

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

privind concesionarea parcelelor de teren rezultate în urma lotizării suprafetei de teren care face obiectul Planului Urbanistic Zonal pentru înființarea satului de vacanță „Ursulețu” din satul Vaideeni, comuna Vaideeni, județul Vâlcea în suprafață de circa 95 ha inscris în cartea funciară nr.640/OCPI Vâlcea nr.cadastral 640 și 641/OCPI Vâlcea cu nr.cadastral 1035

În conformitate cu Anexa nr. 2 la normele metodologice de aplicare a OUG nr. 54 din 2006 documentația de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin urmatoarele elemente :

1. informații generale privind concedentul,in special denumirea ,codul fiscal ,adresa,nr.telefon /fax, și/sau adresa de e-mail a persoanei de contact etc.
2. instrucțiuni privitul organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare;
3. caietul de sarcini;
4. instrucțiuni privitul modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
5. informații privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor,;
6. instrucțiuni privitul modul de utilizare a căiilor de atac,;
7. informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

I.INFORMATII PRIVIND CONCEDENTUL

Denumire: Consiliul local al comunei Vaideeni,județul Vâlcea

Adresa: satVaideeni,com . Vaideeni ,județul Vâlcea ,Romania

Persoana de contact: Băluță Achim Daniel , telefon 0764242000

e-mail: primaria.vaideeni @yahoo.com, fax: 0250865001

Activitate principală: administrație publică locală.

Alte intonații și/sau clarificări pot fi obținute la adresa sus menționată.

II.INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Procedurile de atribuire a contractului de concesiune sunt următoarele:

- a) licitația –procedura la care orice persoană fizică sau juridică interesată are dreptul de a depune oferta;
- b) negocierea directă –procedura prin care concedentul negociază clauzele contractuale ,inclusiv redevența ,cu unul sau mai mulți participanți la procedura de atribuire a contractului de concesiune;

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

LICITAȚIA

1.Anunțul de licitație se trimită spre publicare de către concedent în Monitorul Oficial al României , Partea a VI-a ,într-un cotidian de circulație națională și întrunul de circulație locală , cu cel puțin 20 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor;

- 2.Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin 3 ofertanți ;
- 3.Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și a obține documentația de atribuire;
- 4.Concedentul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate, cât mai repede posibil ,într-un interval de timp care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia;
- 5.Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către concedent a perioadei prevăzute mai sus să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 4 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor;
- 6.Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire;
- 7.Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la

orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

8. Concedentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvăluui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

9. Plicurile, inchise și sigilate, se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor în anunțul de licitație;

10. După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute la capitolul „**Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor**”;

11. Procedura de licitație se poate continua numai dacă după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin trei oferte intrunesc condițiile prevăzute la capitolul „**Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor**”;

12. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul – verbal în care va menționa rezultatul analizei;

13. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului – verbal prevăzut la aliniatul anterior de către toți membri comisiei de evaluare și de către ofertanți;

14. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate din caietul de sarcini și documentația de atribuire;

15. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora. În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

16. Raportul prevăzut mai sus se depune la dosarul concesiunii.

17. În termen de trei zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii;

18. Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune concedentului solicitarea oricărora clarificări și completări necesare pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate;

19. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, concedentul o transmite ofertanților vizăți.

20. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 4 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

NEGOCIEREA DIRECTĂ

1. Concedentul are dreptul de a aplica procedura de negociere directă numai în situația în care, după repetarea procedurii de licitație, nu au fost depuse cel puțin trei oferte valabile;

2. Anunțul de negociere directă se trimită spre publicare de către concedent în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, cu cel puțin 10 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor;

3. Punctele 13-17 de la capitolul LICITAȚIA se aplică în mod corespunzător procedurii negocierii directe;

4. La data prevăzută în anunțul negocierii directe pentru începerea procedurii, concedentul programăza ofertanții și îi informează în scris, despre data negocierii directe;

5. Pentru negocierea directă va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru licitație;

6. Concedentul va negocia cu fiecare ofertant la data stabilită conform programării. Criteriile pentru valabilitatea ofertelor, nu pot face obiectul negocierii;

7. Pe parcursul procedurii de negociere directă, comisia de evaluare poate propune concedentului solicitarea oricărora clarificări și completări necesare pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate;

8. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, concedentul o transmite ofertanților vizăți.

9. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 4 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

1. Pentru determinarea ofertei câștigătoare ,comisia de evaluare aplică criteriul de atribuire prevăzut în documentația de atribuire;

2. Pe baza evaluării ofertelor de către comisia de evaluare ,secretarul acesteia întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membri comisiei. În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește ,în termen de 1 zi lucrătoare ,un raport pe care îl transmite concedentului.In termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare ,concedentul informează ,în scris ,cu confirmare de primire ,ofertantul declarat câștigător despre alegerea sa și pe ceilalți oferanți despre respingerea ofertelor lor ,indicând motivele care au stat la baza respingerii

3. Anunțul de atribuire a contractului de concesiune se transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României Partea a VI-a în cel mult 20 zile calendaristice de la finalizarea oricărăie dintre procedurile de atribuire a contractului de concesiune;

ANULAREA PROCEDURII DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

1.Concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune ,dacă ia acesta decizie,de regulă,inainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și,oricum ,inainte de data încheierii contractului ,numai în următoarele cazuri:

a)în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile

b)se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

2.Procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt indeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect incălcarea principiilor:transparenței, tratamentului egal,proportionalității, nediscriminării și al liberei concurențe;

b)concedentul se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective ,fără ca acestea să conducă ,la rândul lor la incălcarea principiilor prevăzute la punctul a.

3.Incălcarea prevederilor prezentei documentații de atribuire privind atribuirea contractului de concesiune poate atrage anularea procedurii ,potrivit dispozițiilor legale în vigoare;

4.Concedentul are obligația de a comunica ,în scris,tuturor participanților la procedura de atribuire ,în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării,atât incetarea obligațiilor pe care aceștia li le-au creat prin depunerea ofertelor ,cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare;

REGULI PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

1. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire concedentul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interes și/sau manifestarea concurenței nelioiale.

2. Nerespectarea prevederilor punctului 1 se sanctionează potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

3. Persoana care a participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea să în elaborarea documentației de atribuire nu este de natură să distorsioneze concurența.

4. Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sanctiunea excluderii din procedura de atribuire.

5. Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

a) soț/sotie, ruda sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu ofertantul, persoana fizică;

b) soț/sotie, ruda sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supraveghere al uneia dintre oferanți, persoane juridice;

c) persoane care detin parti sociale, parti de interes, acțiuni din capitalul subscris ai uneia dintre oferanți sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supraveghere al uneia dintre oferanți;

d) persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor.

CONTRACTUL DE CONCESIUNE

1. Neincheierea contractului de concesiune intr-un termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării ofertantului câștigător, poate atrage plata daunelor-interese de către partea in culpa. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a incheia contractul de concesiune poate atrage după sine plata daunelor-interese.

2. Contractul de concesiune cuprinde clauzele prevazute in caietul de sarcini si clauzele convenite de partile contractante, in completarea celor din caietul de sarcini, fara a contraveni obiectivelor concesiunii prevazute in caietul de sarcini.

3. Continutul contractului de concesiune este prezentat,cu titlu orientativ,in cadrul documentației de atribuire .

4. Contractul de concesiune trebuie sa contine interdictia pentru concesionar de a subconcesiona, in tot sau in parte, unei alte persoane obiectul concesiunii.

5. Contractul de concesiune va cuprinde si clauze contractuale referitoare la impartirea responsabilitatilor de mediu intre concedent si concesionar.

6. In contractul de concesiune trebuie precizate in mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar in derularea concesiunii, respectiv:

a) bunurile de return ce revin de plin drept, gratuit si libere de orice sarcini concedentului la incetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de return bunurile care au facut obiectul concesiunii;

b) bunurile proprii care la incetarea contractului de concesiune raman in proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului si au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

7. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementara a contractului de concesiune, cu notificarea prealabila a concesionarului, din motive exceptionale legate de interesul national sau local, dupa caz.

a) In cazul in care modificarea unilaterală a contractului ii aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul sa primeasca fara intarziere o justa despagubire.

b) In caz de dezacord intre concedent si concesionar cu privire la suma despagubirii, aceasta va fi stabilita de catre instanta judecatoreasca competenta. Acest dezacord nu poate in niciun caz sa permita concesionarului sa nu isi execute obligatiile contractuale.

8. Raporturile contractuale dintre concedent si concesionar se bazeaza pe principiul echilibrului financiar al concesiunii intre drepturile care ii sunt acordate concesionarului si obligatiile care ii sunt impuse.

9. Concesionarul nu va fi obligat sa suporte cresterea sarcinilor legate de executia obligatiilor sale, in cazul in care aceasta crestere rezulta in urma:

a) unei masuri dispuse de o autoritate publica;

b) unui caz de forta majora sau unui caz fortuit.

10. Concesionarul isi executa obligatiile potrivit termenilor si conditiilor prevazute in contractul de concesiune si in acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

11. Concedentul are dreptul sa verifice in perioada derularii contractului de concesiune modul in care sunt respectate clauzele acestuia de catre concesionar.

12. Concesionarul are obligatia ca in termen de cel mult 90 de zile de la data semnarii contractului de concesiune sa depuna, cu titlu de garantie, o suma fixa reprezentand o cota-parte din suma obligatiei de plata catre concedent, stabilita de acesta si datorata pentru primul an de exploatare. Din aceasta suma sunt retinute, daca este cazul, penalitatile si alte sume datorate concedentului de catre concesionar, in baza contractului de concesiune. Concesionarul poate constitui drept garantie si titluri de credit, asupra carora se va institui garantie reala mobiliara, cu acordul concedentului.

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

a) la expirarea duratei stabilite in contractul de concesiune;

b) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina acestuia, in caz de dezacord fiind competenta instanta de judecata;

c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere de catre concedent, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului;

d) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin reziliere de catre concesionar, cu plata unei despagubiri in sarcina concedentului;

e) la disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri.

= 5 =

(2) La incetarea contractului de concesiune concesionarul este obligat sa restituie, in deplina proprietate, liber de orice sarcina, bunul concesionat.

14. Contractul de concesiune va fi incheiat in limba romana, in doua exemplare, cate unul pentru fiecare parte. In cazul in care concesionarul este de o alta nationalitate sau cetatenie decat cea romana si daca partile considera necesar, contractul de concesiune se va putea incheia in patru exemplare, doua in limba romana si doua intr-o alta limba aleasa de ele. In situatia prevazuta anterior fiecare parte va avea cate un exemplar in limba romana si un exemplar in limba straina in care a fost redactat contractul. In caz de litigiu, exemplarele in limba romana ale contractului prevaleaza.

15. In cazul in care ofertantul declarat castigator refuză incheierea contractului, procedura de atribuire se anulează ,iar concedentul reia procedura, in conditiile legii.

III.CAIETUL DE SARCINI

Caietul de sarcini a fost aprobat prin HCL Vaideeni nr. 21 din 30.03.2012 si modificat prin HCL Vaideeni nr.60 din 29.11.2013 si prin HCL Vaideeni nr.37 din 06.06.2014

In continuare este prezentat caietul de sarcini:

DISPOZIȚII GENERALE

Art.1. Prezentul caiet de sarcini a fost elaborat ținând cont de reglementările legale specifice in vigoare,având ca temei legal Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică cu modificările și completările ulterioare .

Art.2. Caietul de sarcini se aproba prin hotărâre a consiliului local al comunei Vaideeni,județul Vâlcea.

Art.3. Concesionarea fiecărei parcele de teren se va face după intocmirea planului de amplasament și delimitare pentru fiecare lot(parcelă),care va fi inscris in cartea funciară a comunei unde se va nota nr.contractului de concesiune.

1. Informații generale privind obiectul concesiunii

Strategia de dezvoltare economico-socială locală furnizează comunei stabilitate și extindere economică solidă.Dezvoltarea investițiilor locale va avea un impact pozitiv asupra comunității ,prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create și implicit creșterea veniturilor bugetului local,etc.

Obiectul concesiunii il constituie parcelele de teren in suprafață de 800mp-1000mp, majoritatea fiind spre 1000 mp, rezultate in urma lotizării suprafeței de circa 95 ha de teren care face obiectul Planului Urbanistic Zonal pentru inființarea satului de vacanță Ursulețu,comuna Vaideeni,județul Vâlcea.

Forma și dimensiunile terenurilor sunt date de situația concretă ,de prevederile regulamentului local de urbanism și de construcțiile ce urmează a se realiza.Terenul fiind situat in zona montană nu permite forme egale și regulate.

Majoritatea parcelelor vor fi in pantă ,fapt favorizant in concepția arhitecturală.

Terenul in cauză aparține domeniului privat al comunei Vaideeni.

1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează a fi concesionat

Parcelele de teren ce urmează a fi concesionate au suprafete cuprinse intre 800 mp și 1000 mp și fac parte din suprafață de circa 95 de ha teren agricol categoria de folosință pășune situat in intravilanul comunei Vaideeni conform HCL nr.22 din 27.07.2011 și aparține domeniului privat al comunei Vaideeni.

1.2. Destinația bunului ce face obiectul concesiunii

Loturile(parcelele)de teren ce fac obiectul concesiunii sunt destinate pentru construirea de case de vacanță și pensiuni de către persoane (investitori)interesate.

1.3. Condiții de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar,social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficace a bunului ce face obiectul concesiunii.

Prin concesionarea terenului,concedentul urmărește:

- Valorificarea potențialului turistic natural, care permite practicarea unor variante forme de turism;
- Securitatea serviciilor furnizate/prestate;
- Continuitatea serviciilor din punct de vedere calitativ și cantitativ;
- Adaptabilitatea serviciilor la cerințele comunității locale;

Deshășurarea activității specifice pentru administrarea bunurilor concesionate trebuie să asigure:

- = 6 =
- satisfacerea cerințelor și nevoilor de dezvoltare a comunității locale și creșterea calității vieții;
 - funcționarea și exploatarea în condiții de siguranță, rentabilitate și eficiență economică a spațiilor construite;
 - aplicarea principiilor economiei de piață și a liberei concurențe;
 - protejarea domeniului public privat și punerea în valoare a acestuia;
 - protecția și conservarea mediului natural și construit în conformitate cu reglementările legale în vigoare;
 - protecția sănătății și igienei publice, în conformitate cu reglementările legale în vigoare;

2. Condiții generale ale concesiunii

Condiții generale ale concesiunii sunt prezentate după cum urmează:

Obligații ce revin concesionarului

- Intocmirea documentațiilor cadastrale pentru parcela concesionată
- Intocmirea documentațiilor necesare obținerii certificatului de urbanism și a autorizației de construire, în conformitate cu regulamentul local de urbanism pentru zona respectivă cu următoarele reguli impuse prin acesta:

a) Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

- Mediul înconjurător al zonei se compune din terenurile din intravilan și extravilan (agricole, forestiere, ape, terenuri ocupate de căile de comunicație de orice fel, neproductive, etc.)
- Patrimoniul natural al zonei nu prezintă importanță deosebită, iar despre cel construit în momentul de față se poate spune că nu există, pentru zona studiată, procentul de ocupare fiind de sub 0,10%
- Ideea generală este că mediul înconjurător și valorile peisagistice trebuie păstrate și protejate cu orice preț și prin orice metode.
- În principiu, pe baza unei documentații corespunzătoare, cu analiza strictă a necesității și oportunității și cu obținerea avizelor specifice se poate construi în astfel încât mediul natural și patrimoniul natural și construit să fie protejate și chiar imbunătățite.
- Pentru bunul care face obiectul prezentului caiet de sarcini nu se impun condiții speciale de mediu, acesta nu se află în interiorul unei arii protejate, iar pentru loturile respective nu sunt condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.
- Pentru protecția mediului nu sunt necesare condiții speciale, ci numai condiții impuse de activitatea ce urmează să se desfășoare în obiectivul de investiții care se va realiza prin grijă concesionarului.

b) Reguli privind siguranța construcțiilor și apărarea interesului public

- Nu sunt necesare interdicții temporare sau definitive de construire
- Sunt propuse câteva culoare și zone de protecție pentru: linia electrică de 20 kV, postul de transformare propus, gospodăriile de apă, stațiile de pompă, rezervoarele, spațiile special amenajate pentru pubelele pentru nerezidenți, stația de epurare a zonei, culoare și zone de protecție de care se va ține seama în momentul realizării planului de situație pe suport topografic, ca document component al documentației tehnice pentru obținerea certificatului de urbanism și a autorizației de construire

c) Reguli de amplasare și retageri minime obligatorii

- Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acestea. Aliniamentul este limita dintre domeniul privat și domeniul public.
- Fațadele clădirilor proiectate pot coincide cu planul aliniamentului sau cu unul paralel sau neparalel cu acesta. În cazul de față se recomandă amplasarea în interiorul lotului. Când clădirea este retrasă față de aliniament acesta poate fi materializat prin imprejmuire.

- În interiorul parcelelor clădirile se amplasează, înăind cont de:

- ◀ dimensiunile clădirilor proiectate și existente
- ◀ tipul clădirii (isolată cu sau fără calcan)
- ◀ servitutea de vedere (obligația de a lăsa minimum 2 m între fațadele cu ferestre sau balcoane ale clădirilor și limita proprietății vecine)
- ◀ norme de iluminat și insorire, de vizibilitate, sanitare de protecție la incendii
- ◀ concepția arhitecturală, păstrarea specificului zonei

d) Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

La construcțiile de orice fel trebuie să fie asigurat accesul din drumurile publice. Accesele din drumurile publice trebuie să fie astfel dimensionate încât să permită accesul mijloacelor de stingere a incendiilor (care trebuie să fie de 3,80 m lățime și 4,20 m înălțime, obligatoriu în toate cazurile în care curțile

sunt inchise pe toate laturile de clădiri, au suprafața mai mare de 600 mp și diferența de nivel față de drumul public mai mică de 0,50m. Pentru diferențele de nivel mai mari de 0,50 m se asigură numai treceri pietonale de 1,50 m lățime și min. 1,90 m lățime). Accesele pietonale sunt obligatorii la toate tipurile de construcții și amenajări ce se vor autoriza. Prin accese pietonale se înțeleg căile de acces pentru pietoni dintr-un drum public. Accesele pietonale se fac, după caz, pe terenuri proprietate publică sau proprietate privată grevată de servituri de trecere potrivit legii sau obiceiului. Accesele pietonale vor fi astfel dimensionate și conformate încât să permită circulația persoanelor cu handicap și mijloacele lor specifice de mers.

e) Reguli cu privire la echiparea edilitară

Echiparea edilitară este ansamblul format din construcții, instalații și amenajări care asigură în teritoriu funcționarea permanentă a clădirilor indiferent de poziția acestora față de sursele de apă, energie tresee majore de transport, asigurându-se protecția mediului ambient.

Autorizarea construcțiilor care prin dimensiuni și destinație presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare ale administrației publice locale sau ale investitorilor interesați este interzisă.

In prima etapă, autorizarea executării lucrărilor tehnico-edilitare și a amenajărilor exterioare se va face obligatoriu împreună cu clădirea sau clădirile care vor folosi aceste utilități.

Nu se vor elibera autorizații de construire dacă nu vor fi rezolvate prin proiectul supus autorizării cel puțin: alimentarea cu apă, canalizarea și alimentarea cu energie electrică, cele din urmă putând a fi rezolvate după cum urmează:

- alimentarea cu apă și completarea infrastructurii rutiere se va finanța din suma colectată de concident din achitarea sumei de 500 euro/lot anticipat încheierii contractului de concesiune de către fiecare investitor-concesionar (persoană fizică sau juridică)
- canalizarea prin prevederea unei fose septice individuale prin proiectul tehnic,
- alimentarea cu energie electrică prin existența unui generator electric care să asigure alimentarea cu energie electrică a fiecărei entități locative în parte, dar numai pentru investitorii care doresc acest lucru.

f) Reguli cu privire la amenajarea de spații verzi și imprejmuiiri

Spațiile verzi și plantate sunt formate din totalitatea amenajărilor de pe suprafața zonei studiate (arbori, arbuști, plante ornamentale, gazon, flori, plantații de-a lungul căilor de circulații, zonele tampon față de construcțiile edilitare, spații special plantate în centrele de dotări). Suprafața acestora se dimensionează în corelare cu normele de igienă și de protecție a mediului în vigoare la data autorizării.

În general în zonele montane nu se pune problema insuficienței spațiilor plantate.

Imprejmuirile sunt construcții sau amenajări (plantații, garduri etc.) cu caracter definitiv sau temporar amplasate la aliniament sau pe celelalte laturi ale unei parcele pentru a delimita de domeniul public sau de celelalte proprietăți vecine.

g) Reguli (condiții) de amplasare a construcțiilor

- distanța minimă între imprejmuirile de-a lungul unui drum local cu 2 benzi de circulație va fi de 11,00 m, iar de-a lungul unui drum local cu o singură bandă de circulație va fi de 8,00 m
- distanța minimă între clădiri opuse va fi :
 - între proprietăți conform codului civil
 - la drumul local minim 7,00 m din axul drumului cu două benzi și minimum 6,00 m din axul drumului cu o singură bandă
- construcțiile vor fi, de regulă, amplasate în interiorul lotului, respectându-se cel puțin distanța de 2,00 m față de proprietatea vecină.
- procentul maxim de ocupare a terenului POT (raportul dintre suprafața construită la sol și suprafața terenului inmulțit cu 100) - maxim 30%
- coeficient de utilizare a terenului CUT (raportul dintre suprafața construită desfășurată a tuturor nivelurilor și suprafața terenului inmulțit cu 100) - 0,40
- regim de înălțime P.....P+2E (clădirile pot avea și demisol sau subsol)
- înălțimea la streașină va fi de maximum 9,50 m
- înălțimea la coamă nu se limitează, în zonele de munte panta acoperișului trebuie să fie cât mai mare, grosimea termoizolației la fel
- Obținerea avizelor necesare emiterii autorizației de construire solicitate prin certificatul de urbanism, inclusiv scoaterea din circuitul agricol pentru terenul pe care se construiește;

Obligații ce revin concedentului

- Asigurarea accesului din drumurile publice la fiecare lot concesionat
- Asigurarea cu trotuare amenajate de minimum 1,00 m de o parte și de alta a drumurilor din zona centrelor de dotări ,punctele de plecare și de sosire la părțiile de schi propuse a se realiza conform strategiei de dezvoltare a zonei
- Organizarea și participarea cu fonduri la întreținerea drumurilor publice locale din zonă care se afă în administrarea UAT comuna Vaideeni
- În termen de 10 ani de la încheierea primului contract de concesiune concedentul se obligă să asigure utilitățile principale(infrastructura de drumuri și alimentare cu apă)

3. Durata concesiunii

Durata concesiunii va fi de 49 de ani în aşa fel încât investițiile executate de concesionari să poată fi amortizate,cu posibilitatea prelungirii pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durată sa inițială,prin simplul acord de voință al părților potrivit art.7,alin.(3),din OUG 54/2006,privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică cu modificările și completările ulterioare.

Durata propusă de 49 de ani respectă prevederile OUG 54/2006,privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică cu modificările și completările ulterioare,cât și Normelor Metodologice de aplicare a ordonanței susmenționate.

4. Redevența minimă și modul de plată al acesteia

Art.1 Nivelul minim al redevenței este contravaloarea a 0,1 euro/mp/an.Valoarea redevenței pe primii 5 ani de la data semnării contractului se va plăti anticipat de concesionar.

Art.2 Pentru neachitarea la termenul scadent a obligațiilor de plată,se datorează majorări de întârziere de 0,2% pentru fiecare zi de întârziere,incepând cu ziua imediat următoare a scadenței și până la data realizării sumei datorate inclusiv,conform Ordonanței Guvernului nr.92/2003 privind codul de procedură fiscală,cu modificările și completările ulterioare.

Art.3 Nivelul majorării de întârziere va fi modificat în funcție de reglementările legale.

Art.4 Neplata redevenței la termen autorizează pe proprietarul terenului la recuperarea creațelor conform Ordonanței Guvernului nr.92/2003 privind Codul de procedură fiscală ,cu modificările și completările ulterioare.

Art.5 Concesionarul are obligația ca ,în termen de 30 zile de la data semnării contractului de concesiune ,să depună cu titlu de garanție de plată a redevenței ,suma reprezentând valoarea obligației de plată pentru un an plus penalități pentru 30 zile,intr-un cont purtător de dobândă deschis la o bancă comercială agrată de concedent pe seama contractului în care scop se procedează astfel:

- în cazul depășirii cu 30 zile a scadenței de plată,redevența și penalitățile aferente se incasează de concedent din garanția de plată a redevenței prevăzută la art.5,

- în situația incasării de către concedent a redevenței și a penalităților aferente din garanția de plată a redevenței conform aliniatului de mai sus,contul deschis conform art.5 se va reconstituî de concesionar în termen de 90 zile de la notificarea primită de la concedent.

Art.6 Redevența se face venit la bugetul Consiliul local Vaideeni.

Art.7 Neinceperea lucrărilor de construire de către concesionar pentru obiectivul pentru care s-a concesionat terenul respectiv în termen de 10 ani de la data semnării contractului de concesiune,atrage după sine rezilierea acestuia,fără dreptul concesionarului de a solicita concendentului restituirea redevenței achitată până la data reziliierii contractului și a sumelor achitate anterior încheierii contractului de concesiune ,conform caietului de sarcini .

5. Natura și quantumul garanților solicitate de concedent

5.1. În vederea participării la licitație ,ofertanții sunt obligați să depună la organizator garanția de participare în sumă de 500 lei și taxa de participare de 300 lei ,

5.2.Ofertanților necâștgători li se restituie garanția de participare în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștgător

5.3. Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

- dacă ofertantul își retrage ofertă în termenul de valabilitate al acesteia
- în cazul ofertantului câștgător,dacă acesta nu se prezintă în termen de 20 zile de la data la care concendentul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale,pentru semnarea contractului de concesiune

5.4. Garanțile se depun la :casieria concendentului

6. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le indeplinească ofertele

Ofertele se redactează în limba română

Perioada de valabilitate a ofertelor :60 zile de la data deschiderii ofertelor

= 9 =

Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrază în ordinea primirii lor, în registrul concedentului, precizându-se data și ora depunerii.

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta și va conține:

In cazul persoanelor juridice:

- fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări,
- certificate constatatoare privind indeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat, inclusiv cele locale, în original sau copie legalizată, valabile la data deschiderii ofertelor,
- certificat de înregistrare -emis de Oficiul Registrului Comerțului-copie,
- Dovada achitării garanției de participare,
- Dovada achitării taxei de participare,

In cazul persoanelor fizice :

- Copie după actul de identitate ,
- Certificat de cazier judiciar,
- Certificat constatator privind indeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către bugetul local ,în original sau copie legalizată, valabile la data deschiderii ofertelor,
- Dovada achitării garanției de participare,
- Dovada achitării taxei de participare,

Pe plicul interior care conține oferta propriu-zisă se inscriu numele sau denumirea ofertantului precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

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

7. Clauze referitoare la incetarea contractului de concesiune:

Contractul de concesiune incetează în următoarele situații:

- la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune
- în cazul în care interesul național sau locul o impune rezilierea unilaterală de către concendent, după o prealabilă notificare a concesionarului,
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concendent cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului,
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concendent, prin reziliere de către concesionar cu plata unei despăgubirii în sarcina concendentului ,
- în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata ,prin renunțare,fără plata unei despăgubiri.Imposibilitatea obiectivă de a exploata bunul poate fi invocată în cazul când concesionarul are o situație precară ,în cazul falimentului sau al dizolvării societății concesionarului.

La incetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie ,în deplină proprietate , liber de orice sarcină,bunul concesionat.

8. Cumpărarea caietului de sarcini

Caietul de sarcini se poate procura de la sediul Primăriei comunei Vaideeni , județul Vâlcea pentru suma de 100 lei ,achitată în numerar la casieria primăriei.

IV. INSTRUCTIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR ;

Cerințele tehnice ale caietului de sarcini au în vedere că pe loturile ce urmează a fi concesionate urmează a se realiza obiective care vor duce la valorificarea potențialului turistic natural ,care permite practicarea unor variate forme de turism,obiective a căror finanțare trebuie susținută de concesionar într-un termen limită și care trebuie să respecte legislația în vigoare ,cu precădere prevederile Legii 10/1995, privind calitatea în construcții,cu modificările și completările ulterioare și ale Legii 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările și completările ulterioare .Termenul limită respectiv va fi prevăzut în autorizația de construire la capitolul „ **Termenul de execuție a lucrărilor”**

Ofertele se redacteză în limba română

Ofertele se depun la sediul concedentului,insoțite de scrisoarea de transmitere (conform model anexat)în două plicuri inchise și sigilate ,unul exterior și unul interior.

Pe plicul exterior se va indica sediul organizatorului ,obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta cu mențiunea .A nu se deschide înainte de data de.....ora.....(va fi specificat în anunțul de licitație)

Plicul exterior trebuie să conțină:

In cazul persoanelor juridice:

- fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (conform model formulare anexate)
 - plan de situație pe suport topografic al parcelei (parcelelor) care fac obiectul solicitării de concesionare
 - plan de incadrare în zonă a amplasamentului studiat extras din harta de reglementări urbanistice din cadrul pieselor desenate ale Planului Urbanistic Zonal pentru zona respectivă;
 - certificate constatatoare privind indeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat, inclusiv cele locale, în original sau copie legalizată, valabile la data deschiderii ofertelor,
 - certificat constatator - emis de Oficiul Registrului Comerțului - copie certificată conform cu originalul, emisă cu cel mult 30 zile anterior datei deschiderii ofertelor
 - Copie certificată conform cu originalul - Cod unic de înregistrare - CUI
 - Dovada achitării garanției de participare,
 - Dovada achitării taxei de participare,
 - Dovada achiziționării caietului de sarcini

In cazul persoanelor fizice :

- fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (conform model formulare anexate)
 - plan de situație pe suport topografic al parcelei (parcelelor) care fac obiectul solicitării de concesionare
 - plan de incadrare în zonă a amplasamentului studiat extras din harta de reglementări urbanistice din cadrul pieselor desenate ale Planului Urbanistic Zonal pentru zona respectivă;
 - Copie după actul de identitate,
 - Certificat de cauzier judiciar,
 - Certificat constatator privind indeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către bugetul local, în original sau copie legalizată, valabile la data deschiderii ofertelor,
 - Dovada achitării garanției de participare,
 - Dovada achitării taxei de participare,
 - Dovada achiziționării caietului de sarcini

In cazul in care in țara de origine a ofertantului nu se emit documente de genul celor enumerate mai sus , pentru indeplinirea condițiilor de valabilitate ale ofertei, se vor accepta alte documente edificatoare echivalente emise de autoritățile din țara respectivă-traduse și certificate

Pe plicul interior se inscriu numele sau denumirea ofertantului, sediul social al acestuia sau adresa, precum și imobilul lotul (parcela) pentru care ofertează;

- Acest plic va ~~contine~~ ofera propriu-zisa și va fi semnată de ofertant.

- Oferta va cuprinde:

- durata de exploatare a imobilului;
- redevența - in euro /parcelă /an

Oferta are caracter obligatoriu din punct de vedere al conținutului de la momentul depunerii și până la implementarea unui termen de 90 zile de la data deschiderii ofertelor. Pentru ofertantul declarat câștigător oferta are caracter obligatoriu până la momentul încheierii contractului

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră cad în sarcina persoanei interesate.

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

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere stabilite prin anunțul procedurii .

Fiecare participant are dreptul să depună o singură ofertă/parcelă.

Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire, prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi inapoiate ofertantilor fară a fi deschise.

Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatărea facându-se după deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificate.

4.1 **Precizări privind oferta**

Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este secretă și se depune în vederea participării la licitație.

Oferta trebuie să fie fermă, redactată în limba română și este supusă clauzelor juridice și financiare incluse în documentele ce o alcătuiesc.

Organizatorul licitației are dreptul, prin comisia de evaluare, să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin ofertă prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației.

Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinei ofertantului de a semna contractul de concesiune a bunului pentru a-1 exploata conform obiectivelor concedentului.

Revocarea ofertei de către ofertant în perioada de valabilitate a acesteia, potrivit anunțului, atrage după

sine pierderea garantiei de participare.

Revocarea de catre ofertant a ofertei dupa adjudecare, atrage dupa sine pierderea garantiei de participare si, daca e cazul, plata de daune interese de catre partea in culpa.

- Continutul ofertei trebuie sa ramana confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora, concedentul urmand a lua cunotinta de continutul respectivelor oferte numai dupa aceasta data.

4.2 Elemente de pret

Pretul minim de pornire a licitatiei este contravaloarea a 0,1 euro/mp/ an

Redevena, va fi indexata anual cu rata inflatiei.

Modul de achitare a pretului concesiunii cat si clauzele pentru respectarea obligatiilor de plata, se vor stabili prin contractul de concesiune.

In termen de 90 de zile de la semnarea contractului, concesionarul are obligatia sa depuna cu titlu de garantie, o suma fixa reprezentand o cota-parte din suma obligatiei de plata catre concesionar si anume 50% din valoarea redevenitei datorate pentru primul an de exploatare.

Din suma prevazuta mai sus vor fi retinute, daca este cazul, penalitatile si alte sume datorate concedentului de catre concesionar, in baza contractului de concesiune

Toate obligatiile reciproce se vor concretiza in contractul de concesiune.

V. INFORMATII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APPLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CĂSTIGĂTOARE PRECUM ȘI PONDEREA

5.1. INFORMATII DETALIATE SI COMPLETE PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Criteriul de atribuire al contractului de concesiune este: cel mai mare nivel al redevenitei

Comisia de evaluare este legal intrunita numai in prezena tuturor membrilor

Comisia de evaluare adopta decizii in mod autonom numai pe baza documentatiei de atribuire si cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitați trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.

Membrii comisiei de evaluare au obligaia de a păstra confidentialitatea datelor, informatiilor și documentelor cuprinse in ofertele analizate

VI. INSTRUCTIUNI PRVIND MODUL DE UTILIZARE AL CAILOR DE ATAC

Solucionarea litigiilor aparute in legatura cu atribuirea, inchierea, executarea, modificarea și incetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despagubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificarile și completările ulterioare.

Actiunea in justiție se introduce la sectia de contencios administrativ a tribunalului in a căruia jurisdicție se află sediul concedentului.

Impotriva hotărârii tribunalului se poate declara recurs la sectia de contencios administrativ a curții de apel ,conform prevederilor legale

VII. INFORMATII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Concesionarul este obligat sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate și de permanenta a bunului proprietate publică privată ce face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concesionar.

Concesionarul este obligat să exploateze in mod direct bunul care face obiectul concesiunii.

Subconcesionarea este interzisa, cu excepția situațiilor expres prevăzute de Ordonanta de Urgență a Guvernului nr. 54/2006, aprobată cu modificările ulterioare.

Concesionarul este obligat să plătească redeventa.

Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, conditii de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, conditii privind folosirea și conservarea patrimoniului etc.).

La incetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului in deplină proprietate imobilul cu toate investitiile realizate pe acesta.

Drepturile si indatoririle partilor se stabilesc prin contract

Dupa concesionare, executarea de lucrari de modernizare asupra imobilului concesionat se va face conform reglementarilor legale in domeniul

Concesionarul este obligat să asigure, pe perioada concesionarii, regularitatea si continuitatea activitatii in scopul careia a fost concesionat



Contrasemnează
Secretar comună
Horia Nicolae