ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEŢEAN BUZĂU

HOTĂRÂRE
privind aprobarea concesionării unor terenuri aparținând domeniului privat al județului Buzău, prin licitație publică

Consiliul Judeţean Buzău,
Având în vedere

- referatul Președintelui Consiliului Judeţean Buzău de inițiere a proiectului de hotărâre, înregistrat la nr. 7407/03.05.2022;
- raportul comun al Direcției pentru administrarea patrimoniului și investiții și al Direcției juridice și administrație publică locală înregistrat la nr. 7408/03.05.2022;
- avizul de legalitate al Secretarului General al Judeţului Buzău dat pe proiectul de hotărâre;
- avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Județean Buzău anexate la hotărâre;
- Hotărârea Consiliului Județean Buzău nr. 127/31.05.2017 privind modificarea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al judeţului Buzău;
- Hotărârea Consiliului Județean nr. 83/29.04.2021 privind aprobarea Statutului Județului Buzău - forma revizuită, anexa nr. 29, secțiunea I, pct. 19 și 20,

În temeiul art. 173 alin. (1), lit. „c”, alin. (4), lit. „b”, art. 182, alin. (1) și art. 362 alin. (1) și (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂŞTE:

Art. 1. Se aprobă Studiul de oportunitate în vederea concesionării **terenului în suprafață de 21.491 mp, situat în satul Mătești, comuna Săpoca, județul Buzău,** înscris în cartea funciară nr. 21097 a comunei Săpoca, nr. cadastral 21097, aparținând domeniului privat al județului Buzău, prevăzut în anexa nr. 1.

Art. 2. (1) Se aprobă concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 21.491 mp, situat în satul Mătești, comuna Săpoca, județul Buzău, înscris în cartea funciară nr. 21097 a comunei Săpoca, nr. cadastral 21097, aparținând domeniului privat al județului Buzău.

(2) Scopul concesionării este utilizarea terenului pentru depozitare agregate.

Art. 3. Se însușește Raportul de evaluare a terenului nr. 31/25.03.2022, întocmit de Societatea Evalgraf General Consult SRL, care stabilește valoarea de piață a imobilului la 238.060 lei (48.140 euro).

Art. 4. Se aprobă Caietul de sarcini al licitației publice de atribuire a imobilului identificat la art. 2 din prezenta hotărâre, prevăzut în anexa nr. 2.

Art. 5. Se aprobă prețul minim de pornire a licitației publice pentru atribuirea imobilului identificat la art. 2 la valoarea de 12.500 lei/an.

Art. 6. Se aprobă Studiul de oportunitate în vederea concesionării **terenului în suprafață de 2.476 mp, situat în satul Bâscenii de Jos, comuna Calvini,** județul Buzău, înscris în cartea funciară nr. 20289 a comunei Calvini, nr. cadastral 305, aparținând domeniului privat al județului Buzău, prevăzut în anexa nr. 3.

Art. 7. (1) Se aprobă concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 2.476 mp, situat în satul Bâscenii de Jos, comuna Calvini, județul Buzău, înscris în cartea funciară nr. 20289 a comunei Calvini, nr. cadastral 305, aparținând domeniului privat al județului Buzău.

(2) Scopul concesionării este utilizarea terenului pentru depozitare și prelucrare agregate.

Art. 8. Se însușește Raportul de evaluare a terenului nr. 38/2.05.2022, întocmit de Societatea Evalgraf General Consult SRL, care stabilește valoarea de piață a imobilului la 29.352 lei (5.969 euro).

Art. 9. Se aprobă Caietul de sarcini al licitației publice de atribuire a imobilului identificat la art. 7, prevăzut în anexa nr. 4.

Art. 10. Se aprobă prețul minim de pornire a licitației publice pentru atribuirea imobilului identificat la art. 6 la valoarea de 60.000 lei/an.

Art. 11. Se împuternicește Președintele Consiliului Județean Buzău să aprobe prin dispoziție documentațiile de atribuire a celor două terenuri și componența comisiei de evaluare a ofertelor în cadrul celor două licitații publice.

Art. 12. Anexele nr. 1-4 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 13. Direcția pentru administrarea patrimoniului şi investiții, Direcția juridică și administrație publică locală şi Direcția economică ale Consiliului Judeţean Buzău vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

Art. 14. Secretarul General al Judeţului Buzău va asigura comunicarea hotărârii Instituției Prefectului - Județul Buzău şi celor interesați, precum și publicarea acesteia pe site-ul autorității publice județene.

PREŞEDINTE,

PETRE – EMANOIL NEAGU

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETARUL GENERAL AL JUDEŢULUI BUZĂU

MIHAI-LAURENȚIU GAVRILĂ

NR. 106
BUZĂU, 11 MAI 2022

Hotărârea a fost adoptată cu 29 voturi „pentru”, - voturi „împotrivă”, - abţineri.

ROMÂNIA
JUDEŢUL BUZAU
CONSILIUL JUDEŢEAN

AVIZAT,
SECRETARUL GENERAL
AL JUDEȚULUI BUZĂU,
MIHAI-LAURENȚIU GAVRILĂ

APROBAT
PREȘEDINTE
PETRE- EMANOIL NEAGU

STUDIU DE OPORTUNITATE

PRIVIND CONCESIONAREA UNUI TEREN ÎN SUPRAFAŢĂ DE 21.491 MP AFLAT ÎN DOMENIUL PRIVAT AL JUDEŢULUI BUZĂU, SITUAT ÎN INTRAVILANUL ȘI EXTRAVILANUL COMUNEI SĂPOCA

B O R D E R O U

STUDIU DE OPORTUNITATE

PRIVIND CONCESIONAREA UNUI TEREN ÎN SUPRAFAŢĂ DE 2.476 MP AFLAT ÎN DOMENIUL DE INTERS PRIVAT AL JUDEŢULUI BUZĂU, SITUAT ÎN INTRAVILANUL ȘI EXTRAVILANUL COMUNEI SĂPOCA

A. PIESE SCRISE

- Pagina de titlu
- Borderou

1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat
2. Necesitatea și oportunitatea concesionării
3. Investiţii necesare
4. Nivelul minim al redevenței
5. Atribuirea concesiunii
6. Durata concesiunii
7. Durata previzibilă pentru realizarea investitțiilor în cadrul concesiunii
8. Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de concesionare

B. PIESE DESENATE

- Plan de situație

1. DESCRIEREA ŞI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT

Una dintre modalităţile de extindere economică solidă, prevăzută ca atare inclusiv în Strategia de dezvoltare economico-socială locală, o constituie exploatarea și consolidarea resurselor existente, resurse de natură a furniza bugetului propriu al judeţului cel puţin stabilitate şi, pe cât posibil, posibilităţi chiar de extindere.

Creşterea posibilităţilor de realizare a unor investiţii locale este, prin sine însăşi, una dintre premizele creării unui climat de natură a atrage investitori, fapt ce se va solda în ultimă instanţă cu cel puţin un impact pozitiv asupra comunităţii, prin livrarea de noi servicii populaţiei, prin creşterea ofertei de noi locuri de muncă, inclusiv prin însele investiţiile propriu-zise.

Având în vedere faptul că acest teren este neproductiv şi că la nivelul Consiliului Judeţean nu există resurse materiale şi umane pentru valorificarea acestui teren, s-a iniţiat această procedură de concesionare a terenului în suprafaţă de 21.491 mp situat, teren ce a aparţinut fostei Balastiere Mătești, situat în intravilanul (21.067 mp) și extravilanul (424 mp) comunei Săpoca, județul Buzău și care figurează, conform Hotărârii Consiliului Județean Buzău nr. 127/31.05.2017 privind modificarea Inventarului bunurilor care aparţin domeniului public al judeţului Buzău, ca fiind bun în domeniul privat al judetului Buzău.

Acest teren este propice unor activităţi de natură economică sau/şi comercială, iniţiativa fiind elaborată în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 *privind Codul administrativ.*

În baza acestei iniţiative, s-a procedat la elaborarea prezentului studiu de oportunitate, prin intermediul aparatului de specialitate al Consiliului Judeţean.

În vederea atingerii obiectivelor prevăzute la primele două paragrafe ale prezentului punct, şi având în vedere că, la momentul de faţă terenul ce face obiectul solicitării de concesionare este un teren neproductiv, se pleacă de la premiza că orice măsură de acest gen luată în administrarea acestui bun aparţinând domeniului de interes public al judetului Buzău este de natură a spori valoarea bunului prin simplul fapt că acestuia i se vor aduce îmbunătăţiri.

Prin amenajarea unei baze de producţie sau/şi a unui spaţiu de desfacere, terenul respectiv va fi amenajat, se vor crea locuri de muncă, se crează premizele realizării unei investiţii, cu repercusiuni directe asupra taxelor şi impozitelor locale/către bugetul consolidat de stat.

Terenul urmează a se concesiona în vederea depozitării și prelucrării agregatelor, perioada propusă de concesionare fiind de 10 ani, având în vedere volumul investiţiilor necesare și durata de amortizare a acestora.

Forma de concesionare se va realiza în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

2. NECESITATEA ŞI OPORTUNITATEA

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică concesiunea terenului sunt:

- concesionarea terenului disponibil, în condițiile legii, este o sursă de venituri proprii la bugetul local prin stabilirea unei redevențe legale. Totodată viitorul concesionar va genera venituri la bugetul local și de stat prin plata taxelor și impozitelor legale.
- atragerea la bugetul Consiliului Judetean Buzau de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform redevenţei prevăzute în contractul de concesiune;
- crearea de noi locuri de muncă;
- atragerea capitalului privat în acţiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităţilor locale precum şi ridicarea gradului de civilizatie şi confort al acestora;
- sub aspect general, în sarcina concesionarului sunt transmise prin contract, toate problemele legate de respectarea legislației de mediu;
- concesionarul va suporta integral costurile legate de conservarea, regenerarea și exploatarea zonei concesionate.

În concluzie, cresc veniturile prin redevența încasată și respectiv, prin transferul unor cheltuieli de la nivelul administratorului la nivelul concesionarului.

3. INVESTIȚII NECESARE

Pentru atingerea obiectivelor propuse la capitolul 2 din prezentul studiu, sunt necesare asigurarea următoarelor funcţiuni, care pot fi realizate în bloc:

- amenajarea unei baze de producţie sau/şi a unui spaţiu de desfacere;
- realizarea sistematizării terenului și a acceselor necesare;
- racordurile la utilitățile necesare pentru desfășurarea activității pe terenul concesionat;
- realizarea împrejmuirii terenului;
- demolarea construcției și eliberarea terenului de moloz rezultat în urma demolării.

Durata maximă pentru realizarea investițiilor precizate este de 12 luni de la semnarea contractului de concesiune. Contractul de concesiune va fi înregistrat de către concesionar în registrele de publicitate imobiliară.

4. NIVELUL MINIM AL REDEVENŢEI

În vederea stabilirii nivelului minim al redevenței, nivelul minim de la care încep licitațiile, se impun a fi luate în calcul:

- starea actuală și dimensiunile zonei, precum și elementele suplimentare care pot influența potențialul acesteia;
- calitatea și potențialul economic al zonei;
- gradul de degradare al mediului ambiant;
- accesul în zonă.

Redevenţa minimă de la care se pornește licitația publică pentru concesionare este de **12.500 RON/an** și a fost calculată ținând cont de valoarea de piață stabilită de Societatea Evalgraf General Consult S.R.L. prin Raportul de evaluare nr. 31/25.03.2022, înregistrat la Consiliul Județean Buzău sub numarul 5561/25.03.2022.

Redevenţa se plăteşte în lei, **semestrial**, începând cu data perfectării contractului de concesiune.

Redevenţa obţinută ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul Consiliului Județean Buzău.

5. ATRIBUIREA CONCESIUNII

În conformitate cu dispozițiile art. 312 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, concesionarea imobilului, se va realiza prin procedura licitației publice deschise, cu aplicarea și respectarea următoarelor principii:

- transparența;
- tratamentul egal;
- proporționalitatea;
- nediscriminarea;
- libera concurență.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, procedura se anulează și se organizează o nouă licitație.

În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă, conform prevederilor art. 314 alin. (16) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019.

Alegerea procedurii licitației publice deschise este una adecvată, care răspunde în totalitate principiilor enunțate mai sus, determinând un mediu concurențial și eliminând interpretările de subiectivism în stabilirea ofertantului câștigător.

6. DURATA CONCESIUNII

Conform prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ, concesionarea se face pentru o perioada de cel mult 49 de ani.

Luând în considerare aspectele legate de realizarea unor investiții și durata de amortizare a acestora, perioada de concesionare propusă este de **10 ani**, cu posibilitatea de prelungire, prin acordul de voință al părților, încheiat sub formă scrisă. În situația în care concesionarul își exprima intenția de a prelungi durata contractuală, acesta are obligația de a notifica concedentul cu minimum 6 luni înainte de expirarea duratei contractuale.

7. DURATA PREVIZIBILĂ PENTRU REALIZAREA INVESTIŢIILOR ÎN CADRUL CONCESIUNII

Durata maximă de realizare a investiţiilor propuse în cadrul concesiunii se stabileşte la **12 luni**. În ofertă concesionarul va prezenta graficul de execuţie a investiţiei pe obiecte, etape, faze şi punere în funcţiune. Acest grafic poate fi definitivat la contractare în funcţie de priorităţile stabilite de concendent şi va face parte integrantă din contractul de concesiune.

8. TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Desemnarea câştigătorului licitaţiei pentru concesionare se va face în termen de cel mult **60 zile** de la data deschiderii ofertelor.

Anunțul de licitație se publică în Monitorul Oficial, într-un cotidian Național și unul local, precum și pe pagina de internet.

Calendarul propus pentru concesionare este urmatorul:

- aprobarea studiului de oportunitate si a caietului de sarcini – mai 2022;
- organizarea licitaţiei deschise – mai- iulie 2022;
- contractarea – iulie- august 2022.

Director Executiv,

Iulian Petre

CAIET DE SARCINI
privind concesionarea prin licitație a unui teren situat în intravilanul și extravilanul comunei Săpoca, județul Buzău, aflat în domeniul privat

1. OBIECTUL CONCESIUNII

1. Terenul ce urmeaza a fi concesionat se află situat în intravilanul și extravilanul satului Măteşti, comuna Săpoca, Judetul Buzău, are suprafata totală de 21.491 mp, din care 21.067 mp se află în intravilan și 424 mp se află în extravilan, în domeniul privat al județului conform Hotărârii Consiliului Județean Buzău nr. 127/ 31.05.2017.

Terenul ce urmează a fi concesionat va fi utilizat în următoarele scopuri:

-1.1. Obiectul concesiunii: terenul cu suprafața de 21.491 mp, înscris în cartea funciara nr. 21097, nr. cadastral 21097, va fi folosit de către concesionar în **scopul depozitării agregatelor.**

-1.2. Amenajarea terenului concesionat și realizarea investițiilor se va face pe cheltuiala concesionarului.

Construcția din care este format imobilul specificat mai sus, este în suprafață de 136 mp, aflată în stare de degradare.

Concesionarul va administra bunul concesionat pe riscul și răspunderea sa, în schimbul redevenței rezultate în urma licitației deschise.

Realizarea obiectivului se va face în conformitate cu prevederile documentației de urbanism, pe seama concesionarului.

2. NECESITATEA ŞI OPORTUNITATEA CONCESIUNII

Necesitatea și oportunitatea concesionării terenului cu suprafața de 21.491 mp au urmatoarele motivații:

- concesionarea terenului disponibil, în condițiile legii, este o sursă de venituri proprii la bugetul local prin stabilirea unei redevențe legale. Totodată viitorul concesionar va genera venituri la bugetul local și de stat prin plata taxelor și impozitelor legale.
- atragerea la bugetul Consiliului Judetean Buzău de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform redevenţei prevăzute în contractul de concesiune;
- crearea de noi locuri de muncă;
- atragerea capitalului privat în acţiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităţilor locale precum şi ridicarea gradului de civilizatie şi confort al acestora;
- sub aspect general, în sarcina concesionarului sunt transmise prin contract, toate problemele legate de respectarea legislației de mediu;
- concesionarul va suporta integral costurile legate de conservarea, regenerarea și exploatarea zonei concesionate.

Acordarea concesiunii se va face cu respectarea prevederilor:

- art.312 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/1919 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prin care concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației;

3. DURATA CONCESIUNII

3.1. Durata concesiunii terenului cu suprafața de 21.491 mp situat în extravilanul şi intravilanul satului Măteşti, comuna Săpoca, judetul Buzău, este de 10 ani.

3.2. Contractul de concesiune poate fi prelungit pe o perioada egală de cel mult jumatate din durata sa initială, la solicitarea concesionarului și cu acordul concedentului, încheiat sub formă scrisă. În situația în care concesionarul îsi exprima intenția de a prelungi durata contractuală, acesta are obligația de a notifica concedentul cu minimum 6 luni înainte de expirarea duratei contractuale.

4. ELEMENTE DE PREȚ

Redevența minimă de la care se pornește licitația publică pentru concesionare este de **12.500 RON/an pentru suprafața de 21.491 mp** și a fost calculată ținând cont de valoarea de piață stabilită de Societatea Evalgraf General Consult S.R.L. prin Raportul de evaluare nr. 38/02.05.2022, înregistrat la Consiliul Județean Buzău sub numarul 7696/05.05.2022.
În temeiul dispozițiilor art.17 din Legea nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare limita minima a prețului concesiunii se stabilește, astfel încat să asigure recuperareaîn 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente, dacă este cazul.
Taxa de concesionare se va achita în lei, în ziua plății, semestrial, pană în ultima zi a semestrului în curs. Neplata a cel mult 2 semestre consecutive duce la rezilierea unilaterală a contractului de concesiune cu pierderea garanției de bună plată.
Plata se poate efectua la caseria Consiliului Județean Buzău sau cu ordin de plată din contul concesionarului, în contul concedentului nr. RO86TREZ16621A300530XXXX deschis la Trezoreria Buzău.
Redevența obținută din concesionare va reprezenta venit la bugetul Consiliului Județean Buzău.
Pentru anul fiscal 2022, taxa de concesionare se va achita integral pentru perioada rămasă până la 31.12.2022, în termen de 30 zile calendaristice de la semnarea contractului de concesionare.
Pentru neplata la termen a redevenței la termen se vor aplica majorări de întarziere de 0,01% pe zi din suma datorată pentru fiecare zi de întarziere peste termenul stabilit ca plată.
În cazul neplății pe o perioadă de 3 luni consecutive, concedentul poate rezilia contractul, iar garanția constituită nu va mai fi restituită.

5. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR ÎN DERULAREA CONCESIUNII

5.1. Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii sunt:
a. bunuri de retur – sunt bunurile care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au facut obiectul concesiunii-**terenul concesionat.**

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

c. bunuri edificate de concesionar - construcții cu caracter definitiv, cât și provizoriu, edificate de concesionar numai cu acordul prealabil al concedentului și în condițiile legii; acordul prealabil al concedentului va fi eliberat în termen de 30 de zile de la primirea solicitării, de către Județul Buzău, prin Consiliul Județean Buzău.

5.2. Încetarea contractului din orice cauză are drept consecință preluarea de către concedent a imobilului. Construcțiile cu caracter definitiv edificate de concesionar, vor fi preluate în patrimoniul concedentului, fără despăgubirea concesionarului.
Imobilul din domeniul privat al Județului Buzău este și va rămăne pe toată durata concesiunii în proprietatea Județului Buzău.

La încetarea contractului de concesionare prin ajungere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului imobilul în mod gratuit și liber de sarcini, pe bază de proces-verbal.

6. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI ȘI DURATA PREVIZIBILĂ PENTRU REALIZAREA ACESTEIA ÎN CADRUL CONCESIUNII

6.1. Pentru desfășurarea activităților generate de destinația concesiunii, concesionarul va trebui să realizeze pe terenul concesionat urmatoarele investitii:
- se vor executa lucrari de împrejmuire conform prevederilor legale.
- racordurile la utilitatile necesare pentru desfasurarea activitatii pe terenul concesionat vor fi realizate de catre concesionar;

Investiţia va fi realizată în maxim 12 luni de la obţinerea autorizaţiei de construire(pt împrejmuire).

6.2. Avizele și acordurile necesare realizării investiției se vor obține de către concesionar, după semnarea contractului de concesiune.

7. CUANTUMUL GARANȚIILOR CE URMEAZA A FI DEPUSE CĂTRE CONCESIONAR

7.1. În termen de 45 de zile de la încheierea contractului de concesiune, concesionarul are obligatia constituirii unei garantii de buna plata la contract, egala cu 100% din redeventa anuala, adjudecata de concesionar. Garantia se va constitui cu scrisoare de garantie bancara sau direct in contul concedentului.

Din această sumă sunt reținute penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobiliară, cu acordul concedentului.

8. DREPTURILE PĂRȚILOR

8.1. Drepturile concesionarului

-Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și răspunderea sa, terenul ce face obiectul contractului de concesiune;

-Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părti prin contractul de concesiune.

8.2. Drepturile concedentului

-Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligaţiilor asumate de concesionar.

-Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului. Notificarea se va comunica concesionarului cu cel putin 3 zile lucratoare înainte de data efectuării verificării, comunicându-se acestuia și obiectul verificării.

-Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepţionale legate de interesul naţional sau local.

-Concedentul are dreptul sa rezilizeze unilateral contractul de concesiune pentru nerespectarea clauzelor referitoare la obligațiile concesionarului.

9. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

9.1. Obligațiile concesionarului

- Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate şi de permanenţă a bunului proprietate publică ce face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

- Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul ce fac obiectul concesiunii.
- Concesionarul este obligat să respecte condiţiile impuse de natura bunurilor proprietate publică (protecţia mediului, protecţia muncii, etc).
- Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.
- Concesionarul este obligat să plătească redevenţa stabilita prin contract, la termenele stabilite.
- Concesionarul este obligat să demoleze construcția și să elibereze terenul de moloz rezultat în uma demolării.
- Concesionarul va obține toate avizele și acordurile necesare exploatării bunului concesionat.
- Concesionarul va folosi bunul concesionat doar pentru activitățile menționate în prezentul caiet de sarcini.
- Concesionarul este obligat sa platească pe toată durata concesiunii impozitele și taxele datorate către bugetul local și bugetul de stat.
- La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și liber de orice sarcini.
- În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității va notifica de îndată acest fapt concedentului.
- Concesionarul are obligația ca în termen de 60 zile de la încheierea contractului de concesiune, să înscrie concesiunea, pe cheltuiala sa în documentele de publicitate imobiliara și să transmită concedentului o copie a Cărții Funciare actualizată, cu concesiunea intabulată.
- In termen de 45 de zile de la încheierea contractului de concesiune, concesionarul are obligația constutuirii unei garanții concesionare la contract, egală cu valoarea redevenței datorată pentru un an întreg de concesionare.
- Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, din motive excepționale legate de interesul național sau local, fără a putea solicita încetarea acestuia;

9.2. Obligațiile concedentului

- Concedentul are obligația să pună la dispoziția concesionarului terenul concesionat cu suprafața de 21.491 mp, situat în intravilanul satului Mătești, comuna Săpoca, judetul Buzău.
- Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exerciţiul drepturilor rezultate din contract de concesiune.
- Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.
- Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariţia oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

10. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

10.1 Contractul de concesiune încetează în urmatoarele situații:

- la expirarea duratei stabilite in contract, daca partile nu convin în scris prelungirea acestuia, în conditiile legii;
- în cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin denunţarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste şi prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanţa de judecată;
- in cazul in care interesul national sau local o impune, prin rascumpararea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesionarea , la propunerea concedentului, in acest caz se va intocmi o documentatie tehnico-economica in care se va stabili pretul rascumpararii. In aceasta situatie de incetare a concesiunii nu se percep daune;
- în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;

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

10.2 La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

a. bunuri de retur – sunt bunurile care revin pe deplin drept, gratuit si libere de orice sarcini concedentului, la incetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur, bunurile care au facut obiectul concesiunii – **terenul concesionat;**

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

c. bunuri edificate de concesionar - construcții cu caracter definitiv, cât și provizoriu, edificate de concesionar numai cu acordul prealabil al concedentului și în condițiile legii; acordul prealabil al concedentului va fi eliberat în termen de 30 de zile de la primirea solicitării, de către Județul Buzău, prin Consiliul Județean Buzău.

11. PROCEDURA

11.1. Procedura selectată: Licitație deschisă cu oferte în plic sigilat

11.2 Cadrul legislativ de referință:

- Legea nr. 50/1991, privind privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

11.3. Condiții generale de participare

La procedura pot participa operatori economici români ori străini, care îndeplinesc condițiile de înscriere și calificare solicitate prin documentația de atribuire.

11.4. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele:

- oferta trebuie elaborată în conformitate cu prevederile legale și ale documentației de atribuire.
- oferta are caracter obligatoriu din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.
-participantul are obligația de a depune oferta la adresa sediului Consiliului Județean Buzău(Bulevardul Nicolae Bălcescu, nr. 48) în termen de 10 zile lucrătoare de la afișarea anunțului.
- conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora.
- ofertanții transmit ofertele în două plicuri sigilat, unul exterior și unul interior. Pe plicul exterior se va indica obiectivul concesiunii, iar în interiorul plicului se vor regăsi informații privind ofertantul(declarație de participare , dovada achitării contravalorii documentației de atribuire, taxei de participare și a garanției de participare). În plicul interior care conține oferta propriu-zisă se înscriu denumirea ofertantului și sediul social al acestuia.

11.5. Criteriul de atribuire va fi cel mai mare preț ofertat.

11.6. Taxe și garanții

În vederea participării la licitație ofertanții trebuie să achite urmatoarele:

Taxa pentru obtinerea documentatiei de atribuire = 50 lei/ofertant,

Taxa de participare la licitatie = 200 lei/ofertant,

Garanție de participare la licitație = 500 lei/ofertant.

12. LITIGII

12.1. Soluționarea litigiilor aparute în legatură cu atribuirea, încheierea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii conteciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările ulterioare.

12.2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în raza căruia se afla sediul concedentului.
12.3. Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția contencios-administrativ a curții de apel, conform prevederilor legale.
12.2. Contestația care se referă la acte ale autoritatii contractante care sunt emise sau au loc înainte de deschiderea ofertelor poate fi înaintată nu mai tarziu de o zi lucrătoare înainte de data stabilită pentru depunerea ofertelor, cu condiția transmiterii acesteia și prin fax, ori prin mijloace electronice.

PREȘEDINTE,

PETRE-EMANOIL-NEAGU

Întocmit,

Ion Diana

Brătucu Marius

Constantin Alina

ROMÂNIA
JUDEŢUL BUZAU
CONSILIUL JUDEŢEAN

AVIZAT,
SECRETARUL GENERAL
AL JUDEȚULUI BUZĂU,
MIHAI-LAURENȚIU GAVRILĂ

APROBAT
PREȘEDINTE
PETRE- EMANOIL NEAGU

STUDIU DE OPORTUNITATE

PRIVIND CONCESIONAREA UNUI TEREN ÎN SUPRAFAŢĂ DE 2.476 MP AFLAT ÎN DOMENIUL PRIVAT AL JUDEŢULUI BUZĂU, SITUAT ÎN INTRAVILANUL COMUNEI CALVINI

B O R D E R O U

STUDIU DE OPORTUNITATE

PRIVIND CONCESIONAREA UNUI TEREN ÎN SUPRAFAŢĂ DE 2.476 MP AFLAT ÎN DOMENIUL DE INTERS PRIVAT AL JUDEŢULUI BUZĂU, SITUAT ÎN INTRAVILANUL COMUNEI CALVINI

A. PIESE SCRISE

- Pagina de titlu
- Borderou

1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat
2. Necesitatea și oportunitatea concesionării
3. Investiţii necesare
4. Nivelul minim al redevenței
5. Atribuirea concesiunii
6. Durata concesiunii
7. Durata previzibilă pentru realizarea investitțiilor în cadrul concesiunii
8. Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de concesionare

B. PIESE DESENATE

- Plan de situație

1. DESCRIEREA ŞI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT

Una dintre modalităţile de extindere economică solidă, prevăzută ca atare inclusiv în Strategia de dezvoltare economico-socială locală, o constituie exploatarea și consolidarea resurselor existente, resurse de natură a furniza bugetului propriu al judeţului cel puţin stabilitate şi, pe cât posibil, posibilităţi chiar de extindere.

Creşterea posibilităţilor de realizare a unor investiţii locale este, prin sine însăşi, una dintre premizele creării unui climat de natură a atrage investitori, fapt ce se va solda în ultimă instanţă cu cel puţin un impact pozitiv asupra comunităţii, prin livrarea de noi servicii populaţiei, prin creşterea ofertei de noi locuri de muncă, inclusiv prin însele investiţiile propriu-zise.

Având în vedere faptul că acest teren este neproductiv şi că la nivelul Consiliului Judeţean nu există resurse materiale şi umane pentru valorificarea acestui teren, s-a iniţiat această procedură de concesionare a terenului în suprafaţă de 2.476 mp situat, teren ce a aparţinut fostei Balastiere Bâsceni, situat în intravilanul comunei Calvini, județul Buzău și care figurează, conform Hotărârii Consiliului Județean Buzău nr. 127/31.05.2017 privind modificarea Inventarului bunurilor care aparţin domeniului public al judeţului Buzău, ca fiind bun în domeniul privat al judetului Buzău.

Acest teren este propice unor activităţi de natură economică sau/şi comercială, iniţiativa fiind elaborată în conformitate cu prevederile OUG nr. 57/2019 *privind Codul administrativ.*

În baza acestei iniţiative, s-a procedat la elaborarea prezentului studiu de oportunitate, prin intermediul aparatului de specialitate al Consiliului Judeţean.

În vederea atingerii obiectivelor prevăzute la primele două paragrafe ale prezentului punct, şi având în vedere că, la momentul de faţă terenul ce face obiectul solicitării de concesionare este un teren neproductiv, se pleacă de la premiza că orice măsură de acest gen luată în administrarea acestui bun aparţinând domeniului de interes public al judetului Buzău este de natură a spori valoarea bunului prin simplul fapt că acestuia i se vor aduce îmbunătăţiri.

Prin amenajarea unei baze de producţie sau/şi a unui spaţiu de desfacere, terenul respectiv va fi amenajat, se vor crea locuri de muncă, se crează premizele realizării unei investiţii, cu repercusiuni directe asupra taxelor şi impozitelor locale/către bugetul consolidat de stat.

Terenul urmează a se concesiona în vederea depozitării și prelucrării agregatelor, perioada propusă de concesionare fiind de 10 ani, având în vedere volumul investiţiilor necesare și durata de amortizare a acestora.

Forma de concesionare se va realiza în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ.

2. NECESITATEA ŞI OPORTUNITATEA

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică concesiunea terenului sunt:

- concesionarea terenului disponibil, în condițiile legii, este o sursă de venituri proprii la bugetul local prin stabilirea unei redevențe legale. Totodată viitorul concesionar va genera venituri la bugetul local și de stat prin plata taxelor și impozitelor legale.
- atragerea la bugetul Consiliului Județean Buzău de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform redevenţei prevăzute în contractul de concesiune;
- crearea de noi locuri de muncă;
- atragerea capitalului privat în acţiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităţilor locale precum şi ridicarea gradului de civilizatie şi confort al acestora;
- sub aspect general, în sarcina concesionarului sunt transmise prin contract, toate problemele legate de respectarea legislației de mediu;
- concesionarul va suporta integral costurile legate de conservarea, regenerarea și exploatarea zonei concesionate.

În concluzie, cresc veniturile prin redevența încasată și respectiv, prin transferul unor cheltuieli de la nivelul administratorului la nivelul concesionarului.

3. INVESTIȚII NECESARE

Pentru atingerea obiectivelor propuse la capitolul 2 din prezentul studiu, sunt necesare asigurarea următoarelor funcţiuni, care pot fi realizate în bloc:

- amenajarea unei baze de producţie sau/şi a unui spaţiu de desfacere;
- realizarea sistematizării terenului și a acceselor necesare;
- realizarea împrejmuirii terenului;
- reabilitarea construcției C1, în suprafață de 24 mp.

Durata maximă pentru realizarea investițiilor precizate este de 12 luni de la semnarea contractului de concesiune. Contractul de concesiune va fi înregistrat de către concesionar în registrele de publicitate imobiliară.

4. NIVELUL MINIM AL REDEVENŢEI

În vederea stabilirii nivelului minim al redevenței, nivelul minim de la care încep licitațiile, se impun a fi luate în calcul:

- starea actuală și dimensiunile zonei, precum și elementele suplimentare care pot influența potențialul acesteia;
- calitatea și potențialul economic al zonei;
- gradul de degradare al mediului ambiant;
- accesul în zonă.

Redevenţa minimă de la care se pornește licitația publică pentru concesionare este de **60.000 RON/an** și a fost calculată ținând cont de valoarea de piață stabilită de Societatea Evalgraf General Consult S.R.L. prin Raportul de evaluare nr. 38/02.05.2022, înregistrat la Consiliul Județean Buzău sub numarul 7696/05.05.2022.

Redevenţa se plăteşte în lei, **semestrial**, începând cu data perfectării contractului de concesiune.

Redevenţa obţinută ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul se stat

5. ATRIBUIREA CONCESIUNII

În conformitate cu dispozițiile art. 312 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, concesionarea imobilului, se va realiza prin procedura licitației publice deschise, cu aplicarea și respectarea următoarelor principii:

- transparența;
- tratamentul egal;
- proporționalitatea;
- nediscriminarea;
- libera concurență.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, procedura se anulează și se organizează o nouă licitație.

În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă, conform prevederilor art. 314 alin.(16) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019.

Alegerea procedurii licitației publice deschise este una adecvată, care răspunde în totalitate principiilor enunțate mai sus, determinând un mediu concurențial și eliminând interpretările de subiectivism în stabilirea ofertantului câștigător.

6. DURATA CONCESIUNII

Conform prevederilor Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/ 2019 privind Codul Administrativ, concesionarea se face pentru o perioada de cel mult 49 de ani.

Luând în considerare aspectele legate de realizarea unor investiții și durata de amortizare a acestora, perioada de concesionare propusă este de **10 ani**, cu posibilitatea de prelungire, prin acordul de voință al părților, încheiat sub formă scrisă. În situația în care concesionarul își exprima intenția de a prelungi

durata contractuală, acesta are obligația de a notifica concedentul cu minimum 6 luni înainte de expirarea duratei contractuale.

7. DURATA PREVIZIBILĂ PENTRU REALIZAREA INVESTIŢIILOR ÎN CADRUL CONCESIUNII

Durata maximă de realizare a investiţiilor propuse în cadrul concesiunii se stabileşte la **12 luni**. În ofertă concesionarul va prezenta graficul de execuţie a investiţiei pe obiecte, etape, faze şi punere în funcţiune. Acest grafic poate fi definitivat la contractare în funcţie de priorităţile stabilite de concendent şi va face parte integrantă din contractul de concesiune.

8. TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Desemnarea câştigătorului licitaţiei pentru concesionare se va face în termen de cel mult **60 zile** de la data deschiderii ofertelor.

Anunțul de licitație se publică în Monitorul Oficial, într-un cotidian Național și unul local, precum și pe pagina de internet.

Calendarul propus pentru concesionare este urmatorul:

- aprobarea studiului de oportunitate si a caietului de sarcini – mai 2022;
- organizarea licitaţiei deschise – mai- iulie 2022;
- contractarea – iulie- august 2022.

Director Executiv,

Iulian Petre

CAIET DE SARCINI
privind concesionarea prin licitație a unui teren situat în intravilanul comunei Calvini, județul Buzău, aflat în domeniul privat

1. OBIECTUL CONCESIUNII

1. Terenul ce urmeaza a fi concesionat se află situat în intravilanul satului Bâscenii de Jos, comuna Calvini, Judetul Buzău, are suprafata totală de 2.476 mp, aflat în domeniul privat al județului conform Hotărârii Consiliului Județean Buzău nr. 127/ 31.05.2017.
Terenul ce urmează a fi concesionat va fi utilizat în următoarele scopuri:
-1.1. Obiectul concesiunii: terenul cu suprafața de 2.476 mp, înscris în cartea funciara nr. 20289, nr. cadastral 305, va fi folosit de către concesionar în **scopul depozitării și prelucrării agregatelor.**
-1.2. Amenajarea terenului concesionat și realizarea investițiilor se va face pe cheltuiala concesionarului.
Construcția din care este format imobilul specificat mai sus, este în suprafață de 24 mp, aflată în stare de degradare.
Concesionarul va administra bunul concesionat pe riscul și răspunderea sa.
Realizarea obiectivului se va face în conformitate cu prevederile documentației de urbanism, pe seama concesionarului.

2. NECESITATEA ŞI OPORTUNITATEA CONCESIUNII

Necesitatea și oportunitatea concesionării terenului cu suprafața de 2.476 mp au urmatoarele motivații:
- concesionarea terenului disponibil, în condițiile legii, este o sursă de venituri proprii la bugetul local prin stabilirea unei redevențe legale. Totodată viitorul concesionar va genera venituri la bugetul local și de stat prin plata taxelor și impozitelor legale.
- atragerea la bugetul Consiliului Județean Buzău de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform redevenţei prevăzute în contractul de concesiune;
- crearea de noi locuri de muncă;
- atragerea capitalului privat în acţiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităţilor locale precum şi ridicarea gradului de civilizatie şi confort al acestora;
- sub aspect general, în sarcina concesionarului sunt transmise prin contract, toate problemele legate de respectarea legislației de mediu;
- concesionarul va suporta integral costurile legate de conservarea, regenerarea și exploatarea zonei concesionate.
Acordarea concesiunii se va face cu respectarea prevederilor:
- art.312 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/1919 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prin care concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației;

3. DURATA CONCESIUNII

3.1. Durata concesiunii terenului cu suprafața de 2.476 mp situat în intravilanul satului Bîscenii de Jos, comuna Calvini, judetul Buzău, este de 10 ani.
3.2. Contractul de concesiune poate fi prelungit pe o perioada egală de cel mult jumatate din durata sa inițială, la solicitarea concesionarului și cu acordul concedentului, încheiat sub formă scrisă. În situația în care concesionarul își exprima intenția de a prelungi durata contractuală, acesta are obligația de a notifica concedentul cu minimum 6 luni înainte de expirarea duratei contractuale.

4. ELEMENTE DE PREȚ

4.1. Redevenţa minimă de la care se pornește licitația publică pentru concesionare este de **60.000 RON/an pentru suprafața de 2.476 mp** și a fost calculată ținând cont de valoarea de piață stabilită de Societatea Evalgraf General Consult S.R.L. prin Raportul de evaluare nr. 38/02.05.2022, înregistrat la Consiliul Județean Buzău sub numarul 7696/05.05.2022.

În temeiul dispozițiilor art.17 din Legea nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare limita minima a prețului concesiunii se stabilește, astfel încat să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente, dacă este cazul.

Taxa de concesionare se va achita în lei, în ziua plății, semestrial, pană în ultima zi a semestrului în curs. Neplata a cel mult 2 semestre consecutive duce la rezilierea unilaterală a contractului de concesiune cu pierderea garanției de bună plată.

Plata se poate efectua la caseria Consiliului Județean Buzău sau cu ordin de plată din contul concesionarului, în contul concedentului nr. RO86TREZ16621A300530XXXX deschis la Trezoreria Buzău.

Redevența obținută din concesionare va reprezenta venit la bugetul Consiliului Județean Buzău.

Pentru anul fiscal 2022, taxa de concesionare se va achita integral pentru perioada rămasă până la 31.12.2022, în termen de 30 zile calendaristice de la semnarea contractului de concesionare.

Pentru neplata la termen a redevenței la termen se vor aplica majorări de întarziere de 0,01% pe zi din suma datorată pentru fiecare zi de întarziere peste termenul stabilit ca plată.

În cazul neplății pe o perioadă de 3 luni consecutive, concedentul poate rezilia contractul, iar garanția constituită nu va mai fi restituită.

5. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR ÎN DERULAREA CONCESIUNII

5.1. Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii sunt:

a. bunuri de retur **–** sunt bunurile care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au facut obiectul concesiunii-**terenul concesionat, cladirea în suprafață de 24 mp, stație sortare, transportor cu bandă, racord electric.**

b. bunuri proprii **–** sunt bunurile care la încetarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe toata durata concesiunii.

c. bunuri edificate de concesionar - construcții cu caracter definitiv, cât și provizoriu, edificate de concesionar numai cu acordul prealabil al concedentului și în condițiile legii; acordul prealabil al concedentului va fi eliberat în termen de 30 de zile de la primirea solicitării, de către Județul Buzău, prin Consiliul Județean Buzău.

5.2. Încetarea contractului din orice cauză are drept consecință preluarea de către concedent a imobilului. Construcțiile cu caracter definitiv edificate de concesionar, vor fi preluate în patrimoniul concedentului, fără despăgubirea concesionarului.

Imobilul din domeniul privat al Județului Buzău este și va rămăne pe toată durata concesiunii în proprietatea Județului Buzău.

La încetarea contractului de concesionare prin ajungere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului imobilul în mod gratuit și liber de sarcini, pe bază de proces-verbal.

6. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI ȘI DURATA PREVIZIBILĂ PENTRU REALIZAREA ACESTEIA ÎN CADRUL CONCESIUNII

6.1. Pentru desfășurarea activităților generate de destinația concesiunii, concesionarul va trebui să realizeze pe terenul concesionat urmatoarele investitii:
- se vor executa lucrari de împrejmuire conform prevederilor legale.

Investiţia va fi realizată în maxim 12 luni de la obţinerea autorizaţiei de construire(pt împrejmuire).

6.2. Avizele și acordurile necesare realizării investiției se vor obține de către concesionar, după semnarea contractului de concesiune.

7. CUANTUMUL GARANȚIILOR CE URMEAZA A FI DEPUSE CĂTRE CONCESIONAR

7.1. În termen de 45 de zile de la încheierea contractului de concesiune, concesionarul are obligatia constituirii unei garantii de buna plata la contract, egala cu 100% din redeventa anuala, adjudecata de concesionar. Garantia se va constitui cu scrisoare de garantie bancara sau direct in contul concedentului.

Din această sumă sunt reținute penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobiliară, cu acordul concedentului.

8. DREPTURILE PĂRȚILOR

8.1. Drepturile concesionarului

-Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și răspunderea sa, terenul ce face obiectul contractului de concesiune;

-Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părti prin contractul de concesiune.

8.2. Drepturile concedentului

-Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

-Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului. Notificarea se va comunica concesionarului cu cel putin 3 zile lucratoare înainte de data efectuării verificării, comunicându-se acestuia și obiectul verificării.

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

-Concedentul are dreptul sa rezilizeze unilateral contractul de concesiune pentru nerespectarea clauzelor referitoare la obligațiile concesionarului.

9. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

9.1. Obligațiile concesionarului

- Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate şi de permanență a bunului proprietate publică ce face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.
- Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul ce fac obiectul concesiunii.
- Concesionarul este obligat să respecte condiţiile impuse de natura bunurilor proprietate publică (protecţia mediului, protecţia muncii, etc).
- Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

- Concesionarul este obligat să plătească redevenţa stabilita prin contract, la termenele stabilite.
- Concesionarul este obligat să demoleze construcția și să elibereze terenul de moloz rezultat în uma demolării.
- Concesionarul va obține toate avizele și acordurile necesare exploatării bunului concesionat.
- Concesionarul va folosi bunul concesionat doar pentru activitățile menționate în prezentul caiet de sarcini.
- Concesionarul este obligat sa plătească pe toată durata concesiunii impozitele și taxele datorate către bugetul local și bugetul de stat.
- La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și liber de orice sarcini.
- În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității va notifica de îndată acest fapt concedentului.
- Concesionarul are obligația ca în termen de 60 zile de la încheierea contractului de concesiune, să înscrie concesiunea, pe cheltuiala sa în documentele de publicitate imobiliara și să transmită concedentului o copie a Cărții Funciare actualizată, cu concesiunea intabulată.
- In termen de 45 de zile de la încheierea contractului de concesiune, concesionarul are obligația constutuirii unei garanții concesionare la contract, egală cu valoarea redevenței datorată pentru un an întreg de concesionare.
- Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiţii stabilite de concedent, în mod unilateral, din motive excepţionale legate de interesul naţional sau local, fără a putea solicita încetarea acestuia;

9.2. Obligațiile concedentului

- Concedentul are obligația să pună la dispoziția concesionarului terenul concesionat cu suprafața de 21.491 mp, situat în intravilanul satului Mătești, comuna Săpoca, judetul Buzău.
- Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exerciţiul drepturilor rezultate din contract de concesiune.
- Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.
- Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariţia oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

10. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

10.1 Contractul de concesiune încetează în urmatoarele situații:

- la expirarea duratei stabilite in contract, daca partile nu convin în scris prelungirea acestuia, în conditiile legii;
- în cazul în care interesul naţional sau local o impune, prin denunţarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste şi prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanţa de judecată;
- in cazul in care interesul national sau local o impune, prin rascumpararea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesionarea , la propunerea concedentului, in acest caz se va intocmi o documentatie tehnico-economica in care se va stabili pretul rascumpararii. In aceasta situatie de incetare a concesiunii nu se percep daune;
- în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- în cazul nerespectării obligaţiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
- la dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilităţii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunţare, fără plata unei despăgubiri;

10.2 La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

a. bunuri de retur – sunt bunurile care revin pe deplin drept, gratuit si libere de orice sarcini concedentului, la incetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur, bunurile care au facut obiectul concesiunii – **terenul concesionat, cladirea în suprafață de 24 mp, stație sortare, transportor cu bandă, racord electric;**

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

c. bunuri edificate de concesionar - construcții cu caracter definitiv, cât și provizoriu, edificate de concesionar numai cu acordul prealabil al concedentului și în condițiile legii; acordul prealabil al concedentului va fi eliberat în termen de 30 de zile de la primirea solicitării, de către Județul Buzău, prin Consiliul Județean Buzău.

11. PROCEDURA

11.1. Procedura selectată: Licitație deschisă cu oferte în plic sigilat

11.2 Cadrul legislativ de referință:

- Legea nr. 50/1991, privind privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare.

11.3. Condiții generale de participare

La procedura pot participa operatori economici români ori străini, care îndeplinesc condițiile de înscriere și calificare solicitate prin documentația de atribuire.

11.4. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele:

- oferta trebuie elaborată în conformitate cu prevederile legale și ale documentației de atribuire.
- oferta are caracter obligatoriu din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.
-participantul are obligația de a depune oferta la adresa sediului Consiliului Județean Buzău(Bulevardul Nicolae Bălcescu, nr. 48) în termen de 10 zile lucrătoare de la afișarea anunțului.
- conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora.
- ofertanții transmit ofertele în două plicuri sigilat, unul exterior și unul interior. Pe plicul exterior se va indica obiectivul concesiunii, iar în interiorul plicului se vor regăsi informații privind ofertantul(declarație de participare , dovada achitării contravalorii documentației de atribuire, taxei de participare și a garanției de participare). În plicul interior care conține oferta propriu-zisă se înscriu denumirea ofertantului și sediul social al acestuia.

11.5. Criteriul de atribuire va fi cel mai mare preț ofertat.

11.6. Taxe și garanții

În vederea participării la licitație ofertanții trebuie să achite urmatoarele:

Taxa pentru obtinerea documentatiei de atribuire = 50 lei/ofertant,

Taxa de participare la licitatie = 200 lei/ofertant,

Garanție de participare la licitație = 500 lei/ofertant.

12. LITIGII

12.1. Soluționarea litigiilor aparute în legatură cu atribuirea, încheierea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii conteciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificările ulterioare.

12.2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în raza căruia se afla sediul concedentului.

12.3. Împotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la secția contencios-administrativ a curții de apel, conform prevederilor legale.

12.2. Contestația care se referă la acte ale autoritatii contractante care sunt emise sau au loc înainte de deschiderea ofertelor poate fi înaintată nu mai tarziu de o zi lucrătoare înainte de data stabilită pentru depunerea ofertelor, cu condiția transmiterii acesteia și prin fax, ori prin mijloace electronice.

PREȘEDINTE,

PETRE-EMANOIL-NEAGU

Întocmit, redactat,

Ion Diana

Brătucu Marius

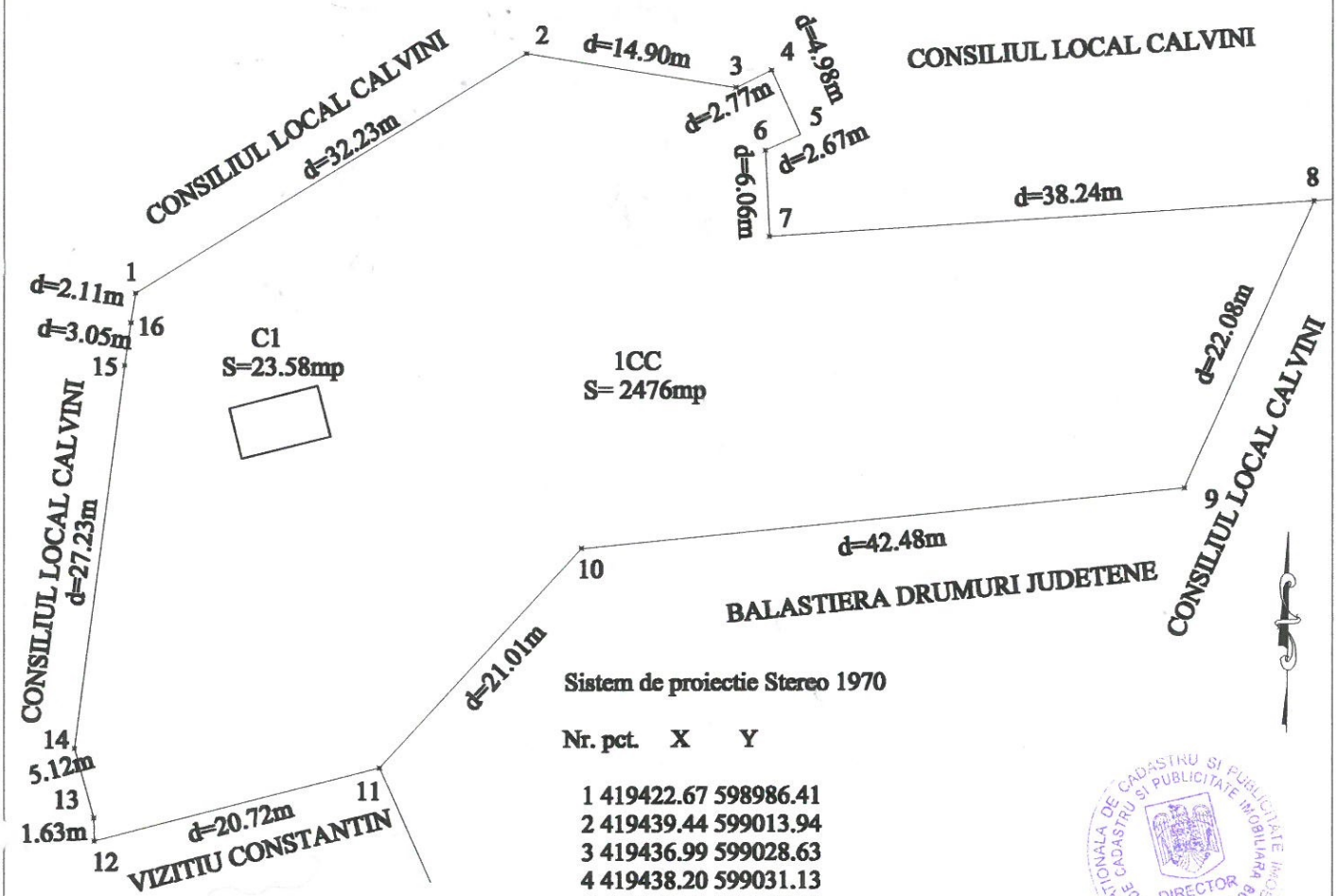
Constantin Alina

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A CORPULUI DE PROPRIETATE

Scara 1: 500 - (intravilan)

Judetul: BUZAU
Unitatea administrativ-teritoriala: CALVINI
Cod SIRUTA: 45 771
Adresa corpului de proprietate:
sat Bâscenii de Jos, com. Calvini
Nr. cadastral al corpului de proprietate: 305

Numele si prenumele proprietarului
CONSILIUL JUDETEAN BUZAU
Adresa: Bd. Nicolae Balcescu, nr. 48
mun. BUZAU
Judetul: BUZAU



Sistem de proiectie Stereo 1970

Nr. pct.	X	Y
1	419422.67	598986.41
2	419439.44	599013.94
3	419436.99	599028.63
4	419438.20	599031.13
5	419433.64	599033.13
6	419432.57	599030.69
7	419426.52	599030.99
8	419428.87	599069.16
9	419408.74	599060.09
10	419404.60	599017.81
11	419389.12	599003.61
12	419384.00	598983.53
13	419385.63	598983.47
14	419390.57	598982.13
15	419417.57	598985.64
16	419420.59	598986.08

Suprafata = 2476 mp

AGENTIA NATIONALA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BUZAU
DIRECTOR

AGENTIA NATIONALA DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA
OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA BUZAU
NR DE INREGISTRARE 15621
DATA 28 / 07 / 2006
VERIFICAT SI RECEPTIONAT
SEMNATURA

MINISTERUL ADMINISTRATIEI PUBLICE
CERTIFICAT DE AUTORIZARE
SC GEOTEHNOCAD SRL
ONCGC

INTOCMIT,
SC GEOTEHNOCAD SRL

Receptionat

Data 10.07.2006

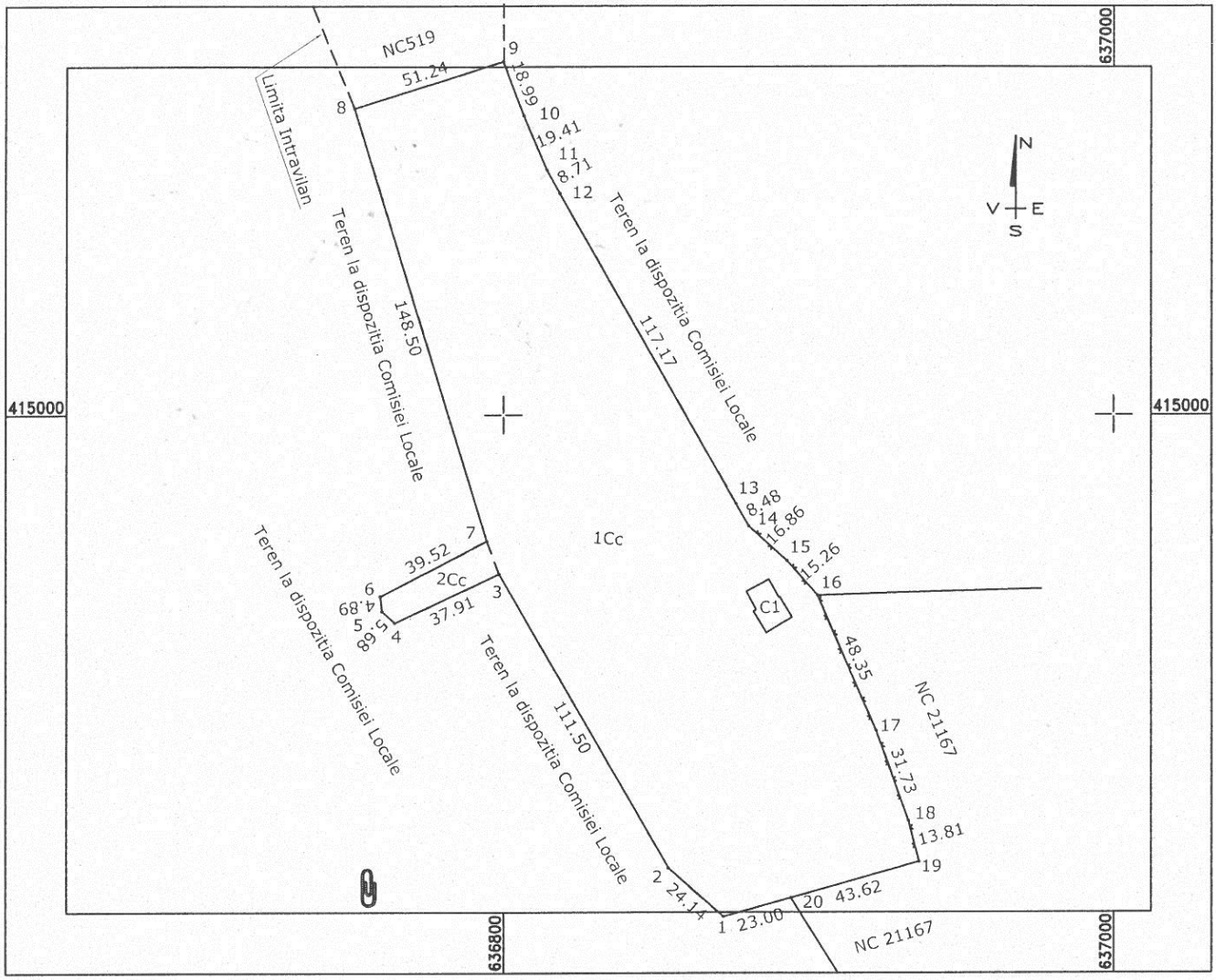
Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Anexa 1.35

Scara 1:2000

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
21097	21491	Intravilan T31,T34,P777,Sat.Sapoca,Com.Sapoca,Jud.Buzau Extravilan T31,Com.Sapoca,Jud.Buzau

Cartea Funciara nr.	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
	Sapoca



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni	
1	Cc	21067	Curti Constructii Intravilan	Teren imprejmuit cu gard sarma intre pct.14-15-16-17-18-19
2	Cc	424	Curti Constructii Extravilan	Teren neimprejmuit intre pct.19-20-1-2-3.....12-13-14
Total		21491		

B. Date referitoare la constructii

Cod constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
1	CAS	136	Numar Niveluri 1;Suprafata construita la sol=136mp,Suprafata construita desfasurata=136mp
Total		136	

Suprafata totala masurata a imobilului =21491 mp

Suprafata din act =21491 mp

Executant	Inspector
Grigore George Gabriel Aut. seria RO-BZ-F, NR 0112 Comfirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteea cu realitatea din teren Semnatura si stampila Data:18.04.2022	Comfirm introducerea imobilului in baza de date si atribuirea numarului cadastral. Stampila BCPI Buzau

* In situatia in care exista numere cadastrale pentru imobilele vecine, in numele numelui vecinului se va trece numarul cadastral, iar in lipsa numarului cadastral numarul topografic sau numarul administrativ

CONSILIUL JUDEŢEAN BUZĂU
PREŞEDINTE
Nr. 7407/03.05.2022

REFERAT
la proiectul de hotărâre privind aprobarea concesionării unor terenuri aparținând domeniului privat al județului Buzău, prin licitație publică

Conform prevederilor Hotărârii Consiliului Județean Buzău nr. 83/29.04.2021 privind Statutul Județului – Buzău, cele două terenuri foste balastiere, situate în satul Mătești, comuna Săpoca, respectiv satul Bâscenii de Jos, comuna Calvini, se află în domeniul privat al județului Buzău și administrarea Consiliului Județean Buzău.

Inițiativa concesionării celor două terenuri are la bază atragerea de surse permanente și sigure de venituri pentru bugetul județului.

Deoarece nu au fost identificate alte soluții viabile de utilizare a celor două terenuri în proiecte de investiții ale Consiliului Județean Buzău, apreciez că modalitatea valorificării acestora prin concesiune este, pe lângă sursa de venituri la bugetul județului Buzău, și o modalitate de asigurare a pazei și protecției terenurilor.

Concesionarea celor două terenuri urmărește valorificarea superioară, rațională și eficientă a acestora din punct de vedere economic, iar prețurile minime de pornirea a licitațiilor propuse pentru cele două terenuri au în vedere potențialului acestora.

Ca urmare, propun adoptarea proiectului în forma inițiatorului.

PREŞEDINTE,

PETRE – EMANOIL NEAGU

CONSILIUL JUDEŢEAN BUZĂU
DIRECȚIA PENTRU ADMINISTRAREA PATRIMONIULUI ȘI INVESTIȚII
DIRECȚIA JURIDICĂ ȘI ADMINISTRAȚIE PUBLICĂ LOCALĂ
Nr. 7408/3.05.2022

RAPORT
la proiectul de hotărâre privind aprobarea concesionării unor terenuri aparținând domeniului privat al județului Buzău, prin licitație publică

În cursul anului 2022 au fost întocmite studiile de oportunitate și achiziționate serviciile de evaluare a celor două terenuri în vederea concesionării.

Evaluarea a urmărit stabilirea valorii lor de piață. Astfel, conform Raportului de evaluare a terenului situat în comuna Săpoca nr. 31/25.03.2022, întocmit de Societatea Evalgraf General Consult SRL, valoarea de piață a fost stabilită la 48.140 euro, echivalentul sumei de 238.060 lei.

Pentru terenul situat în comuna Calvini, valoarea de piață a fost stabilită de de același evaluator în Raportul nr. 38/2.05.2022 la 5.969 euro, echivalentul sumei de 29.532 lei.

Luând în considerare natura activităților ce urmează a se desfășura pe cele două terenuri, respectiv depozitarea și prelucrarea agregatelor, activități care sunt aducătoare de venituri pentru concesionari, redevențele minime au fost stabilite la 12.500 lei, respectiv 60.000 lei.

Conform prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, concesionarea bunurilor proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, pe baza studiului de oportunitate, prin hotărâre a consiliului județean.

Deoarece legislația nu prevede o procedură specială pentru concesionarea bunurilor proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale, se aplică în mod corespunzător dispozițiile privind concesionarea bunurilor proprietate publică prevăzute la art. 302-331 din Codul administrativ.

Modalitatea de atribuire a contractului de concesiune este cea a licitației publice.

Redevența obținută prin concesionare se constituie venit la bugetul județului.

Având în vedere cele menționate, propunerea de concesionare prin licitație a celor două terenuri este legală, oportună și necesară.

DIRECTOR EXECUTIV,

PETRE IULIAN

DIRECTOR EXECUTIV,

MIRELA OPREA