedura aplicată a fost alta decât licitația decșisă;
- f) denumirea/numele ofertantului/ofertanților a/ale cărui/cărora ofertă /oferte a/au fost declarată/declarată câștigătoare și motivele care au stat la baza acestei decizii;
- g) justificarea hotărârii de anulare a procedurii de atribuire, dacă este cazul;
- h) contractul de concesiune/închiriere semnat;
- i) dosarul concesiunii/închirierii care are caracter de document public.

(4) Accesul persoanelor la aceste informații se realizează cu respectarea termenelor și procedurilor prevăzute de reglementările legale privind liberul acces la informațiile de interes public și nu poate fi restricționat decât în măsura în care aceste informații sunt clasificate sau protejate de un drept de proprietate intelectuală, potrivit legii.

ANEXE - Următoarele anexe fac parte integrantă din prezentul regulament:

ANEXA 1 : PROPUNEREA DE ÎNȚIERE A CONCESIONĂRII/ÎNCHIRIERII

ANEXA 2: CAIETUL DE SARCINI

ANEXA 3: DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

ANEXA 4: ANUNȚUL DE LICITAȚIE

ANEXA 5: ANUNȚUL NEGOCIERII DIRECTE

ANEXA 6: ANUNȚUL DE ATRIBUIRE

ANEXA 7: MODEL ORIENTATIV CONTRACT DE CONCESIUNE/ÎNCHIRIERE



ANEXA 1: PROPUNEREA DE ÎNȚIERE A CONCESIONĂRII/ÎNCHIRIERII

În situația în care inițiativa concesiunii/închirierii aparține unui potențial concesionar/locatar (persoana prevăzută la art. 7. alin. (1), lit. b) din prezentul regulament), inițiatorului îi revine sarcina fundamentării propunerii din punct de vedere economic, financiar, urbanistic, social și de mediu, pentru a oferi compartimentelor de specialitate toate informațiile necesare întocmirii studiului de oportunitate.

Propunerea se va face în scris sub forma unei documentații întocmită prin grija inițiatorului care va cuprinde o cerere adresată Primarului comunei Rodna la care va anexa:

a) „Planul de amplasament și delimitare a bunului imobil” referitor la bunul imobil referitor la bunul imobil ce face obiectul propunerii (documentație cadastrală întocmită conform reglementărilor în vigoare de către persoana fizică/juridică autorizată ANCPI) pentru imobilele care nu au fost înscrise în cartea funciară, sau Extras de carte funciară și Extras ortofotoplan pentru imobilele care au fost înscrise în cartea funciară;

b) Pentru inițiatorii care solicită terenuri în vederea construirii se vor adăuga:

- Planul de situație propus întocmit de un proiectant autorizat, în care vor figura invențiile propuse;
- Descrierea investiției/construcției/amenajării propuse a se realiza pe terenurile destinate construirii sub formă scrisă și desenată, cuprinzând în mod obligatoriu elementele tehnice necesare pentru caracterizarea funcționalității și a capacității construcției propuse, a gradului de ocupare a terenului, precum și a celorlalte elemente cuprinse în certificatul de urbanism. Nu vor fi acceptate decât oferte care corespund prevederilor documentațiilor de urbanism aprobate potrivit legii;
- Acordul autentificat al vecinilor sau al asociației de proprietari și al locatarilor direct afectați privind amenajările solicitate și destinația spațiului pentru inițiatorii care solicită atribuirea directă a unor terenuri în vederea extinderii unor construcții existente;
- Memoriu justificativ prin care își va fundamenta propunerea din punct de vedere economic, financiar, urbanistic, social și de mediu, va exprima manifestarea fermă și serioasă a intenției de concesiune/închiriere, obiectul concesiunii/închirierii, planul de afaceri sau investițional;
- Datele de identificare a persoanei interesate (acte de identitate valabile, act constitutiv și certificat constatator O.R.C.);
- Certificat fiscal emis din care să rezulte că solicitantul nu are nici un fel de datorii față de bugetul local/sau bugetul de stat (dacă este cazul), declarație pe proprie răspundere că nu sunt în procedură de faliment sau un document doveditor în acest sens;
- Propunerile/documentațiile privind concesiune/închirierea terenurilor în scopul edificării de construcții vor fi analizate de către persoana responsabilă privind activitatea de urbanism și amenajarea teritoriului și aprobate printr-un aviz de principiu al persoanei responsabile cu activitatea de urbanism, ce va fundamenta urbanistic întocmirea studiului de oportunitate, iar în cazul în care investiția propusă nu corespunde condițiilor urbanistice ale amplasamentului sau prezentului regulament, acestea vor fi returnate solicitantului, cu obligația revizuirii propunerii sau completării actelor lipsă. Persoana responsabilă cu activitatea de urbanism va comunica solicitantului avizul favorabil sau nefavorabil în acest sens.

ANEXA 2: CAIETUL DE SARCINI

Caietul de sarcini trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

1. Informații generale privind obiectul concesiunii/închirierii:
 - 1.1 Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesiionat/închiriat;
 - 1.2 Destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii/închirierii;
 - 1.3 Condițiile de exploatare/folosință a concesiunii/închirierii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent/locatar privind exploatarea/folosința eficace a bunurilor imobile ce fac obiectul



concesiunii/închirierii;

2. Condiții generale ale concesiunii/închirierii:

- 2.1 Regimul bunurilor utilizate de concesionar/locatar în derularea concesiunii/închirierii (regimul bunurilor proprii);
- 2.2 Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare;
- 2.3 Obligatorietatea asigurării exploatării/folosirii în regim de continuitate și permanență;
- 2.4 Interdicția sau permisiunea, după caz, a subconcesiunii/subînchirierii bunului imobil concesionat/închiriat;
- 2.5 Condițiile în care concesionarul/locatarul poate închiria bunul imobil concesionat/închiriat pe durata concesiunii/închirierii;
- 2.6 Durata concesiunii/închirierii care nu poate depăși 49 de ani;
- 2.7 Redvența/chiria minimă și modul de calcul al acesteia;
- 2.8 Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent/locator;
- 2.9 Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii/închirierii, cum sunt :
 - 2.9.1 Protejarea secretului de stat;
 - 2.9.2 Materiale cu regim special;
 - 2.9.3 Condiții de siguranță în exploatare/folosință ;
 - 2.9.4 Condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național , după caz;
 - 2.9.5 Protecția mediului;
 - 2.9.6 Protecția muncii;
 - 2.9.7 Condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte;
3. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;
4. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune/închiriere.

ANEXA 3: DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

Documentația de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

1. Informații generale privind concedentul/locatorul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, fax, și/sau adresa de e-mail a persoanei de contact, etc;
2. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare/închiriere;
3. Caietul de sarcini ;
4. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
5. Informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;
6. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
7. Informații referitoare la clauzele obligatorii.

ANEXA 4: ANUNȚUL DE LICITAȚIE

Anunțul de licitație trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

1. Informații generale privind concedentul/locatorul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, fax și/sau adresa de e-mail a persoanei de contact, etc;
2. Informații generale privind obiectul concesiunii/închirierii, în special descrierea și identificarea bunului ce urmează să fie concesionat;
3. Informații privind documentația de atribuire;
4. Modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire;
5. Denumirea și adresa serviciului sau compartimentului din cadrul concedentului /locatorului, de la care se poate

obține un exemplar din documentația de atribuire;

6. Costul și condițiile de plată pentru obținerea acestui exemplar, unde este cazul, potrivit prevederilor prezentului regulament;
7. Data pentru solicitarea clarificărilor;
8. Informații privind ofertele;
9. Data limită de depunere a ofertelor;
10. Numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
11. Data și locul la care se desfășoară ședința publică de deschidere a ofertelor;
12. Denumirea, adresa, numărul de telefon, fax și/sau adresa de e-mail a instanței competente în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
13. Data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

ANEXA 5: ANUNȚUL NEGOCIERII DIRECTE

Anunțul negocierii directe trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

1. Informații generale privind concedentul/locatorul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, fax și/sau adresa de e-mail al persoanei de contact etc;
2. Informații generale privind obiectul concesiunii/închirierii, în special descrierea și identificarea bunului ce urmează să fie concesiionat/închiriat ;
3. Informații privind documentația de atribuire;
4. Modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire;
5. Denumirea și adresa serviciului/compartimentului din cadrul concedentului/locatorului , de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire;
6. Costul și condițiile de plată pentru obținerea acestui exemplar, unde este cazul, potrivit prevederilor prezentului regulament;
7. Data limită pentru solicitarea clarificărilor;
8. Informații privind ofertele;
9. Data limită de depunere a ofertelor;
10. Adresa la care trebuie depuse ofertele;
11. Numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
12. Data și locul la care este programată începerea procedurii de negociere directă;
13. Denumirea, adresa, numărul de telefon, fax și/sau adresa de e-mail al instanței competente în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
14. Data transmiterii anunțului negocierii către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

ANEXA 6: ANUNȚUL DE ATRIBUIRE

Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

1. Informații generale privind concedentul/locatorul, în special denumirea, codul fiscal, adresa, numărul de telefon, fax și/sau adresa de e-mail al persoanei de contact etc;
2. Procedura de selecție aplicată pentru atribuirea contractului de concesiune/închiriere a bunurilor imobile;
3. Data publicării anunțului de licitație sau anunțului negocierii directe într-un cotidian de circulație locală și pe site-ul propriu;
4. Criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
5. Numărul ofertelor primite și a celor declarate valabile;
6. Denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;

- 
7. Durata contractului;
 8. Nivelul redevenței/chiriei;
 9. Denumirea, adresa, numărul de telefon, fax și/sau adresa de e-mail al instanței competente în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
 10. Data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
 11. Data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

ANEXA 7: MODEL ORIENTATIV CONTRACT DE CONCESIUNE/ÎNCHIRIERE

CAPITOLUL I:

Părțile contractante între:

Comuna Rodna, Consiliul Local al comunei Rodna cu sediul în.....
reprezentat prin..... având funcția de în calitatea de
concedent/locatar, pe de o parte,
și
persoana fizică (domiciliul, buletinul/cartea de identitate).....
persoana juridică (actul constitutiv al agentului economic)
cu sediul principal în
reprezentat prin.....având funcția de în calitate de
concesionar/locatar, pe de altă parte,
la data de.....la sediul concedentului/locatorului (alt loc, adresa etc), în
temeiul.....și al Hotărârii Consiliului local al comunei Rodna de aprobare
a concesionării/închirierii nr.....din..... s-a încheiat prezentul contract de
concesiune/închiriere.

CAPITOLUL II: Obiectul contractului de concesiune/închiriere

Art. 1. (1) Obiectul contractului de concesiune/închiriere este concesionarea/închirierea bunului imobil constând însituat în.....în conformitate cu obiectivele concedentului/locatorului.

Obiectivele concedentului/locatorului sunt:

a)

b)

În derularea contractului de concesiune/închiriere, concesionarul/locatarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur.....

b) bunurile proprii

CAPITOLUL III: Termenul

Art. 2 (1) Durata concesiunii/închirierii este de.....ani, începând de la data de.....

(2) Contractul de concesiune/închiriere poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin act adițional.

CAPITOLUL IV: Redevența/chiria

Art. 3. Redevența/chiria este delei plătită anual/lunar în conformitate cu caietul de sarcini (detalii cu privire la modul de plată).

CAPITOLUL V: Plata redevenței/chiriei

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

Contul concedentului/locatarului
deschis la
Contul concesionarului/..... deschis la

Plata redevenței/chiriei sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la penalități în valoare de/zi de întârziere.

CAPITOLUL VI: Drepturile părților

Art. 5: Drepturile concesionarului/locatarului

(1) Concesionarul/locatarul are dreptul de a exploata/folosi în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa bunurile imobile ce fac obiectul contractului de concesiune/închiriere.

(2) Concesionarul/locatarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii/închirierii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune/închiriere.

Art. 6: Drepturile concedentului/locatarului

(1) Concedentul/locatarul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

Concedentul/locatarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune/închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

CAPITOLUL VII: Obligațiile părților – claze stabilite în condițiile caietului de sarcini

Art. 7. Obligațiile concesionarului/locatarului

(1) Concesionarul/locatarul este obligat să asigure exploatarea/folosința eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunurilor imobile ce fac obiectul concesiunii/închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent/locatar.

(2) Concesionarul/locatarul este obligat să exploateze/folosească în mod direct bunurile imobile care fac obiectul concesiunii/închirierii.

(3) Concesionarul/locatarul are interdicția/permisiunea de a subconcesiona/subînchiria bunul imobil ce face obiectul concesiunii/închirierii

(4) Concesionarul/locatarul este obligat să plătească redevența/chiria.

(5) Concesionarul/locatarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor imobile proprietate publică sau privată (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiția de siguranță în exploatare/folosință, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.)

(6) La încetarea contractului de concesiune/închiriere prin atingere la termen, concesionarul/locatarul este obligat să restituie concedentului/locatarului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(7) În termen de cel mult 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune/închiriere, concesionarul/locatarul este obligat să depună cu titlu de garanție o sumă de lei, reprezentând o cotă-parte din suma datorată concedentului/locatarului cu titlu de redevență/chirie pentru primul an de activitate.

(8) Concesionarul/locatarul este obligat să continue exploatarea/folosirea bunului în noile condițiile stabilite de concedent/locator, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin. (3) din prezentul contract de concesiune/închiriere, fără a putea solicita încetarea acesteia.

(9) Să obțină toate avizele stabilite prin certificatul de urbanism și autorizația de construire în termen de un an.

(10) Concesionarul/locatarul este obligat să respecte întocmai destinația bunului, în caz contrar contractul încetează de îndată.

(11) Alte clauze.

Art. 8. Obligațiile concedentului/locatorului

(1) Concedentul/locatorul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar/locatar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul Contract de concesiune/închiriere.

(2) Concedentul/locatorul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune/închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

(3) Concedentul/locatorul este obligat să notifice concesionarului/locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului/locatarului.

CAPITOLUL VIII. Încetarea contractului de concesiune/închiriere

Art. 9. (1) Prezentul contract de concesiune/închiriere încetează în următoarele situații:

- a) La expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune/închiriere;
- b) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent/locator, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- c) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar/locatar, prin reziliere de către concedent/locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului/locatarului;
- d) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent/locator, prin reziliere de către concesionar/locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului/locatorului;
- e) La dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunului imobil concesionat/închiriat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului/locatarului de a-l exploata/folosi, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri ;
- f) Alte clauze de încetare a contractului de concesiune/închiriere, fără a aduce atingere clauzelor și condițiilor reglementate de lege.

(2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune/închiriere, bunurile ce au fost utilizate de concesionar/locatar în derularea concesiunii/închirierii vor fi repartizate după cum urmează:

- a) bunurile de retur
- b) bunurile proprii

CAPITOLUL IX. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între concedent/locator și concesionar/locatar

Art. 10.

CAPITOLUL X. Răspunderea contractuală

Art. 11. Nerespectarea de către părțile contractuale a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune/închiriere atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

CAPITOLUL XI. Litigii

Art. 12. (1) Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune/închiriere se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 544/2004, cu modificările și completările ulterioare.
(2) Pentru soluționarea eventualelor litigii, părțile pot stipula în contractul de concesiune/închiriere clauze compromisuri.

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

Art. 13.

CAPITOLUL XIII. Definiții

Art. 14 (1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesiune/închiriere se înțelege o împrejurare extremă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin caz fortuit se înțeleg acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

Prezentul contract de concesiune/închiriere a fost încheiat în.....exemplare.

Data:

Concedent/locator

Concesionar/locatar

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
BOLDIȘ CORNELIA - ALEXANDRA



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI,
NACU RODICA

