

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU

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

Consiliul Județean Buzău,
Având în vedere

- referatul Președintelui Consiliului Județean 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 Județului Buzău dat pe proiectul de hotărâre;
- Hotărârea Consiliului Județean Buzău nr. 127/31.05.2017 privind modificarea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al județului 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,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă Studiul de oportunitate în vederea concesiunii 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 Calvinii**, județul Buzău, înscris în cartea funciară nr. 20289 a comunei Calvinii, 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 Calvinii, județul Buzău, înscris în cartea funciară nr. 20289 a comunei Calvinii, 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 și investiții, Direcția juridică și administrație publică locală și Direcția economică ale Consiliului Județean Buzău vor aduce la îndeplinire prevederile prezentei hotărâri.

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

PREȘEDINTE,

PETRE – EMANOIL NEAGU

**AVIZAT PENTRU LEGALITATE,
SECRETARUL GENERAL AL JUDEȚULUI BUZĂU**

MIHAI-LAURENȚIU GAVRILĂ

**NR. 106
BUZĂU, 04 MAI 2022**

**ROMÂNIA
JUDEȚUL BUZĂU
CONSILIUL JUDEȚEAN**

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

**APROBAT
PREȘEDINTE
PETRE- EMANOIL NEAGU**

**STUDIUL DE OPORTUNITATE
PRIVIND CONCESIONAREA UNUI TEREN ÎN
SUPRAFAȚĂ DE 21.491 MP AFLAT ÎN
DOMENIUL PRIVAT AL JUDEȚULUI BUZĂU,
SITUAT ÎN INTRAVILANUL ȘI EXTRAVILANUL
COMUNEI SĂPOCA**

B O R D E R O U

STUDIU DE OPORTUNITATE

PRIVIND CONCESIONAREA UNUI TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 2.476 MP AFLAT ÎN DOMENIUL DE INTERS PRIVAT AL JUDEȚULUI 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. Investiții necesare
 4. Nivelul minim al redevenței
 5. Atribuirea concesiunii
 6. Durata concesiunii
 7. Durata previzibilă pentru realizarea investițiilor în cadrul concesiunii
 8. Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de concesionare

B. PIESE DESENATE

- Plan de situație

1. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT

Una dintre modalitățile 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 județului cel puțin stabilitate și, pe cât posibil, posibilități chiar de extindere.

Creșterea posibilităților de realizare a unor investiții locale este, prin sine însăși, una dintre premisele creării unui climat de natură a atrage investitori, fapt ce se va solda în ultimă instanță cu cel puțin un impact pozitiv asupra comunității, prin livrarea de noi servicii populației, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă, inclusiv prin însele investițiile propriu-zise.

Având în vedere faptul că acest teren este neproductiv și că la nivelul Consiliului Județean nu există resurse materiale și umane pentru valorificarea acestui teren, s-a inițiat această procedură de concesionare a terenului în suprafață de 21.491 mp situat, teren ce a aparținut 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 aparțin domeniului public al județului Buzău, ca fiind bun în domeniul privat al județului Buzău.

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

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

În vederea atingerii obiectivelor prevăzute la primele două paragrafe ale prezentului punct, și având în vedere că, la momentul de față 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 aparținând domeniului de interes public al județului Buzău este de natură a spori valoarea bunului prin simplul fapt că acestuia i se vor aduce îmbunătățiri.

Prin amenajarea unei baze de producție sau/și a unui spațiu de desfacere, terenul respectiv va fi amenajat, se vor crea locuri de muncă, se crează premisele realizării unei investiții, cu repercusiuni directe asupra taxelor și 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 investițiilor 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 ȘI OPORTUNITATEA

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

- concesiunea 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 redevenței prevăzute în contractul de concesiune;
- crearea de noi locuri de muncă;
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităților locale precum și ridicarea gradului de civilizație și 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 funcțiuni, care pot fi realizate în bloc:

- amenajarea unei baze de producție sau/și a unui spațiu 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 REDEVENȚEI

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.

Redevența 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 numărul 5561/25.03.2022.

Redevența se plătește în lei, **semestrial**, începând cu data perfectării contractului de concesiune.

Redevența obținută 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 INVESTIȚIILOR ÎN CADRUL CONCESIUNII

Durata maximă de realizare a investițiilor propuse în cadrul concesionării se stabilește la **12 luni**. În ofertă concesionarul va prezenta graficul de execuție a investiției pe obiecte, etape, faze și punere în funcțiune. Acest grafic poate fi definitivat la contractare în funcție de prioritățile stabilite de concedent și va face parte integrantă din contractul de concesionare.

8. TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Desemnarea câștigătorului licitației 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 următorul:

- aprobarea studiului de oportunitate și a caietului de sarcini – mai 2022;
- organizarea licitației 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 urmează a fi concesionat se află situat în intravilanul și extravilanul satului Mătești, comuna Săpoca, Județul Buzău, are suprafața 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 concesionării: 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 ȘI OPORTUNITATEA CONCESIUNII

Necesitatea și oportunitatea concesionării terenului cu suprafața de 21.491 mp au următoarele 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 redevenței prevăzute în contractul de concesiune;

- crearea de noi locuri de muncă;

- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităților locale precum și ridicarea gradului de civilizație și 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 și intravilanul satului Mătești, comuna Săpoca, județul Buzău, este de 10 ani.

3.2. Contractul de concesiune poate fi prelungit pe o perioada egală de cel mult jumătate 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

Redevența minimă de la care se pornește licitația publică pentru concesiune 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 numărul 7696/05.05.2022.

În temeiul dispozițiilor art.17 din Legea nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, astfel încât 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 concesiune se va achita în lei, în ziua plății, semestrial, până 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 concesiune va reprezenta venit la bugetul Consiliului Județean Buzău.

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

Pentru neplata la termen a redevenței la termen se vor aplica majorări de întârziere de 0,01% pe zi din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere 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 făcut 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.

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 rămâne pe toată durata concesiunii în proprietatea Județului Buzău.

La încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen, concesiionarul 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, concesiionarul va trebui să realizeze pe terenul concesiionat următoarele investiții:

- se vor executa lucrări de împrejmuire conform prevederilor legale.
- racordurile la utilitățile necesare pentru desfășurarea activității pe terenul concesiionat vor fi realizate de către concesiionar;

Investiția va fi realizată în maxim 12 luni de la obținerea autorizației de construire (pt împrejmuire).

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

7. CUANTUMUL GARANȚIILOR CE URMEAZĂ A FI DEPUSE CĂTRE CONCESIONAR

7.1. În termen de 45 de zile de la încheierea contractului de concesiune, concesiionarul are obligația constituirii unei garanții de bună plată la contract, egală cu 100% din redevența anuală, adjudecată de concesiionar. Garanția se va constitui cu scrisoare de garanție bancară sau direct în contul concedentului.

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

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

8. DREPTURILE PĂRȚILOR

8.1. Drepturile concesiionarului

- Concesiionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și răspunderea sa, terenul ce face obiectul contractului de concesiune;
- Concesiionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului care face obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune.

8.2. Drepturile concedentului

- Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesiionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesiionar.
- Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesiionarului. Notificarea se va comunica concesiionarului cu cel puțin 3 zile lucrătoare 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 să rezilieze unilateral contractul de concesiune pentru nerespectarea clauzelor referitoare la obligațiile concesiionarului.

9. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

9.1. Obligațiile concesiionarului

- Concesiionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și 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 face obiectul concesiunii.
- Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică (protecția mediului, protecția muncii, etc).
- Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.
- Concesionarul este obligat să plătească redevența stabilită prin contract, la termenele stabilite.
- Concesionarul este obligat să demoleze construcția și să elibereze terenul de moloz rezultat în urma demolării.
- Concesionarul va obține toate avizele și acordurile necesare exploatarea bunului concesionat.
- Concesionarul va folosi bunul concesionat doar pentru activitățile menționate în prezentul caiet de sarcini.
- Concesionarul este obligat să 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 cheltuielile sale în documentele de publicitate imobiliară și să transmită concedentului o copie a Cărții Funciare actualizată, cu concesiunea intabulată.
- În termen de 45 zile de la încheierea contractului de concesiune, concesionarul are obligația constituirea 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 Mățești, comuna Săpoca, județul Buzău.
- Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul 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 apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

10. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

10.1 Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

- la expirarea duratei stabilite în contract, dacă partile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- în cazul în care interesul național 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, în acest caz se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul rascumparării. În această situație de încetare a concesiunii nu se percep daune;
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;

- la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- 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 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 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 autorizarea executării lucrărilor de construcții, 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 sigilate, 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 înscrie 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 următoarele:

Taxa pentru obținerea documentației de atribuire = 50 lei/ofertant,

Taxa de participare la licitație = 200 lei/ofertant,

Garanție de participare la licitație = 500 lei/ofertant.

12. LITIGII

12.1. Soluționarea litigiilor aparute în legătură cu atribuirea, încheierea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului 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 autorității contractante care sunt emise sau au loc înainte de deschiderea ofertelor poate fi înaintată nu mai târziu 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
JUDEȚUL BUZAU
CONSILIUL JUDEȚEAN**

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

**APROBAT
PREȘEDINTE
PETRE- EMANOIL NEAGU**

**STUDIU DE OPORTUNITATE
PRIVIND CONCESIONAREA UNUI TEREN ÎN
SUPRAFAȚĂ DE 2.476 MP AFLAT ÎN
DOMENIUL PRIVAT AL JUDEȚULUI BUZĂU,
SITUAT ÎN INTRAVILANUL COMUNEI CALVINI**

B O R D E R O U

STUDIU DE OPORTUNITATE

PRIVIND CONCESIONAREA UNUI TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 2.476 MP AFLAT ÎN DOMENIUL DE INTERS PRIVAT AL JUDEȚULUI 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. Investiții necesare
 4. Nivelul minim al redevenței
 5. Atribuirea concesiunii
 6. Durata concesiunii
 7. Durata previzibilă pentru realizarea investițiilor în cadrul concesiunii
 8. Termenul previzibil pentru realizarea procedurii de concesionare

B. PIESE DESENATE

- Plan de situație

1. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT

Una dintre modalitățile 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 județului cel puțin stabilitate și, pe cât posibil, posibilități chiar de extindere.

Creșterea posibilităților de realizare a unor investiții locale este, prin sine însăși, una dintre premisele creării unui climat de natură a atrage investitori, fapt ce se va solda în ultimă instanță cu cel puțin un impact pozitiv asupra comunității, prin livrarea de noi servicii populației, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă, inclusiv prin însele investițiile propriu-zise.

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

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

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

În vederea atingerii obiectivelor prevăzute la primele două paragrafe ale prezentului punct, și având în vedere că, la momentul de față 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 aparținând domeniului de interes public al județului Buzău este de natură a spori valoarea bunului prin simplul fapt că acestuia i se vor aduce îmbunătățiri.

Prin amenajarea unei baze de producție sau/și a unui spațiu de desfacere, terenul respectiv va fi amenajat, se vor crea locuri de muncă, se crează premisele realizării unei investiții, cu repercusiuni directe asupra taxelor și 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 investițiilor 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 ȘI OPORTUNITATEA

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

- concesiunea 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 redevenței prevăzute în contractul de concesiune;
- crearea de noi locuri de muncă;
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităților locale precum și ridicarea gradului de civilizație și 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 funcțiuni, care pot fi realizate în bloc:

- amenajarea unei baze de producție sau/și a unui spațiu de desfacere;
- realizarea sistematizării terenului și a acceselor necesare;
- realizarea împrejuririi 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 REDEVENȚEI

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.

Redevența 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 numărul 7696/05.05.2022.

Redevența se plătește în lei, **semestrial**, începând cu data perfectării contractului de concesiune.

Redevența obținută 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 perioadă 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 INVESTIȚIILOR ÎN CADRUL CONCESIUNII

Durata maximă de realizare a investițiilor propuse în cadrul concesiunii se stabilește la **12 luni**. În ofertă concesionarul va prezenta graficul de execuție a investiției pe obiecte, etape, faze și punere în funcțiune. Acest grafic poate fi definitivat la contractare în funcție de prioritățile stabilite de concedent și va face parte integrantă din contractul de concesiune.

8. TERMENUL PREVIZIBIL PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Desemnarea câștigătorului licitației pentru concesiune 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 concesiune este următorul:

- aprobarea studiului de oportunitate și a caietului de sarcini – mai 2022;
- organizarea licitației 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 Calvinii,
judetul 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 Calvinii, 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 concesionării: 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 cheltuiuala 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 ȘI 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 redevenței prevăzute în contractul de concesiune;

- crearea de noi locuri de muncă;

- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităților locale precum și ridicarea gradului de civilizație și 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 Bâscenii de Jos, comuna Calvinii, judetul Buzău, este de 10 ani.

3.2. Contractul de concesiune poate fi prelungit pe o perioada egală de cel mult jumătate 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. Redevența 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 numărul 7696/05.05.2022.

În temeiul dispozițiilor art.17 din Legea nr. 50/1991, cu modificările și completările ulterioare limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, astfel încât 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, până 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 întârziere de 0,01% pe zi din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere 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 făcut obiectul concesiunii-**terenul concesionat, clădirea 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.

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 rămâne pe toată durata concesiunii în proprietatea Județului Buzău.

La încetarea contractului de concesionare prin atingere 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 următoarele investiții:

- se vor executa lucrări de împrejmuire conform prevederilor legale.

Investiția va fi realizată în maxim 12 luni de la obținerea autorizației 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 CONCESSIONAR

7.1. În termen de 45 de zile de la încheierea contractului de concesiune, concesionarul are obligația constituirii unei garanții de buna plată la contract, egală cu 100% din redevența anuală, adjudecata de concesionar. Garanția se va constitui cu scrisoare de garanție bancară sau direct în 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 mobilă, 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 părți 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 puțin 3 zile lucrătoare 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 să rezilieze unilateral contractul de concesiune pentru nerespectarea clauzelor referitoare la obligațiile concesionarului.

9. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

9.1. Obligațiile concesionarului

- Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și 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 face obiectul concesiunii.

- Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică (protecția mediului, protecția muncii, etc).

- Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

- Concesionarul este obligat să plătească redevența stabilită prin contract, la termenele stabilite.
- Concesionarul este obligat să demoleze construcția și să elibereze terenul de moloz rezultat în urma demolării.
- Concesionarul va obține toate avizele și acordurile necesare exploatarea bunului concesionat.
- Concesionarul va folosi bunul concesionat doar pentru activitățile menționate în prezentul caiet de sarcini.
- Concesionarul este obligat să 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 cheltuielile sale în documentele de publicitate imobiliară și să transmită concedentului o copie a Cărții Funciare actualizată, cu concesiunea intabulată.
- În termen de 45 de zile de la încheierea contractului de concesiune, concesionarul are obligația constituirea unei garanții concesiune la contract, egală cu valoarea redevenței datorată pentru un an întreg de concesiune.
- 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, județul Buzău.
- Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul 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 apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

10. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

10.1 Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

- la expirarea duratei stabilite în contract, dacă partile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- în cazul în care interesul național sau local o impune, prin rascumpararea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesiunea, la propunerea concedentului, în acest caz se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul rascumparării. În această situație de încetare a concesiunii nu se percep daune;
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
- la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

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 și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur, bunurile care au făcut obiectul concesiunii – **terenul concesionat, clădirea 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: Licitatie deschisă cu oferte în plic sigilat

11.2 Cadrul legislativ de referință:

- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, 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 sigilate, 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 înscrie 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 următoarele:

Taxa pentru obținerea documentației de atribuire = 50 lei/ofertant,

Taxa de participare la licitație = 200 lei/ofertant,

Garanție de participare la licitație = 500 lei/ofertant.

12. LITIGII

12.1. Soluționarea litigiilor aparute în legătură cu atribuirea, încheierea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului 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 autorității contractante care sunt emise sau au loc înainte de deschiderea ofertelor poate fi înaintată nu mai târziu 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

CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU
PREȘEDINTE
Nr. 7407/03.05.2022

REFERAT
la proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii 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 Mățești, comuna Săpoca, respectiv satul Bâscenii de Jos, comuna Calvinii, se află în domeniul privat al județului Buzău și administrarea Consiliului Județean Buzău.

Inițiativa concesiunii 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.

Concesiunea 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.

PREȘEDINTE,

PETRE – EMANOIL NEAGU

**CONSILIUL JUDEȚEAN BUZĂU
DIRECȚIA PENTRU ADMINISTRAREA
PATRIMONIULUI ȘI INVESTIȚII
DIRECȚIA JURIDICĂ ȘI ADMINISTRAȚIE
PUBLICĂ LOCALĂ
Nr. 7408/03.05.2022**

**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 Calvinii, valoarea de piață a fost stabilită 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