

**DOCUMENTATIA CADRU DE ELABORARE A OFERTELOR
PENTRU PROCEDURILE DE CONCESIONARE A
TERENURILOR APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC SI
PRIVAT AL MUNICIPIULUI BUCURESTI**

SECTIUNEA I

**INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI
PRIVIND LICITATIA PUBLICA PENTRU CONCESIONAREA
TERENURILOR**

Prezentele instructiuni au caracter obligatoriu, iar nerespectarea lor de catre ofertanti atrage dupa sine descalificarea automata a ofertei.

Ofertantii interesati in a participa la licitatia publica pentru concesionarea de terenuri, organizata in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, **vor depune la sediul concedentului, Municipiul Bucuresti** - reprezentat prin organizatorul licitatiei,, cu sediul in - pana la data de.....ora....., **documentele necesare preselectiei** reprezentand **optiunea ofertantului** pentru terenul nominalizat in vederea concesionarii.

Optiunea ca si oferta, se vor intocmi si depune in conformitate cu prezentele instructiuni. Organizatorul licitatiei are dreptul de a respinge documentele ce nu respecta prevederile acestora.

Licitatia, organizata pentru concesionarea terenurilor apartinand domeniului privat sau public al Municipiului Bucuresti, **este publica cu strigare.**

I. CONDITII DE ELIGIBILITATE A OPTIUNILOR

1. Optiunile se depun in plic inchis impreuna cu scrisoarea de transmitere (conform model A, anexat), inregistrata pana la data si ora limita fixata pentru depunerea optiunilor, conform anuntului publicitar.

2. Optiunile se depun de ofertant, in doua exemplare (original si copie). Ofertantul va introduce originalul si copia, separat, in cate un plic interior, acestea introducandu-se intr-un plic exterior, notand corepunzator plicurile interioare cu "original" si "copie".

3. Pe plicul exterior se va nota sediul organizatorului, terenul ce se va concesiona si cuvintele "a nu se deschide inainte de data..... si ora licitatiei", iar pe plicul interior se va nota denumirea si sediul ofertantului.



4. Plicul exterior si plicul interior vor fi sigilate de catre ofertant, organizatorul licitatiei neputand nici o raspundere pentru adresarea gresita. Organizatorul licitatiei va refuza primirea optiunilor in plicuri deteriorate sau desfacute, indiferent din vina cui s-a produs aceasta.

5. **Documentele solicitate de concedent**, obligatorii de prezentat si care reprezinta **optiunea ofertantilor si dovedesc eligibilitatea acestora**, sunt urmatoarele:

a) Documentele ce atesta forma juridica a ofertantului (Statutul, Certificatul de inmatriculare la Registrul Comertului, CUI – pentru persoane juridice, CI/BI – pentru persoane fizice).

b) Documentele doveditoare a capacitatii financiare: ultimul bilant contabil avizat si inregistrat la organismele competente, scrisoare de bonitate bancara/extras de cont, certificatele constatatoare privind indeplinirea obligatiilor exigibile de plata a taxelor si impozitelor catre bugetul de stat si bugetul local.

c) Studiul de fezabilitate care trebuie sa cuprinda elementele tehnice (piese scrise si piese desenate) pentru caracterizarea functionalitatii si capacitatii constructiei, a gradului de ocupare al terenului precum si a celorlalte elemente cuprinse in certificatul de urbanism si in anuntul publicitar, precum si o evaluare a viitoarei lucrari de investitii.

d) Acceptul de principiu al unui constructor privind preluarea executiei lucrarilor de investitii pe terenul concesionat, precum si documente care sa ateste capacitatea tehnico-materiala si umana a constructorului in cauza (in situatia in care concesionarul nu are si statut de constructor) sau documente doveditoare a capacitatii tehnico/materiale si umane (in cazul in care ofertantul are si calitatea de executant al lucrarilor de investitii).

e) Dovada depunerii in contul concedentului
Directia de Trezorerie si Contabilitate Publica a Municipiului Bucuresti, sau la casieria PMB a **taxei de analiza a optiunilor**, in suma de.....RON.

II. DESCHIDEREA SI EXAMINAREA OPTIUNILOR

1. Deschiderea optiunilor depuse se va face in data data de..... ora....., la sediul concedentului din, in prezenta comisiei de evaluare si a reprezentantilor ofertantilor. Cu aceasta ocazie se va intocmi un **proces - verbal** de deschidere a licitatiei in care se va consemna participarea si daca au fost depuse toate documentele solicitate.

2. Concedentul va comunica rezultatul preselectiei prin afisarea listei cu ofertantii **admissi**, la sediul sau, precum si in scris (invitatie) fiecarui candidat in parte precizandu-le acestora locul, data si ora la care va avea loc depunerea ofertelor si licitatia propriu-zisa.

Lista cu candidatii acceptati pentru participarea la licitatie se va afisa la sediul Municipiului Bucuresti din Bd. Regina Elisabeta nr. 47, sector 5, etajul, cam.

3. Concedentul informeaza, candidatii respinsi despre neacceptarea optiunilor lor.



The image shows an official circular stamp of the Municipality of Bucharest, Romania. The stamp features the coat of arms of Romania in the center, surrounded by the text "ROMANIA" at the top and "CONSILIUL GENERAL" at the bottom. Two handwritten signatures are written across the stamp, one on the left and one on the right.

La solicitarea in scris a candidatilor respinsi, in termen de 10 zile calendaristice de la primirea comunicarii de respingere a optiunilor, concedentul le va transmite o copie de pe procesul-verbal incheiat de comisia de evaluare.

4. Nerespectarea conditiilor de eligibilitate prezentate mai sus, duce implicit la respingerea optiunii, de catre organizatorul licitatiei.

III. PREZENTAREA OFERTELOR

1. Licitatia publica deschisa, cu strigare, va avea loc la sediul Municipiului Bucuresti din Bd. Regina Elisabeta nr. 47, sector 5, etaj, cam..... la care va depunde oferta, ofertantii selectionati sau reprezentantii acestora, in care caz se va prezenta documentul de imputernicire. Deschiderea ofertelor se va face in data de, ora.....

2. In ziua stabilita pentru licitatie, ofertantii selectionati vor inregistra oferta la directia organizatoare, urmand sa depuna la comisia de evaluare, in plic inchis, formularul de oferta (conform model B, anexat) precum si dovada platii **garantiei de participare** in valoare de.....RON, suma egala cu 10% din redeventa minima a concesiunii. Garantia va fi depusa in contul organizatorului, nr....., comisiei prezentandu-i-se ordinul de plata a sumei de mai sus acceptat de banca la care ofertantul are deschis contul.

3. De asemenea, Comisiei de evaluare i se va prezenta dovada achitarii **taxei de participare la licitatie**, in suma de.....RON.

Dupa deschiderea ofertelor si consemnarea lor in raportul licitatiei se porneste strigarea de la oferta cea mai mare.

4. Dupa licitatie raportul intocmit de comisia de evaluare ca si documentele prezentate de ofertanti sunt transmise de indata concedentului.

5. Dupa primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul procedeaza, in termen de 5 zile calendaristice, la informarea in scris a ofertantului castigator, dar si la anuntarea celorlalti ofertanti despre respingerea ofertelor lor ca necastigatoare.

6. La solicitarea, in scris, a ofertantilor necastigatori - in termen de 10 zile calendaristice de la primirea comunicarii prin care sunt declarati necastigatori, concedentul va trimite o copie dupa raportul licitatiei.

IV. CONTESTATII

Fata de deciziile comisiei de evaluare ofertantii ce se considera nedreptatiti pot depune contestatie in termen de 5 zile de la primirea comunicarii rezultatelor licitatiei.

Contestatia se depune la sediul organizatorului.

- In termen de 10 zile calendaristice de la primirea contestatiei, concedentul este obligat sa solutioneze contestatia si sa comunice raspunsul contestatarului.
- In cazul in care contestatia este intemeiata, concedentul va revoca decizia de desemnare a ofertantului castigator si o va notifica tuturor ofertantilor.



The image shows a handwritten signature on the left and a circular official seal in the center. The seal features the coat of arms of Romania and the text 'CONSILIUL GENERAL AL BUCURESTII' around the perimeter. To the right of the seal is another handwritten signature.

Licitatia va fi anulata, concedentul avand obligatia de a organiza o noua licitatie.

- In situatia in care raspunsul la contestatia depusa este negativ, ultima cale de contestare a licitatiei este instanta judecatoreasca competenta de drept comun din raza teritoriala in care se afla sediul concedentului.

V. PRECIZARI

Legat de ofertele depuse de potentialii concesionari se fac urmatoarele precizari:

1. Oferta reprezinta angajamentul ferm al ofertantului in conformitate cu documentele licitatiei, este secreta si se depune in vederea participarii la licitatie.
2. Oferta este supusa clauzelor juridice si financiare inscrise in documentele ce o alcatuiesc.
3. Depunerea ofertei reprezinta manifestarea vointei ofertantului de a semna contractul de concesionare a terenului pentru utilizarea acestuia in conformitate cu certificatul de urbanism.
4. In cazul in care un ofertant prezinta optiuni, respectiv oferte pentru mai multe terenuri, acestea se vor depune distinct pentru fiecare teren.
5. Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente elaborarii si prezentarii studiului de fezabilitate si a ofertei sale.
6. La analizarea ofertei si a documentelor depuse se vor avea in vedere criteriile de selectie prezentate in Sectiunea III.
7. Organizatorul licitatiei are dreptul sa descalifice orice ofertant care nu indeplineste prin oferta prezentata, una sau mai multe cerinte din documentele licitatiei (instructiunile pentru ofertanti, caietul de sarcini, criteriile de selectie si contractul de concesiune).
8. Revocarea ofertei de catre ofertant, dupa deschiderea acesteia si inainte de adjudecare, atrage dupa sine pierderea garantiei de participare.
9. Revocarea de catre ofertant a ofertei, dupa adjudecare, atrage pierderea garantiei de participare.
10. **Ofertele aflate sub valoarea redeventei minime de concesionare vor fi excluse de la licitatie.**
11. Ofertele pentru care s-au transmis notificari de retragere pana la data limita sau ofertele intarziate se vor restitui nedeschise.

ORGANIZATOR



The image shows a handwritten signature in black ink on the left. To its right is a circular official stamp. The stamp features the coat of arms of Romania in the center, surrounded by the text 'ROMANIA' at the top and 'ORGANIZATOR' at the bottom. A second handwritten signature is visible to the right of the stamp.

OFERTANT
(denumire,adresa).....
.....
Nr..... /.....

Nr. inregistrare organizator
.....

Catre,
MUNICIPIUL BUCURESTI

Ca urmare a anuntului aparut in publicatia.....
din data de....., privind organizarea licitatiei publice cu preselectie,
noi.....(denumirea ofertantului) va transmitem
alaturat, in cadrul termenului limita comunicat de dv., plicul sigilat si inscriptionat in
mod vizibil, continand documentele - pentru confirmarea calificarii - solicitate de
concedent prin caietul de sarcini si instructiunile pentru ofertanti.

La locul, data si ora indicate de dv. pentru deschidere publica a plicului
cu documente, din partea noastra va participa un reprezentant pe deplin autorizat sa
ne reprezinte si sa semneze in numele si pentru firma noastra.

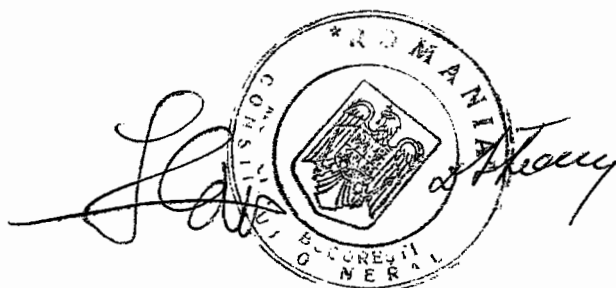
Cu stima,

Ofertant,

.....

L.S.

(Semnatura autorizata+stampila)



O F E R T A

Pentru concesiunea terenului situat in
Str.....nr.....
Sectorul....., in suprafata de.....mp

1. *Redeventa concesiunii oferita este deRON.*

Oferta a fost calculata la cursul de schimb valutar comunicat de BNR,
din ziua depunerii ofertei, respectivRON/EURO.

Declar ca am luat act ca in cazul nerespectarii platii redeventei oferite,
in cadrul licitatiei, **sunt de acord cu anulara concesiunii**, urmand sa suport toate
consecintele ce deriva din aceasta in conditiile caietului de sarcini si ale contractului
de concesiune.

2. *Termenul de valabilitate al ofertei este dezile.*

O F E R T A N T,

Semnatura
L.S.



The image shows a handwritten signature in cursive script, which appears to be 'L. S. Stancu'. To the right of the signature is a circular official seal. The seal features a central emblem of an eagle with spread wings, perched on a shield. The text around the perimeter of the seal reads 'CONSILIUL GENERAL AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI' at the top and 'CONSILIUL GENERAL' at the bottom.

SECTIUNEA II

CAIETUL DE SARCINI PRIVIND CONCESIONAREA TERENULUI SITUAT IN STRADASECTORULDIN MUNICIPIUL BUCURESTI

1. OBIECTUL CONCESIUNII

1.1. Terenul situat in strada.....nr.....sectorul..... din Municipiul Bucuresti, precizat in planul de situatie anexat, in suprafata demp, pe care se va realiza....., in conformitate cu prevederile din Planurile de Urbanism (PUZ/PUD) aprobate prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti /Hotararea Consiliului Local al Sectorului, nr.....din.....si a indicatorilor cuprinsi si in prezentul Caiet de sarcini.

1.2. Terenul situat la adresa de mai sus,apartine domeniului public/privat al Municipiului Bucuresti.

1.3. Terenul dispune de utilitati edilitare, dupa cum urmeaza:
.....

2. DURATA CONCESIUNII

2.1. Terenul situat in strada..... nr.....sectorul..... din Municipiul Bucuresti, se concesioneaza in conformitate cu prevederile legale, pe o perioada de **49 ani**.

3. CARACTERISTICILE INVESTITIEI

Investitia se va realiza in conformitate cu prevederile normelor tehnice si legale in vigoare, cu respectarea elementelor din Certificatul de Urbanism (anexat), respectandu-se parametrii din anuntul publicitar, si se va calcula la gradul 8 de seismicitate.

Astfel se vor realiza:

- ◆ Locuinte =apartamente.
- ◆ Spatii pentru birouri =mp.Acd.
- ◆ Spatii comerciale =mp.Acd.
- ◆ Spatii garaj subteran =mp.Acd./nr.locuri
- ◆ Regim de inaltime =etaje
- ◆ POT si CUT.

3.1. Tratarea arhitecturala va fi in concordanta cu ambientul arhitectural zonal.

3.2. Se vor folosi la finisajul exterior materiale durabile. Se va prezenta lista principalelor materiale utilizate.



3.3. Se vor asigura prin proiect locuri de parcare, care sa satisfaca necesitatile locatarilor, vizitatorilor, angajatilor, etc. cu respectarea normelor legale.

3.4. Amplasarea in teren, ca si accesele, vor fi proiectate astfel incat sa se asigure circulatia in zona.

3.5. Prin solutiile adoptate se va asigura protectia cladirilor invecinate precum si protectia mediului.

3.6. Se vor prevedea solutii de asigurarea incalzirii, alimentarii cu apa si energie electrica, in care sens se vor obtine de catre concesionar avizele si acordurile legale de la detinatorii de retele edilitare.

Lucrarile se suporta in totalitate de concesionar.

3.7. Durata de executie a obiectivului va fi stabilita prin autorizatia de constructie ce se va solicita de concesionar, dar nu va depasi 24 de luni calendaristice, de la data obtinerii autorizatiei.

Executia va incepe in cel mult 12 luni de la semnarea contractului de concesiune.

In cazul in care, lucrarile nu incep in limita termenului de 9 luni, concesionarul pierde garantia de participare. Daca nici in urmatoarele 3 luni lucrarile nu incep, contractul de concesiune se anuleaza, concesionarul urmand sa suporte daune, reprezentand 10% din redeventa concesiunii pe un an.

4. ELEMENTELE DE PRET

4.1. Redeventa minima pentru concesionarea terenului situat in strada.....nr.....sector..... din Municipiul Bucuresti este de.....RON, exclusiv TVA. Aceasta a fost determinata in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991, republicata, modificata si completata si a fost calculata avandu-se in vedere zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitara, caracteristicile geotehnice, facilitatile de transport, etc. pe baza "Metodologiei de calcul a evaluarii terenurilor apartinand domeniului privat si public al Municipiului Bucuresti, destinate executarii de constructii", aprobata prin H.C.G.M.B. nr.....din, la un curs de schimb valutar deRON/EURO.

4.2. Redeventa inscrisa in oferta va fi cel putin egala cu cea inscrisa la pct. 4.1. de mai sus, actualizata functie de cursul de schimb valutar, comunicat de BNR, din ziua licitatiei.

4.3. Modul de achitare a redeventei cat si clauzele pentru nerespectarea obligatiilor de plata se vor stabili prin contractul de concesiune.

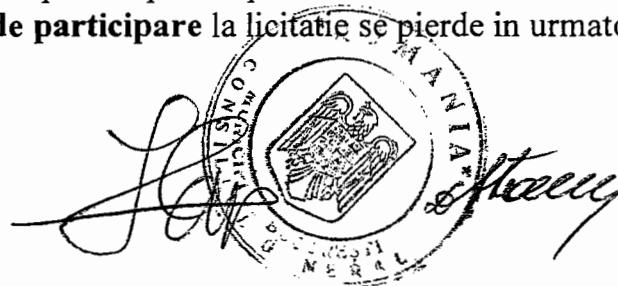
4.4. Plata redeventei se va face inainte de semnarea contractului de concesiune, dar nu mai tarziu de data autentificarii acestuia.

5. GARANTII

5.1. In vederea participarii la licitatie, ofertantii sunt obligati sa constituie **garantia de participare, egala cu 10% din redeventa minima.**

5.2. Ofertantilor necastigatori li se restituie garantia de participare dupa adjudecarea ofertelor, la cererea formulata de ofertant. Ofertantului castigator i se restituie garantia de participare dupa inceperea lucrarilor de executie a constructiei.

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



5.3.1. Daca ofertantul isi retrage oferta in termenul de valabilitate a acesteia.

5.3.2. In cazul ofertantului castigator daca acesta nu se prezinta pentru perfectarea contractului de concesiune, in perioada de valabilitate a ofertei, fara motive.

5.3.3. In cazul respingerii (excluderii) de la licitatie de catre comisia de licitatie, in situatiile prevazute in instructiunile pentru ofertanti - CAP V pct. 8, 9 si 10.

5.3.4. In cazul in care ofertantul castigator nu incepe lucrarile in maxim 9 luni de la data semnarii contractului.

5.4. Concesionarul are obligatia ca, in termen de **90 de zile** de la data semnarii contractului de concesiune, sa depuna ca titlu de **garantie de executie**, o suma **reprezentand 25% din suma obligatiei de plata catre concedent (redeventa), datorata pentru primul an de activitate.**

Din aceasta suma pot fi prelevate penalitatile si sumele datorate concedentului de catre concesionar in baza contractului de concesiune.

5.5. **Garantia de buna executie** se pierde in urmatoarele cazuri:

5.5.1. Concesionarul nu se incadreaza in termenele de executie stabilite prin autorizatia de executie.

5.5.2. Concesionarul abandoneaza - nejustificat - executia lucrarilor angajate a se realiza pe terenul concesionat.

5.6. Garantia de buna executie va putea fi eliberata in baza unei notificari din partea Municipiului Bucuresti, prin organizatorul licitatiei,..... catre banca la care a fost constituita, notificarea facandu-se in termen de maxim 5 zile de la data receptiei preliminare, la solicitarea in scris a concesionarului.

5.6.1. In cazul in care se prevede realizarea unor obiective ce se pot receptiona distinct, din aceasta garantie se va elibera cota parte aferenta obiectivului receptionat.

6. INCETAREA CONCESIUNII

6.1. Incetarea concesiunii prin expirarea duratei.

6.2. Incetarea concesiunii prin rascumparare.

6.3. Incetarea concesiunii prin retragere.

6.4. Incetarea concesiunii prin renuntare.

6.5. Forta majora exonereaza partile de raspunderi in ceea ce priveste indeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin, cu mentiunea ca prin forta majora se intelege orice eveniment independent de vointa partilor, imprezibil si inevitabil, care impiedica partile sa-si execute integral sau partial obligatiile.

6.6. La incetarea concesiunii, concesionarul urmeaza sa restituie bunul concesionat ce a facut obiectul contractului de concesiune, cu exceptia investitiilor realizate din fondurile concesionarului.

6.7. Conditiiile concrete de incetarea concesiunii se vor detalia in contractul de concesiune.



The image shows an official circular stamp of the Romanian Council of Ministers (CONSILIUL DE MINISTRI) with the text '*ROMANIA*' at the top. The stamp is partially obscured by a large, stylized handwritten signature in black ink.

7. CONTROL

Verificarea respectarii de catre concesionar a Caietului de sarcini si a obligatiilor asumate prin contractul de concesiune se efectueaza de catre Primaria Municipiul Bucuresti prin directiile sale de specialitate.

8. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice fel aparute intre partile contractante in cursul derularii contractului de concesiune, in cazul nesolutionarii pe cale amiabila, sunt de competenta instantelor judecatoresti din Romania.

9. DISPOZITII FINALE

9.1. Drepturile si indatoririle partilor se stabilesc prin contractul de concesiune.

9.2. Dupa concesionare, realizarea obiectivului de investitii se va face numai pe baza unui proiect legal avizat si aprobat si a Autorizatiei de Construire emisa de organele competente in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

9.3. Solutiile prezentate odata cu depunerea optiunilor, in cazul adjudecarii licitatiei, nu reprezinta aprobarea acestora si nu exonereaza pe castigator de obtinerea avizelor si acordurilor legale din partea organismelor abilitate in eliberarea acestora.

9.4. Obtinerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea si functionarea investitiei privesc pe concesionar.

9.5. Toate lucrarile privind racordarea la retelele tehnico-edilitare existente si obtinerea acordului de la detinatorii acestora privesc pe concesionar.

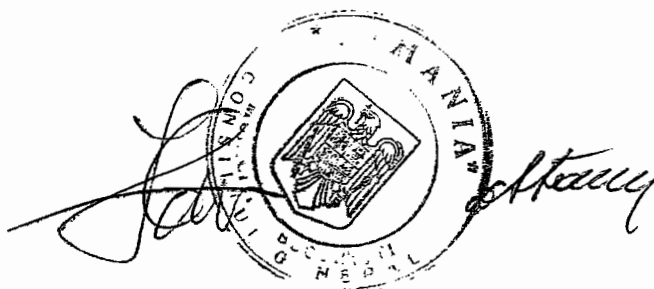
9.6. Concesionarul este obligat sa asigure pe perioada concesionarii regularitatea si continuitatea activitatii in scopul careia a fost concesionat.

9.7. Concedentul are dreptul ca prin imputernicirii sai sa urmareasca mersul lucrarilor de constructii in vederea asigurarii calitatii si incadrarea in termenul de punere in functiune stabilit prin contractul de concesiune.

9.8. Pe toata perioada executiei lucrarilor, concesionarul va asigura caile de acces, si la terminarea lucrarilor va evacua din zona obiectivului toate utilajele de constructii, lucrarile provizorii si unele materiale nefolosite in vederea redarii circulatiei normale.

9.9. Daca prin executarea lucrarilor se produc daune unor terti, concesionarul raspunde conform prevederilor legale.

9.10. Concesionarul este obligat la plata daunelor pentru incalcarea sau deteriorarea drumurilor de acces sau a retelelor de utilitate, a terenurilor limitrofe ca urmare a unor ingradiri sau limitari din vina proprie.






9.11. Concedentul are dreptul de a realiza lucrari de interes public la limita amplasamentului cu conditia notificarii intentiei catre concesionar cu 3 luni inainte.

9.12. In conformitate cu Dispozitia Primarului General nr.2709/15.12.1998 contractul se autentifica la sediul Municipiului Bucuresti prin grija Directiei Juridic, Contencios si Legislatie si a Directiei de specialitate, contravaloarea taxei de autentificare urmand a fi suportata de concesionar.

Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitatiei se pun la dispozitia solicitantilor, contra cost, pretul fiind de.....RON.

ORGANIZATOR



SECTIUNEA III

CRITERII DE EVALUARE

COMISIA DE EVALUARE VA PROCEDA LA ANALIZAREA SI EVALUAREA DOCUMENTELOR DEPUSE PE BAZA CRITERIILOR PREZENTATE MAI JOS

1. Constituirea in foma legala a solicitantului care se va proba cu acte doveditoare (copie dupa autorizatia de functionare sau dupa Certificatul de inmatriculare la Registrul Comertului) si statutul, respectiv BI/CI.

2. Capacitatea financiara de realizare a investitiei propusa si preluarea concesiunii probata prin documente ca:

- Ultimul bilant contabil vizat si inregistrat la organismele competente, dupa caz;
- Scrisoare de recomandare bancara (bonitate)/extras de cont, dupa caz;

3. Documente din care sa rezulte achitarea la zi a obligatiilor catre bugetul de stat si bugetul local eliberate de:

- Administratia Financiara a sectoarelor 1-6;
- Primariile Sectoarelor 1-6 prin Directiile de Taxe si Impozite Locale;

EXISTENTA DATORIILOR ELIMINA OFERTA DEPUASA

4. Capacitatea tehnico-materiala si umana de realizare a investitiei probata prin documente care sa ateste dotarea tehnica si umana a societatii ofertante, in cazul in care ofertantul este organizat pentru executie lucrari de constructii. In situatia in care ofertantul nu este organizat pentru executie, acesta este obligat sa depuna la comisie un acord de principiu semnat de un constructor si sa prezinte de la acesta, documente care sa ateste ca are capacitatea tehnico-materiala si umana de realizare, in conditii de calitate si termen, a lucrarilor solicitate prin caietul de sarcini.

5. Studiu de fezabilitate.

In ceea ce priveste obiectivul de investitie ce urmeaza a se realiza, se vor analiza piesele scrise si desenate prezentate in studiul de fezabilitate si se va aprecia modul in care au fost respectate conditiile impuse prin certificatul de urbanism si caietul de sarcini privind:

- Solutiile de arhitectura alese;
- Incadrarea in ambientul arhitectural al zonei;
- Prezenta obiectivului in contextul zonei;
- Gradul de ocupare al terenului;
- Solutiile de finisaj adoptate, pe baza listelor prezentate;
- Materialele folosite, gradul de dotare si echipare, s.a.;
- Durata de executie preconizata.



The image shows a handwritten signature on the left and an official circular seal on the right. The seal features the coat of arms of Romania in the center, surrounded by the text 'ROMANIA' at the top and 'CONSILIUL LOCAL' at the bottom. The seal is stamped in black ink.

SECTIUNEA IV

CONTRACT DE CONCESIUNE

incheiat la data de

I Partile contractante

Intre MUNICIPIUL BUCURESTI, reprezentat de Consiliul General al Municipiului Bucuresti prin Primar General ADRIEAN VIDEANU, cu sediul in Bucuresti B-dul Regina Elisabeta nr. 47, sectorul 5, avand calitatea de **concedent**, pe de o parte, si legitimat cu BI/CI seria nr....., CNP, domiciliat in, Str. nr....., bl....., sc., et., ap....., sector ...,

sau

SC, cu sediul in, Str....., nr....., inregistrat sub nr , avand calitatea de **concesionar**.

In temeiul Legii nr.50/1991 – privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, al Legii nr. 215/2001 - privind Administratia Publica Locala, modificata si completata, a Hotararii Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr./....., precum si in baza Raportului Comisiei de licitatie nr./..... prin care se concesioneaza terenul situat in **str.nr....., sector**, s-a incheiat prezentul contract de concesiune.

II Obiectul contractului:

Art.1. Obiectul contractului este cedarea in concesiune a terenului situat in Bucuresti, **str., sector**, in suprafata de mp, asa cum rezulta din planul de situatie anexat.

Art.2. Terenul precizat la art. 1 se preda de catre concedent catre concesionar pe baza de proces-verbal de predare-primire, in vederea realizarii obiectivului prevazut in Planul Urbanistic Zonal (PUZ/PUD) si precizat in Certificatul de Urbanism nr., eliberat de..... si in conditiile din oferta care a stat la baza adjudecarii licitatiei.

Art.2.1. Inceperea lucrarilor, consemnata intr-un proces-verbal de incepere a constructiilor, semnat de reprezentantii Municipiului Bucuresti, ai constructorului si al concesionarului, se va face in maximum **12 luni** de la data semnarii contractului.

Art.2.2. In cazul in care, lucrarile nu incep in limita termenului de 9 luni, concesionarul pierde garantia de participare. Daca nici in urmatoarele 3 luni lucrarile nu incep, contractul de concesiune se reziliaza, concesionarul urmand sa suporte daune, reprezentand 10% din redeventa concesiunii anuale.

Art.2.3. Durata de executie se va stabili prin autorizatia de constructie eliberata de la cererea concesionarului, dar nu va depasi 24 luni calendaristice.

III Termenul contractului:

Art. 3. Concesiunea se acorda pe **49 ani**, incepand cu data predarii-primirii terenului, in conditiile stipulate in prezentul contract si anexele sale.

Art. 4. Concedentul va comunica, in scris, concesionarului cu 2 ani inainte de incetarea concesiunii, punctul sau de vedere asupra incetarii concesiunii / prelungirea termenului de concesionare.

Art.4.1. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioada egala cu cel mult jumătate din durata sa initiala, prin simplul acord de vointa al partilor, prin act aditional.

Art.4.2. La expirarea termenului de concesiune concesionarul este obligat sa restituie bunul concesionat exclusiv investitiile realizate din fondurile sale.

IV Redeventa

Art. 5. Redeventa concesiunii, conform ofertei adjudecate, este de **RON/an**, reprezentand**EURO/an**, suma care nu include TVA. La suma reprezentand redeventa pentru primul an de concesiune se va adauga un comision de 1% din valoarea acesteia. **Comisionul de 1 % va fi calculat si platit doar pentru primul an de concesiune.**

In cazul in care prevederile legale impun aplicarea cotei de TVA, valoarea totala a redeventei va suporta cota de TVA, stabilita de legislatia in vigoare.

Art.5.1 **Redeventa minima a concesiunii**, pentru terenul situat in Bucuresti, str., nr....., sector, ce face obiectul acestui contract de concesiune, de RON / an, a fost determinata in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicata, modificata si completata si a fost calculata avandu-se in vedere pretul de vanzare, zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitara existenta, caracteristicile geotehnice, facilitatile de transport etc. pe baza "Metodologiei de calcul a evaluarii terenurilor apartinand domeniului privat al municipiului Bucuresti, destinate executarii de constructii" aprobata prin Hotararea Consiliului General al Municipiului Bucuresti nr.din.....

Art. 6. Redeventa concesiunii, prevazuta la art. 5, va fi indexata anual cu coeficientul de inflatie, comunicat de organele abilitate si se plateste pe toata durata concesiunii.

Art.6.1 Plata indexarii anuale a redeventei, cu coeficientul de inflatie, se va face pana la 31 ianuarie ale anului urmator pentru anul in curs.

V Modalitatea de plata:

Art. 7. Suma prevazuta la art. 5, reprezentand valoarea redeventei, exprimata in EURO si platibila in RON, ca si comisionul de 1 %, aferent acesteia, se vor plati prin ordin de plata in contul concedentului - **Directia Trezorerie si Contabilitate Publica a Municipiului Bucuresti** sau la casieria P.M.B., la cursul de schimb valutar din ziua efectuării plății. Suma de plata reprezentand redeventa pentru primul an de concesionare (12 luni de la semnarea contractului) si comisionul aditional de 1 %, in suma totala deRON, a fost achitata inainte de data semnării prezentului contract in contul Municipiului Bucuresti, prin OP nr. platit prin

Art.7.1. Pentru cel de-al doilea an de concesiune, redeventa va fi calculata si se va plati proportional pentru lunile cuprinse intre data inceperii noului an de concesiune (cel de-al doilea an) si sfarsitul anului calendaristic. Plata respectivei redevente se va efectua pana la sfarsitul anului calendaristic.

Art.7.2. Pentru restul perioadei de concesiune, suma prevazuta la art. 5 se va plati anual, pana la data de 31 ianuarie inclusiv, pentru anul in curs.

Art.7.3. Pentru plata cu intarziere a redeventei se va plati o majorare de intarziere de 0,1% pentru fiecare zi de intarziere si penalitati de 0,6% pentru fiecare luna/fractiune de luna, calculata la suma datorata.

VI Drepturile si obligatiile partilor.

Art. 8. Concedentul are dreptul:

Art.8.1 Sa urmareasca prin imputernicitii sai mersul lucrarilor de constructii la obiectivul ce se realizeaza pe terenul concesiionat in vederea verificarii respectarii destinatiei cladirii asa cum a fost stabilita prin documentele licitatiei, a calitatii si stabilitatii constructiei si incadrarii in termenul de punere in functiune stabilit prin autorizatia de constructie.

Art.8.2 Sa retraga concesiunea, fara nici o rascumparare:

1. daca concesiionarul nu incepe lucrarile in termen de maxim 12 luni de la semnarea contractului,
2. in cazul in care nu se respecta termenul de punere in functiune stabilit prin autorizatia de constructie sau
3. in cazul in care nu se respecta prevederile din oferta ce a stat la baza adjudecarii licitatiei.

Art.8.3. Sa modifice unilateral partea reglementara a contractului de concesiune, cu notificarea prealabila a concesiionarului, din motive exceptionale legate de interesul national sau local, dupa caz, in conformitate cu prevederile legale in vigoare.

Art.8.4. Sa verifice in perioada derularii contractului, modul in care se respecta conditiile si clauzele acestuia de catre concesiionar.

Art.9. Concesiionarul are dreptul:

Art.9.1. De a exploata, in mod direct, pe riscul si raspunderea sa, bunurile ce fac obiectul contractului de concesiune.

Art.9.2. De a folosi si a culege fructele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului si obiectivelor stabilite de parti prin contractul de concesiune.

Art.9.3. Sa primeasca in mod prompt o despagubire adecvata si efectiva in cazul in care modificarea unilateral a contractului ii aduce un prejudiciu.

1. In caz de dezacord intre concedent si concesiionar cu privire la suma despagubirii, aceasta va fi stabilita de catre instanta judecatoreasca competenta.

2. Acest dezacord nu permite concesiionarului sa se sustraga obligatiilor sale contractuale.



The image shows a handwritten signature on the left and a circular official stamp in the center. The stamp contains the text 'ROMANIA' at the top, 'CURTEA DE APEL BUCURESTI' around the perimeter, and 'GENERAL' at the bottom. In the center of the stamp is a coat of arms featuring an eagle with spread wings. To the right of the stamp is another handwritten signature.

Art. 10. Concesionarul are obligatia:

Art.10.1. In termen de **90 de zile** de la data semnarii contractului, sa depuna, cu titlu de **garantie de executie**, sub forma de scrisoare de garantie bancara sau depozit bancar, 25% din taxa de concesionare stabilita pentru primul an, respectiv suma de **EURO** sau echivalentul in RON, calculat la cursul de schimb valutar din ziua efectuarii depozitului sau a eliberarii scrisorii de garantie bancara, dar nu mai putin deRON. Aceasta suma va fi reactualizata anual, functie de evolutia cursului EURO/RON.

Daca este necesar, din aceasta suma vor fi prelevate penalitatile si sumele datorate concedentului de catre concesionar in baza contractului.

Art.10.1.1. Garantia de executie se va depune intr-un cont special, la o banca agreata de ambele parti contractante, dobanzile revenind concesionarului.

Art.10.1.2. Garantia de executie se pierde daca concesionarul nu se incadreaza in termenul final stabilit prin autorizatia de constructie sau in cazul in care concesionarul abandoneaza executia lucrarilor in mod nejustificat.

Art.10.1.3. Garantia de executie va putea fi eliberata numai pe baza unei notificari din partea Municipiului Bucuresti –, catre banca ce a emis scrisoarea de garantie sau a constituit depozitul bancar, care se face dupa incheierea procesului verbal de receptie a constructiei.

Art.10.2. Sa respecte intocmai prevederile din Certificatul de Urbanism ce a stat la baza acordarii terenului.

Art.10.3. Sa realizeze lucrarile de investitii numai pe baza autorizatiei de constructie eliberata de cei in drept, precum si a altor acorduri si avize conform prevederilor Legii nr. 50/1991, republicata, modificata si completata.

Art.10.4. Sa obtina toate avizele si acordurile legale pentru realizarea constructiei si exploatarea obiectivului dupa punerea in functiune. Elementele tehnice prezentate in oferta adjudecata nu reprezinta solutii aprobate.

Art.10.5. Sa execute din fondurile sale lucrarile de racordare la retelele tehnico – edilitare din zona si sa obtina acordul detinatorilor acestor retele. Eventualele solutii alternative adoptate prin proiect (alimentarea cu apa, surse de incalzire) se vor executa pe cheltuiala exclusiva a concesionarului.

Art.10.6. Sa-si indeplineasca obligatiile potrivit termenelor si conditiilor prevazute in contract si in acord cu normele legale, specifice domeniului de activitate, elaborate de institutiile legal abilitate in acest scop.

Art.10.7. Sa asigure prin proiect locuri de parcare, care sa satisfaca necesitatile localnicilor, vizitatorilor si angajatilor, etc. cu respectarea normelor legale.

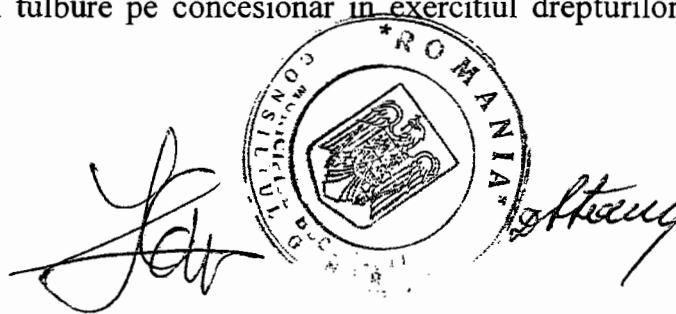
Art.10.8. Ca prin amplasarea in teren accesele sa fie proiectate astfel incat sa se asigure circulatia in zona.

Art.10.9. Sa asigure prin solutiile adoptate protectia cladirilor invecinate precum si protectia mediului.

Art. 11. Concesionarul se obliga sa asigure plata redeventei la termenele stabilite, si in cazul in care parte din obiectivele ce se vor realiza vor fi instrainate.

Art.12. Concedentul are obligatia:

Art.12.1. Sa nu il tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract.



The image shows two handwritten signatures in black ink. Between the signatures is a circular official stamp. The stamp features the coat of arms of Romania in the center, surrounded by the text 'ROMANIA' at the top and 'CONSILIUL LOCAL' at the bottom. The stamp is partially obscured by the signatures.

Art.12.2. Sa nu modifice in mod unilateral contractul de concesiune, in afara de cazurile prevazute expres de lege si de art. 8.3. din prezentul contract.

Art.12.3. Sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor concesionarului.

Art.12.4. Sa coopereze pe deplin si sa sprijine concesionarul in vederea asigurarii inscrierii drepturilor acestuia rezultate din contractul de concesiune in Cartea Funciara.

VII Incetarea:

Art.13. La incetarea concesiunii, concesionarul are obligatia sa restituie concedentului in deplina proprietate bunul concesionat.

Art.14. Incetarea contractului de concesiune poate avea loc in urmatoarele situatii:

- (a) la expirarea duratei stabilite, daca partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia, in conditiile legii.
- (b) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina concedentului.
- (c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere unilaterala de catre concedent cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului.
- (d) la disparitia dintr-o cauza de forta majora a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri.
- (e) **in cazul in care destinatia terenului, asa cum este prevazuta in art. 2, este schimbata, fara acordul concedentului.**

Art.15. Incetarea concesiunii prin expirarea duratei.

La termenul de incetare a concesiunii, concesionarul are obligatia de a preda bunul ce a facut obiectul concesiunii, cu exceptia investitiilor realizate din fondurile concesionarului.

Art.16. Incetarea concesiunii prin rascumparare.

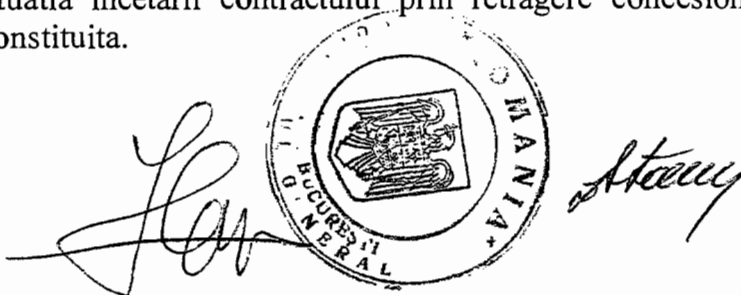
Art.16.1. Pentru cazurile de interes public, national sau local, concesiunea poate fi rascumparata, concedentul asigurand despagubirea corespunzatoare valorii investitiei, care trebuie sa fie prompta, adecvata si efectiva. Cazul de interes public se probeaza prin acte autentice emise de autoritatea municipala sau prin hotarari ale Guvernului.

Art.16.2. Daca partile nu se inteleg asupra pretului rascumpararii, partea nemultumita urmeaza a se adresa instantei de judecata sau arbitrage convenite conform contractului.

Art.17. Incetarea contractului prin retragere.

Art.17.1. Concesiunea se retrage in cazul in care concesionarul nu a inceput executia lucrarilor la obiectivul de investitii in termen de 12 luni de la data semnarii contractului.

Art.17.2. In situatia incetarii contractului prin retragere concesionarul pierde garantia de executie constituita.



The image shows a handwritten signature on the left and an official circular seal in the center. The seal features the coat of arms of Romania and the text 'ROMANIA' at the top and 'CONSILIUL LOCAL BUCURESTI' at the bottom. To the right of the seal is another handwritten signature.

Art. 17.3 In cazul in care concesionarul nu-si executa obligatiile contractuale prevazute la art. 7 si 10 la termenele prevazute in contract, acesta se considera desfiintat de plin drept, incepand cu aceeasi data, fara a mai fi necesara interventia instantei de judecata.

Art.18. Incetarea concesiunii prin renuntare.

Art.18.1 Concesionarul poate renunta la concesiune in situatia in care, cauze obiective, justificate, fac imposibila realizarea investitiei sau exploatarea ei dupa punerea in functiune, dupa verificarea celor semnalate de concesionar de catre o comisie formata din reprezentantii concedentului, ai Municipiului Bucuresti si care impreuna cu reprezentantii concesionarului vor hotari asupra continuarii sau incetarii contractului.

Art.18.2 In cazul in care concesionarul instraineaza investitia realizata pe terenul concesionat, acesta este obligat sa solicite acordul concedentului privind transmiterea concesiunii potentialului cumparator, inainte de incheierea contractului de vanzare-cumparare pentru imobil (investitie)

VIII Forta majora.

Art.19.1. Forta majora exonereaza partile de raspunderi in ceea ce priveste indeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin, cu mentiunea ca prin forta majora se intelege orice eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil si inevitabil, care impiedica partile sa-si execute integral sau partial obligatiile.


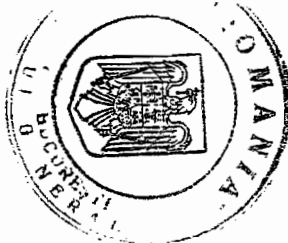

Art.19.2. Aparitia sau incetarea cazului de forta majora se va comunica celeilalte parti in termen de 5 zile prin telex/fax/telefon urmat de o scrisoare recomandata. Ulterior acestei comunicari, concedentul si concesionarul vor face demersuri in vederea constatarii evenimentelor de acest gen fie de catre parti, fie de catre organele competente romane, partile convenind ca proba fortei majore se poate face si prin alte modalitati.

Art.19.3. In caz de forta majora, comunicata si constatata, in conditiile de mai sus, executarea obligatiilor partilor se decalaza in consecinta cu perioada corespunzatoare acesteia, cu mentiunea ca nici una din parti nu va pretinde penalitati sau despagubiri, pentru intarzieri in executarea contractului. Partea care nu a indeplinit obligatia comunicarii va suporta irevocabil consecintele cazului de forta majora cat si indeplinirea celorlalte obligatii.

Art.19.4 In conditiile in care forta majora conduce la o decalare a obligatiilor partilor mai mare de 6 luni, partile se vor reuni pentru a hotari asupra exercitarii in viitor a clauzelor incluse in contract. In cazul disparitiei sau imposibilitatii de exploatare a bunului concesionat, situatia verificata si constatata de comisia legal constituita, partile vor conveni asupra continuarii sau incetarii contractului.

IX Control

Art.20. In conformitate cu prevederile legale, controlul general al respectarii de catre concesionar a caietului de sarcini si a obligatiilor asumate prin contractul de concesionare se efectueaza de catre Municipiul Bucuresti, prin organele sale competente.

X. Litigii:

Art.21. Litigiile de orice natura decurgand din executarea necorespunzatoare a prezentului contract se vor solutiona pe cale amiabila, iar in caz contrar de catre instantele judecatoresti din Romania.

Art.22. Pe toata durata concesiunii, concedentul si concesionarul se vor supune legislatiei romane.

XI Dispozitii finale:

Art.23. Municipiul Bucuresti nu se face raspunzator de schimbarea regimului juridic al terenului ca urmare a unor eventuale reglementari legale adoptate dupa semnarea prezentului contract si concesionarul nu este in drept sa pretinda nici un fel de despagubiri de la concedent.

Art.24. In temeiul art. 42 din Legea nr. 477/20.11.2003 privind pregatirea economiei nationale si a teritoriului pentru aparare, concesionarul are obligatia sa ia masuri pentru realizarea sarcinilor ce ii revin in domeniul apararii.

Art.25. Partile contractante au dreptul, pe durata indeplinirii contractului, de a conveni modificarea clauzelor contractului, prin act aditional, numai in cazul aparitiei unor circumstante care lezeaza interesele comerciale legitime ale acestora si care nu au putut fi prevazute la data incheierii contractului.

Art.26. Contractul de concesiune nu se va incheia, ori, desi incheiat, nu va produce efecte decat dupa achitarea de catre concesionar a redeventei pe un an si a comisionului de 1 % conform art. 5 si 7 din prezentul contract.

Art.27. Caietul de sarcini, oferta si procesul verbal de predare – primire al terenului fac parte integranta din prezentul contract si il completeaza.

Art.28. Anexa 1 – cu schitele amplasamentului - si anexa 2 - cu avizele directiilor de specialitate din cadrul Primariei Municipiului Bucuresti - fac parte integranta din prezentul contract.

Art.29. Prezentul contract reprezinta titlu de creanta. Contractul este supus autentificarii, conform prevederilor Dispozitiei Primarului General nr.2709/1998, cheltuielile ocazionate de autentificare fiind in sarcina concesionarului.

Contractul privind concesiunea terenului din str., sector, din municipiul Bucuresti s-a incheiat in 7 exemplare.

**CONCEDENT,
MUNICIPIUL BUCURESTI**

CONCESIONAR,

PRIMAR GENERAL

.....

.....

