

**CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI CÂMPINA
JUDEȚUL PRAHOVA**

HOTĂRÂRE

**privind aprobarea concesiunii prin licitație publică
a terenului, în suprafață de 3.663,00 m.p., Nr.Cadastral/CF 23503,
a bazinei de înot descoperit,
format din bazin mare - Nr.Cadastral/CF 23503-C1 și
bazin mic - Nr.Cadastral/CF 23503-C2,
precum și a terenului amenajat pentru minifotbal,
în suprafață de 1.191,00 m.p., Nr.Cadastral/CF 23502,
situate în Municipiul Câmpina, B-dul Nicolae Bălcescu, nr.50**

Având în vedere Referatul de aprobare nr.13.508/18 iunie 2020 al membrilor Comisiei de specialitate sănătate, cultură, învățământ, culte și tineret, sport și turism, prin care propun aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului, în suprafață de 3.663,00 m.p., Nr.Cadastral/CF 23503, a bazinei de înot descoperit, format din bazin mare - Nr.Cadastral/CF 23503-C1 și bazin mic - Nr.Cadastral/CF 23503-C2, precum și a terenului amenajat pentru minifotbal, în suprafață de 1.191,00 m.p., Nr.Cadastral/CF 23502, situate în Municipiul Câmpina, B-dul Nicolae Bălcescu, nr.50;

Ținând seama de:

- raportul nr.13.714/19 iunie 2020, promovat de Direcția juridică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.13.715/19 iunie 2020, promovat de Direcția economică din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.13.716/19 iunie 2020, promovat de Serviciul administrarea domeniului public și privat din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- raportul nr.13.717/19 iunie 2020, promovat de Serviciul urbanism, amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei Municipiului Câmpina;
- avizul Comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv Comisia buget, finanțe, programe finanțare europeană, administrarea domeniului public și privat și agricultură;
- avizul Comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv Comisia administrație publică locală, juridic, relații cu publicul, servicii și comerț, muncă și probleme sociale, spațiu locativ, ș.a.m.d.;
- avizul Comisiei de specialitate din cadrul Consiliului local al Municipiului Câmpina, respectiv Comisia amenajarea teritoriului, urbanism, ecologie și protecția mediului;
- avizul Secretarului General al Municipiului Câmpina, înregistrat sub nr.13.718/19 iunie 2020;

În conformitate cu prevederile:

- art.6, alin.(3) și art.30, alin.(1), lit."c" din Legea nr.24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, modificată și completată;

- art.129, alin.(2), lit."c" și alin.(6), lit."a", art.297, alin.(1), lit."b", art.302, art.303 și art.305 - art.331 din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art.196, alin.(1), lit."a", coroborat cu art.139, alin.(3), lit."g" din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Consiliul local al Municipiului Câmpina adoptă prezenta hotărâre.

Art.1. – Se aprobă Studiul de oportunitate întocmit în vederea concesionării prin licitație publică a terenului, în suprafață de 3.663,00 m.p., Nr.Cadastral/CF 23503, a bazinului de înot descoperit, format din bazin mare - Nr.Cadastral/CF 23503-C1 și bazin mic - Nr.Cadastral/CF 23503-C2, precum și a terenului amenajat pentru minifotbal, în suprafață de 1.191,00 m.p., Nr.Cadastral/CF 23502, situate în Municipiul Câmpina, B-dul Nicolae Bălcescu, nr.50, conform ANEXEI nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2.(1) – Se aprobă concesionarea prin licitație publică a terenului, în suprafață de 3.663,00 m.p., Nr.Cadastral/CF 23503, a bazinului de înot descoperit, format din bazin mare - Nr.Cadastral/CF 23503-C1 și bazin mic - Nr.Cadastral/CF 23503-C2, precum și a terenului amenajat pentru minifotbal, în suprafață de 1.191,00 m.p., Nr.Cadastral/CF 23502, situate în Municipiul Câmpina, B-dul Nicolae Bălcescu, nr.50, identificate conform planului de situație, ANEXELE nr.2 și nr.3 la prezenta hotărâre.

(2) - Durata concesionării este de 25 ani.

Art.3. – Se aprobă Caietul de sarcini în vederea concesionării prin licitație publică a terenului, în suprafață de 3.663,00 m.p., Nr.Cadastral/CF 23503, a bazinului de înot descoperit, format din bazin mare - Nr.Cadastral/CF 23503-C1 și bazin mic - Nr.Cadastral/CF 23503-C2, precum și a terenului amenajat pentru minifotbal, în suprafață de 1.191,00 m.p., Nr.Cadastral/CF 23502, situate în Municipiul Câmpina, B-dul Nicolae Bălcescu, nr.50, conform ANEXEI nr.4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4.(1) – Se aprobă Documentația de atribuire a contractului de concesiune, în vederea concesionării prin licitație publică a terenului, în suprafață de 3.663,00 m.p., Nr.Cadastral/CF 23503, a bazinului de înot descoperit, format din bazin mare - Nr.Cadastral/CF 23503-C1 și bazin mic - Nr.Cadastral/CF 23503-C2, precum și a terenului amenajat pentru minifotbal, în suprafață de 1.191,00 m.p., Nr.Cadastral/CF 23502, situate în Municipiul Câmpina, B-dul Nicolae Bălcescu, nr.50, conform ANEXEI nr.5, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) – Concesionarul are obligația depunerii garanției prevăzută în Documentația de atribuire, la data semnării contractului de concesiune.

(3) – Modelul Contractului de concesiune a bunurilor imobile prevăzute la art.2, alin.(1), care va face parte din documentația de atribuire, va fi supus aprobării Consiliului local.

Art.5.(1) – Redevența minimă anuală de pornire a licitației este de 21.028 lei/an, stabilită conform Caietului de sarcini.

(2) - Redevența anuală se va plăti în cuantumul rezultat în urma desfășurării licitației și se va achita până la data de 31 martie a fiecărui an.

(3) – Pentru primul an, concesionarul va achita redevența corespunzătoare până la data de 31 dec.2020.

Art.6.(1) – Aprobă constituirea Comisiei de evaluare a ofertelor, care va avea următoarea componență:

- | | |
|----------------------------------|---------------|
| 1. Dl.Cercel Lucian – Adrian | - Președinte; |
| 2. D-na Voicu Monica | - Membru; |
| 3. D-na Maurici Cristina - Maria | - Membru; |
| 4. Dl.Duran Andrei | - Membru; |
| 5. Reprezentantul DGFP Prahova | - Membru. |

(2) – Secretariatul Comisiei de evaluare a ofertelor va fi asigurat de d-na Maurici Cristina-Maria – consilier în cadrul Compartimentului monitorizarea serviciilor publice, transport, avize.

(3) - Aprobă numirea supleanților Comisiei de evaluare a ofertelor prevăzută la art.6, alin.(1), după cum urmează:

- | | |
|--------------------------------------|---------------|
| 1. Dl.Pițigoi Ioan – Adrian | - Președinte; |
| 2. Dl.Olărașu Laurențiu-Petre | - Membru; |
| 3. D-na Olărașu Daniela- Lăcrămioara | - Membru; |
| 4. Dl.Enache Dragomir | - Membru; |
| 5. Reprezentantul DGFP Prahova | - Membru. |

(4) – Secretariatul Comisiei de evaluare a ofertelor va fi asigurat de d-na Olărașu Daniela-Lăcrămioara – consilier în cadrul Serviciului administrarea domeniului public și privat.

(5) - Comisia de evaluare a ofertelor va duce la îndeplinire toate obligațiile concedentului prevăzute la art.317 – art.321 din O.U.G. nr.57/3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și stabilite prin documentația de atribuire.

Art.7. – Prezenta hotărâre își pierde valabilitatea dacă în termen de 180 de zile calendaristice nu s-a finalizat procedura privind concesionarea.

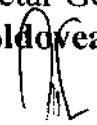
Art.8. – Prezenta hotărâre se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Prahova;
- Primarului Municipiului Câmpina;
- Direcției juridice;
- Direcției economice;
- Direcției investiții;
- Serviciului administrarea domeniului public și privat;
- Serviciului urbanism și amenajarea teritoriului;
- Componenței Comisiei de evaluare a ofertelor stabilită la art.6 din prezenta hotărâre;
- Casei Tineretului.

Președinte de ședință,
Consilier,
d-na Petrovici Mihaela



Contrasemnează,
Secretar General,
jr.Moldoveanu Elena



Câmpina, 25 iunie 2020
Nr. 82

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII

Tel: 0725 482 395

E-mail: office@evaluareimob.ro

Site: www.evaluareimob.ro

ANEXA NR. 1
la H.C.L nr. 82
din 25 IUN. 2020
Președintele sedinței
Constituit
d-na Petronela Mihaela

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind inițierea procedurii de concesionare

Concedent:	Municipiul Câmpina
Obiectul concesiunii:	Obiectul concesiunii este constituit din următoarele imobile: - teren identificat cu nr. cad. 23503, în suprafața de 3.663 mp; - bazin înnot descoperit având nr. cad. 23503-C1 (bazin mare) și 23503-C2 (bazin mic) în suprafața totală de 850 mp, și construcții provizorii aferente bazinului în suprafața totală de 988 mp, întabulate în Cartea Funciara nr. 23503 a Mun. Câmpina, situate pe Bd. Nicolae Bălcescu Nr.50, Mun. Câmpina, Jud. Prahova, în imediata vecinătate a Casei Tineretului. Suprafața totală construită 1838 mp. - teren, amenajat pentru minifotbal, identificat cu nr. cad. 23502, în suprafața de 1.199 mp, cu posibilitatea de amenajare patinoară în perioada sezonului rece, întabulat în Cartea Funciara nr. 23502 a Mun. Câmpina, situat pe Bd. Nicolae Bălcescu Nr. F.N., Mun. Câmpina, Jud. Prahova, în imediata vecinătate a Casei Tineretului.
Scopul concesiunii:	Valorificarea imobilelor prin concesionare în vederea obținerii unor beneficii de ordin economic, financiar, social și de mediu.
Procedura concesionare:	Propunere de concesionare la inițiativa Concedentului prin aplicarea procedurii licitației
Nivel minim redevență/lună:	1.752 lei
Valoare minimă concesiune/an:	21.028 lei
Durata concesiune:	25 ani
Intocmit:	Dr. Ec. Olaru Olga, membru titular ANEVAR, Legitimatie Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL-D, membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Client:	UAT Municipiul Câmpina
Studiu de oportunitate:	2/25.10.2019
Contract:	22874/01.10.2019

Octombrie 2019

Declaratia de conformitate

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizez că afirmațiile prezentate și susținute anterior sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților.

În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la imobilele care fac obiectul prezentei Documentatii de atribuire și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce imi revine drept plată pentru realizarea prezentei documentatii nu are nici o legătură cu declararea în cadrul acesteia a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.



Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimatie Nr. 18400



EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL-D
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

Cuprins:

1. PREZENTARE GENERALA A CONCEDENTULUI	3
2. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT	3
3. MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ REALIZAREA CONCESIUNII	5
4. INVESTITIA MINIMA PE CARE CONCESIONARUL ESTE OBLIGAT SA O REALIZEZE, OBLIGATIILE PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI SI TERMENELE DE REALIZARE	7
5. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI.....	9
6. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE ȘI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII	10
7. DURATA ESTIMATĂ A CONCESIUNII	11
8. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE.....	11
9. DECLARAȚIA DE CONFORMITATE.....	11
10. ANEXE.....	12

1. Prezentare generala a Concedentului

Conform Art. 303, alin. 5 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, are calitatea de Concedent Municipiul Campina, cu sediul in Bd. Culturii Nr. 18, Jud. Prahova, Romania, Cod fiscal: 2843272, reprezentata legal prin Ing. Tiseanu Horia Laurentiu, avand functia de Primar.

2. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Imobilele propuse pentru concesionare prezinta urmatoarele caracteristici juridice, tehnice si economice.

A. Caracteristici juridice:

- Denumirea și categoria din care face parte: Obiectul concesiunii este constituit din urmatoarele imobile care formeaza amplasamentul, denumit Strand Tineretului:

- teren identificat cu nr. cad. 23503, in suprafata de 3.663 mp;
- bazin inot descoperit avand nr. cad. 23503-C1 (bazin mare) si 23503-C2 (bazin mic) in suprafata totala de 850 mp, si constructii provizorii aferente bazinului in suprafata totala de 988 mp, intabulate in Cartea Funciara nr. 23503 a Mun. Câmpina, situate pe Bd. Nicolae Bălcescu Nr.50, Mun. Câmpina, Jud. Prahova, in imediata vecinatate a Casei Tineretului. Suprafata totala construita 1.838 mp.
- teren, amenajat pentru minifotbal, identificat cu nr. cad. 23502, in suprafata de 1.199 mp, cu posibilitatea de amenajare patinoar in perioada sezonului rece, intabulat in Cartea Funciara nr. 23502 a Mun. Câmpina, situat pe Bd. Nicolae Bălcescu Nr. F.N., Mun. Câmpina, Jud. Prahova, in imediata vecinatate a Casei Tineretului.

Cele doua terenuri in suprafata totala de 4.862 mp sunt alipite din punct de vedere fizic, formand un amplasament comasat, cunoscut in zona sub denumirea "Strand Tineretului".

- Persoana juridică care le administrează: Casa Tineretului, având calitatea de administrator al bunurilor din proprietatea publică, potrivit contract de administrare nr.10609/16.04.2018, încheiat în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Câmpina nr. 36 din 22 Martie 2018 privind darea în administrarea Casei Tineretului a unor bunuri imobile.

- Titlul juridic în baza căruia este deținut: Dreptul de proprietate asupra imobilelor apartine Municipiului Campina, fiind inregistrat in inventarul domeniului public conform HCL nr. 99/2009.

- Situația juridică actuală: Imobilele ce constituie obiectul procedurii de concesionare nu sunt revendicate și nu fac obiectul unor litigii.

- Sarcini de care este grevat: Bunurile ce urmează să fie concesionate sunt libere de sarcini și fără servituti.

Nota: Conform Art. 305 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ: "(2) Bunurile imobile proprietate publică se înscriu în cartea funciară anterior încheierii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. (3) Nerespectarea prevederilor alin. (2) atrage nulitatea absolută a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. (4) Dreptul de concesiune se înscrie în cartea funciară".

B. Caracteristici tehnice:

- Caracteristici fizice: Terenurile care fac obiectul concesiunii se afla într-o stare satisfacătoare, fiind îngrijite, fără vegetație, gazonul necesită înlocuire. Este necesară amenajarea unor aranjamente de plante decorative. Pe unul dintre terenuri este construit un bazin descoperit semiîngropat, compus dintr-un bazin mic și un bazin mare. Pe celălalt teren este amenajat un miniteren de fotbal a cărui stare fizică este satisfacătoare. Având în vedere suprafața generoasă a amplasamentului format din cele două terenuri și utilitățile de care beneficiază, există oportunitatea amenajării unor construcții ușoare provizorii de tip terasă, a unei zone de sezlonguri și umbrele și a unui patinoar în sezonul rece al anului.

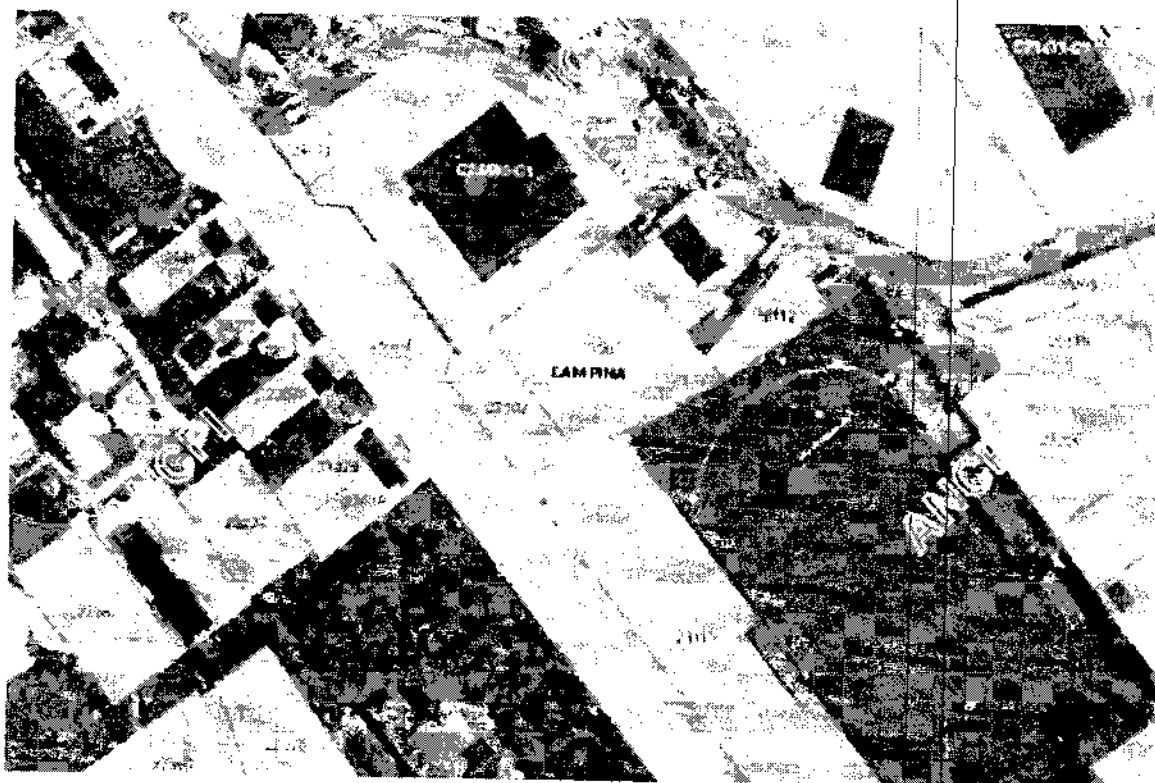
Structura bazinului de înot este de tip semiîngropat, starea fizică a acestuia este satisfacătoare. Finisajele, instalațiile, balustrada necesită înlocuire în vederea unei valorificări conform destinației de utilizare. În starea actuală bazinul nu poate fi utilizat conform destinației.

Starea construcțiilor provizorii anexe este nesatisfacătoare, fiind necesară modernizarea completă a acestora astfel încât să corespundă cerințelor actuale ale pieței.

Împrejmuirea terenurilor poate fi înlocuită sau modernizată. Terenurile beneficiază de alei de acces este modernizată.

- Localizare: Adresa imobilelor având nr. cad. 23503, 23503-C1, 23503-C2 este Bd. Nicolae Bălcescu Nr.50, Mun. Câmpina, Jud. Prahova. Adresa imobilului având nr. cad. 23502 este Bd. Nicolae Bălcescu Nr. F.N., Mun. Câmpina, Jud. Prahova.

Amplasamentul terenurilor în zonă este central, acesta având în imediată vecinătate Hotel Casa Tineretului, parcare generoasă, zone rezidențiale, teren fotbal, autogară, magazine, benzinărie, artere rutiere principale, oferind acces la toate utilitățile.



- Date urbanistice: Imobilele fac parte din intravilanul localitatii, utilizarea conform PUG Campina este „Parcuri. Agreement. Sport. Turism”, ZONA SP2, POT max.10%, CUT max. 0,2. Alt tip de utilizare este interzis legal.

- Utilitati: Amplasamentul imobilelor ofera acces la toate utilitatile din zona: curent electric, retea apa, canalizare, gaze, infrastructura rutiera adecvata. Imobilele ce urmeaza a fi concesionate sunt racordate la curent electric si retea apa.

C. Caracteristici economice:

- Imobilele ce urmeaza sa fie concesionate sunt situate in imediata vecinatate a Hotelului Casa Tineretului. Acestea se preteaza pentru dezvoltarea de activitati economice de agreement si sport, dedicate comunitatii locale si turistilor. Locatia poate gazdui diverse evenimente.

- Regim fiscal: se aplica Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, actualizata.

3. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea concesiunii

Inițiativa concesionării are ca obiectiv principal valorificarea prin concesionare a imobilelor la potențialul maxim.

Din punctul de vedere al autorității publice locale pot fi identificate patru componente care justifică inițierea procedurii de concesionare a imobilelor și anume aspectele de ordin economic, financiar, social și de mediu.

A. Motive de ordin economic: Valorificarea prin concesionare a Strandului Tineretului, prin amenajarea și modernizarea acestuia la standardele de calitate și cerințele actuale ale pieței va contribui direct și indirect la dezvoltarea economică a comunității locale a Municipiului Campina.

Amenajarea și modernizarea imobilelor, ce urmează să fie concesionate, va atrage vizitatori din localitate, în special din rândul tinerilor, turiști cazati la Hotel Casa Tineretului, precum și alte categorii de vizitatori. Îmbunătățirea calității serviciilor oferite va determina creșterea consumului.

Terasa care poate fi amenajată în incinta amplasamentului ce formează Strandul Tineretului va prezenta un punct de atracție pentru locuitorii din Campina, pentru turiștii cazati la Hotel Casa Tineretului, precum și pentru alți vizitatori, contribuind astfel la creșterea consumului în special pe timpul sezonului estival. Posibilitatea amenajării unui patinoar în perioada rece a anului reprezintă o altă oportunitate de dezvoltare. Aceste beneficii, coroborate cu cele ce pot fi obținute din valorificarea prin concesionare a bazinului de înot, a miniterenului de fotbal, pot determina o creștere a valorii proprietății imobiliare ce urmează a fi concesionată și o creștere a valorii fondului imobiliar din vecinătate.

Investiția cu amenajarea și modernizarea Strandului Tineretului va influența pozitiv creșterea nivelului zonei din punct de vedere economic, va adăuga un plus de valoare proprietății, și va aduce beneficii și pentru alți operatori economici implicați în lanțul economic care vor presta servicii sau livra produse necesare bunei desfășurări a activităților derulate în cadrul obiectivului ce se dorește a se concesiona.

Amenajarea și modernizarea acestor imobile va crea un avantaj economic semnificativ pentru întreaga comunitate a Municipiului Campina.

Concesionarul va acoperi în întregime costurile aferente amenajării și modernizării bunurilor concesionate.

B. Motive de ordin financiar: Potrivit Art. 28, alin. 3 din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale “(3) Sumele încasate din concesionarea sau din închirierea unor bunuri aparținând domeniului public sau privat al unităților administrative - teritoriale constituie venituri ale bugetelor locale”. Orice obiectiv economic care desfășoară activități pe

raza localitatii are ca finalitate obtinerea unui profit la nivelul agentului economic si a unor venituri financiare la nivelul bugetului local prin colectarea redeventei si a impozitelor si taxelor aferente.

C. Motive de ordin social: Crearea de noi locuri de munca pentru populatia din zona. Amenajarea si modernizarea imobilelor propuse pentru concesiune va contribui la dezvoltarea economica si sociala a localitatii prin noile locuri de munca create si prin deschiderea unui spatiu de agrement si sport modern, destinat in special tinerilor, in vederea petrecerii timpului liber, stimulandu-se astfel si cresterea consumului. Comunitatea locala, turistii se orienteaza catre zone moderne de agrement si sport care sa le ofere posibilitatea de a petrece timpul liber intr-un mod cat mai confortabil. Amenajarea si modernizarea Strandului Tineretului va contribui indirect la cresterea calitatii vietii comunitatii locale. Agrementul turistic este asociat cu timpul liber si in cadrul acestuia, cu odihna activa. In societatea contemporana creste rolul turismului in realizarea unei noi calitati a vietii prin crearea conditiilor de odihna activa - caracteristica fundamentala a vacanțelor.

D. Motive de ordin de mediu: Concesionarea transfera întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a imobilelor concesionate în sarcina Concesionarului, inclusiv cele de mediu. Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu. Amenajarea si modernizarea imobilelor propuse pentru concesiune se va face astfel incat acestea sa se incadreze armonios in zona adiacenta, contribuind la cresterea calitatii mediului.

Motivele temeinic expuse anterior justifica necesitatea valorificarii potentialului acestor imobile prin realizarea concesiunii. Amenajarea si modernizarea acestora ca urmare a concesiunii va crea avantaje atat la nivelul agentului economic, cat si la nivelul economiei nationale.

4. Investitia minima pe care concesionarul este obligat sa o realizeze, obligatiile privind protectia mediului si termenele de realizare

Concesionarul are obligația amenajării si modernizării imobilelor ce constituie obiectul inițierii procedurii de concesiune.

Se impune inlocuirea finisajelor si instalatiilor bazinului de inot, modernizarea constructiilor anexe, inlocuirea gazonului, montarea unor aranjamente de plante decorative care sa faca amplasamentul mai atractiv, amenajarea unei zone dedicate sezlongurilor si

umbrelor, modernizarea miniterenului de fotbal, cu posibilitatea amenajării în sezonul rece a unui patinoar, și a împrejuririi. De asemenea, în vederea unei valorificări maxime a amplasamentului există posibilitatea amenajării unor construcții ușoare provizorii de tip terasă unde vizitatorii să poată servi masa pentru a nu fi nevoiți să meargă în altă parte. În cazul în care se va amenaja de către Concesionar o astfel de construcție, acesta va fi obligat în elaborarea ofertei să respecte prevederile Art.16 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Imobilele edificate de către Concesionar care nu constituie obiectul concesiunii nu intra sub incidența prevederilor Ordonanței de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Lucrările de amenajare și modernizare a bazinului de înot vizează obligatoriu înlocuirea finisajelor, recomandabil placarea cu liner, a balustrazii, înlocuirea instalațiilor de filtrare și pompare care asigură buna calitate a apei și mențin curat bazinul, montarea unui sistem de ionizare care reprezintă cea mai avansată tehnologie de tratare a apei fără chimicale și fără clor, achiziționarea unor rezervoare pentru substanțe bazin, a unui set de curățare și calibrare electrozi pH-RX pentru sistemele de dozare automată și a altor accesorii necesare funcționării bazinului de înot.

Pentru a adăuga un plus de confort sau pentru a transforma bazinul de înot clasic într-un loc atractiv, spectaculos și distractiv se vor adăuga accesorii precum sisteme de iluminat, atracții și decorațiuni. Elementele de design, ce se traduc prin calitatea materialelor utilizate și eleganta integrării acestora în ansamblul amplasamentului adăuga un plus de valoare proprietății și îl fac mai atractiv pentru clienți.

Investiția minimă privind amenajarea și modernizarea Strandului Tineretului este de aproximativ 50.000 euro, în funcție de proiect, și va fi realizată în maxim 2 ani de la obținerea Autorizației de construire. Autorizația de construire va fi obținută de către Concesionar în maxim un an de zile de la încheierea contractului de concesiune.

Realizarea tuturor lucrărilor de amenajare, modernizare și funcționare a imobilelor se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și privind protecția factorilor de mediu. Nu se vor desfășura activități în zonă susceptibile a polua aerul, apa și solul.

Termenele pentru realizarea investiției se va conforma autorizației sau altui act legal avizat și aprobat, emis în acest sens prin respectarea prevederilor legale.

5. Nivelul minim al redevenței

Nivelul minim al redevenței a fost determinat prin respectarea prevederilor Art. 307, alin.5 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ. *“(5) La inițierea procedurilor de stabilire a modului de calcul al redevenței prevăzut la alin. (4), ministerele de resort, alte organe de specialitate ale administrației publice centrale sau autoritățile administrației publice locale, după caz, vor avea în vedere următoarele criterii: a) proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar; b) valoarea de piață a bunului care face obiectul concesiunii; c) corelarea redevenței cu durata concesiunii”*, și prevederilor Art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții *“Art. 17 - Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, 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”*.

Nivelul minim al redevenței a fost estimat în baza valorii de piață a bunurilor care fac obiectul concesiunii. Calculul valorii de piață a imobilelor de tip teren a fost estimat prin realizarea unei Grile de piață, care se prezintă în Anexe. Aplicând regula de trei simplă, $100\% : 25 \text{ ani} = 4\%$ pe an, rezulta o rată anuală de capitalizare de 4% care se aplica pretului de vânzare în condiții de piață ale terenului.

Calculul valorii de piață a imobilului de tip bazin de înot (bazin de înot mare și bazin de înot mic) a fost realizat prin abordarea prin cost, utilizând programul Kost Plus. Abordarea prin piață nu a putut fi aplicată din cauza unei oferte reduse de imobile similare oferite pentru închiriere. Bazinul de înot la data curentă nu era funcțional, starea acestuia și a instalațiilor s-a presupus că este satisfăcătoare, necesitând modernizare structura constructivă și instalațiile. Nivelul minim al redevenței a fost determinat similar terenului, considerându-se o rată anuală de capitalizare de 4% pe an care se aplica valorii de piață a imobilului.

Starea construcțiilor anexe este nesatisfăcătoare, acestea necesitând a fi modernizate complet. Valoarea de piață a acestora este zero.

În estimarea nivelului minim al redevenței, s-a ținut cont în termeni generali, de quantumul investiției necesare a se realiza, adică a efortului care revine în sarcina Concesionarului în raport cu efectele ce pot fi obținute din exploatarea bunului și durata concesiunii.

In urma calculului realizat a rezultat urmatoarea valoare minima de concesiune, respectiv nivel minim al redeventei:

Nr crt.	Denumire imobil	Abordarea prin cost excl. TVA		Abordarea prin piata excl. TVA		Valoare de concesiune lunara Redeventa minima lunara excl. TVA		Valoare de concesiune anuala Redeventa minima anuala excl. TVA	
		euro	lei	euro	lei	euro	lei	euro	lei
1	Teren strand	n/a	n/a	51.282 €	243.913 lei	171 €	813 lei	2.051 €	9.757 lei
2	Bazin de inot mare Bazin de inot mic	42.459 €	201.949 lei	n/a	n/a	142 €	673 lei	1.698 €	8.078 lei
3	Teren minifotbal	n/a	n/a	16.786 €	79.839 lei	56 €	266 lei	671 €	3.194 lei
TOTAL amplasament "Strand Tineretului"						368 €	1.752 lei	4.421 €	21.028 lei

Curs de schimb BNR 25.10.2019 4,7563 lei

Anexele reprezinta constructii provizorii vechi care necesita inlocuire, valoarea de piata a acestora e zero

Studiul de oportunitate a fost elaborat in ipoteza ca imobilele sunt libere de orice fel de sarcini.

Concesionarul are obligatia de a achita redeventa conform conditiilor contractuale.

Redeventa se va indexa anual de catre Serviciul de Taxe si Impozite Locale al Mun. Campina cu rata inflatiei comunicata de catre INSSE.

6. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

Concesiunea reprezintă contractul prin care una din părți, numită Concedent, transmite pe o perioadă determinată celeilalte părți, numită Concesionar, dreptul și obligația de exploatare a unui bun, a unei activități sau a unui serviciu public, în schimbul unei redevențe anuale.

Potrivit Art. 312, alin.1 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, "(1) Concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației".

Concesionarea imobilelor ce constituie obiectul prezentului studiu de oportunitate se face prin aplicarea prevederile legale in materie, respectiv atribuirea contractului de concesiune se va face in urma organizarii procedurii licitatiei conform Art. 314 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrative.

Justificarea alegerii procedurii pentru care se opteaza este impusa de Legiuitor.

In prezenta procedura de concesionare nu poate fi aplicata atribuirea directa.

7. Durata estimată a concesiunii

Conform Ordonanței de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Art. 306, alin. *“(1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui. (2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate. (3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani”*.

Având în vedere nivelul valorii de piață a bunurilor care constituie obiectul concesiunii, cuantumul investiției minime necesare a se realiza, adică a efortului care revine în sarcina Concesionarului în raport cu efectele ce pot fi obținute din exploatarea bunurilor, s-a considerat o durată rezonabilă a concesiunii de 25 ani. Redeventa va fi indexată anual de către Serviciul de Taxe și Impozite Locale al Mun. Campina cu rata inflației comunicată de către INSSE.

8. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Procedura de concesionare cuprinde mai multe etape: aprobarea Studiului de oportunitate și a Documentației de atribuire de către Consiliul Local, organizarea și finalizarea procedurii licitației, înscrierea în Cartea Funciară anterior încheierii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, încheierea contractului de concesiune conform termenului legal. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii sunt conform acestor etape.

9. Declarația de conformitate

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, precizez că afirmațiile prezentate și susținute în acest Studiu de oportunitate sunt adevărate și corecte și au fost verificate, în limita posibilităților.

De asemenea, menționez că analizele și concluziile prezentate sunt limitate numai de ipotezele prezentate, fiind analize și concluzii nepărtinitoare din punct de vedere profesional.

În plus, precizez că nu am nici un interes prezent sau viitor cu privire la imobilele care fac obiectul prezentului Studiu de oportunitate și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Onorariul ce îmi revine drept plată pentru realizarea prezentului Studiu de oportunitate nu are nici o legătură cu declararea în Studiu a unei anumite valori sau interval de valori care să favorizeze clientul și nu este influențată de apariția unui eveniment ulterior.



Dr. Ec. OLARU OLGA

Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimatie Nr. 18400



EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL-D

Membbru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

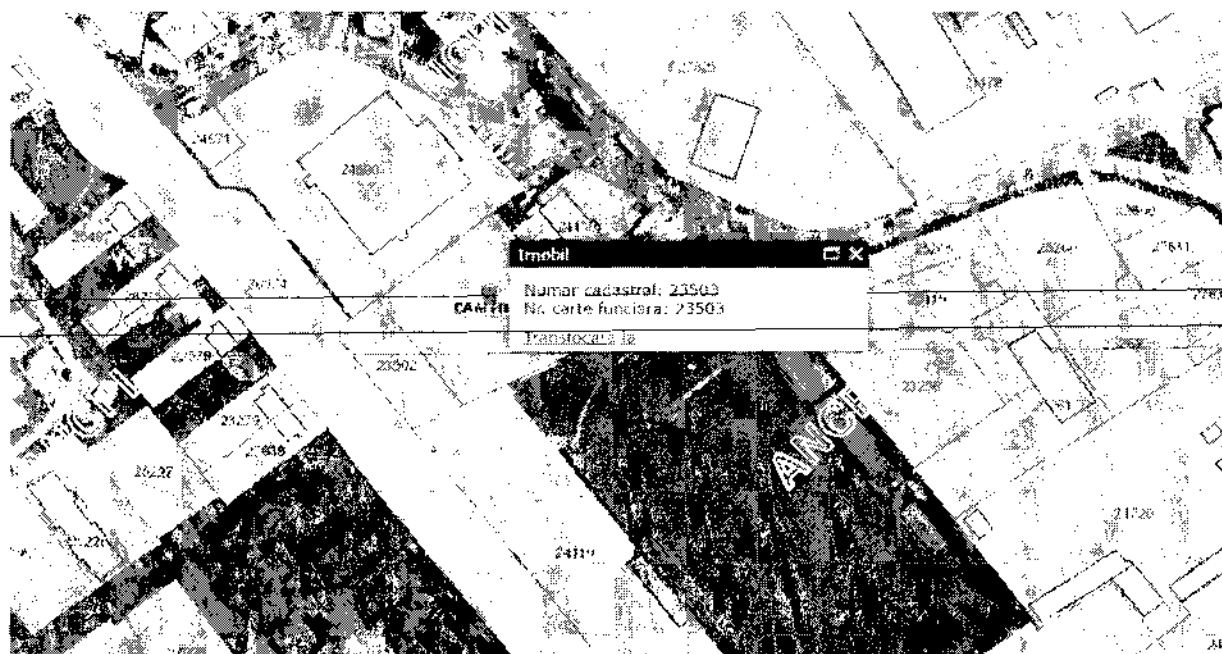
10. Anexe

Anexa 1:	Identificarea cadastrala a proprietatii	
Anexa 2:	Bilantul suprafetelor	
Anexa 3:	Abordarea prin piata - teren	
Anexa 4:	Comparabile. Harta amplasament comparabile	
Anexa 5:	Abordarea prin cost – bazin inot	
Anexa 6:	Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii	
Anexa 7:	Lista documentelor	
Anexa 8:	Fotografii inspectie format CD	

Anexa 1: Identificarea cadastrala a proprietatii

Nr. crt.	Denumire	Adresa	Nr. cad./top.	Carte Funciara	Deschidere	Forma teren	Teren			Constructii			TOTAL*			
							Cota exclusiva	Cota indiviza	TOTAL	Arie construita la sol	Arie utila	Adc	Teren	Arie utila	Adc	
					ml		mp	%	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp	mp
1	Teren strand	Bd. Nicolae Balcescu Nr. 50, Mun. Campina, Jud. Prahova	23503	23503 UAT Campina	Da	Regulata	3663	n/a	n/a	3663	n/a	n/a	n/a	3663	n/a	n/a
2	Bazin de inot mare Bazin de inot mic	Bd. Nicolae Balcescu Nr. 50, Mun. Campina, Jud. Prahova	23503-C1 23503-C2	23503 UAT Campina	Da	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	850	n/a	850	n/a	n/a	850
3	Anexe	Bd. Nicolae Balcescu Nr. 50, Mun. Campina, Jud. Prahova	23503-C3→C18	23503 UAT Campina	Da	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	988	n/a	988	n/a	n/a	988
4	Teren minifotbal	Bd. Nicolae Balcescu Nr. F.N., Mun. Campina, Jud. Prahova	23502	23502 UAT Campina	Da	Regulata	1199	n/a	n/a	1199	n/a	n/a	n/a	1199	n/a	n/a
TOTAL amplasament "Strand Tineretului" (mp)							4862	n/a	n/a	4862	n/a	n/a	n/a	4862	n/a	1838

* Suprafetele sunt conform informatii precizate in Caietul de Sarcini. Anexele reprezinta constructii provizorii.



(Sursa: <http://geoportal.ancpi.ro/geoportal/immobile/Harta.html>)

Anexa 2: Bilantul suprafetelor

Nr. Crt.	Denumire	Suprafata*
		mp
1	Teren strand	3.663,00
2	Teren minifotbal	1.199,00
	Total suprafata Teren	4862,00
3	Bazin de inot mare	650,00
4	Bazin de inot mic	200,00
	Total suprafata Bazin inot	850,00
5	Cabina (vestiar)	4,00
6	Cabina (vestiar)	4,00
7	Cabina (vestiar)	4,00
8	Cabina (vestiar)	4,00
9	Cabina (vestiar)	4,00
10	Cabina (vestiar)	4,00
11	Cabina (vestiar)	4,00
12	Cabina (vestiar)	4,00
13	Cabina (vestiar)	4,00
14	Cabina (vestiar)	4,00
15	Cabina (vestiar)	4,00
16	Cabina (vestiar)	4,00
17	Grup sanitar	20,00
18	Sopron	20,00
19	Drumuri de incinta	600,00
20	Imprejmuire	300,00
	Total suprafata Anexe	988,00
	Total suprafata Constructii	1838,00
* Suprafetele sunt conform Caiet de Sarcini Anexele reprezinta constructii provizorii.		

Anexa 3: Abordarea prin piata - teren

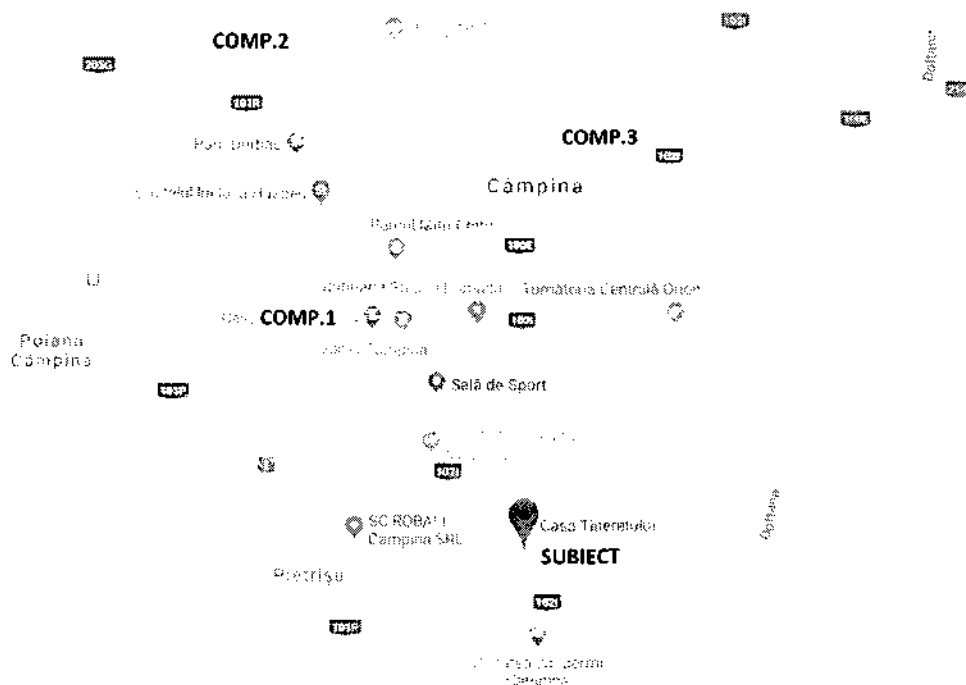
Nr. crt.	Elemente de comparatie	Proprietatea Subiect	Comparabila 1	Comparabile Comparabila 2	Comparabila 3
Descriere comparabile:		Teren intravilan, suprafata 3663 mp, nr.cad. 23503, amplasat conform PUG Campina in zona verde "Parcuri, Agrement, Sport, Turism", ocupat de constructii cu destinatie de agrement si sport de tip bazin inot si constructii provizorii anexe acestuia, miniteren fotbal, forma neregulata, situat pe Bd. Nicolae Balcescu Nr.50, Mun. Campina, in imediata apropiere a Casei Tineretului. Vecinatati: Kaufland, autogara, club sportiv, parc. Utilitati: curent, apa, canalizare, gaze la limita proprietatii. Evaluat in ipoteza speciala ca fiind liber de constructii.	Teren intravilan, suprafata 2500 mp, front stradal 35 ml, situat pe str. Ion Campineanu, intersectie cu Plevnei, central, in zona verde, teren ocupat de vegetatie. Exista in vecinatatea imediata, gaze si curent. <i>Pret: 15.000 euro, excl. TVA, negociabil ID anunt: X7BH03004</i>	Teren intravilan, situat in cartier rezidential Campinita, Campina, zona periferica, verde, suprafata 2639 mp, front stradal 20 ml, forma dreptunghiulara, teren plan, utilitatile sunt la strada asfaltata, la distanta de cca 300 ml. <i>Pret: 34.307 euro, excl. TVA, negociabil ID anunt: 1643567</i>	Teren intravilan situat pe Str. Rezervoarelor, Campina, suprafata 1280 mp, partial scos din circuitul agricol. Terenul beneficiaza de o priveliste superba asupra intregului oras fiind situat in partea superioara a strazii. Terenul are in vecinatate gaze, curent, apa, canalizare. Acces strada asfaltata. <i>Pret: 17.000 euro, excl. TVA, negociabil Numar anunt: 191512459</i>
Suprafata (mp)		4.862,00	2.500	2.639	1.280
Incadrare PUG/PUZ		Zona verde	Zona verde	Zona verde	Zona verde
CUT max:		n/a	n/a	n/a	n/a
PQT max:		n/a	n/a	n/a	n/a
Pret Euro / mp (excl. TVA)		14 €	6 €	13 €	13 €
Link:			https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/prahova/campina/teren-constructii-de-vanzare-X7BH03004?lista=2808071	https://homezz.ro/teren-intravilan-in-campina-cartier-campinita2639-mp/leftin-1643567.html	https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-in-mun-campina-IDcXz8D.html#gc89ad7d
Tranzactie / Oferta			Oferta	Oferta	Oferta
Data ofertei			Octombrie 2019	Octombrie 2019	Octombrie 2019
Pret de vanzare (Euro / mp)			6 €	13 €	13 €
Explicatie			Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata	Marja de negociere estimata
Ajustare in %			-12%	-12%	-20%
Ajustare in €			-1 €	-2 €	-3 €
Pret ajustat (Euro/mp)			5 €	11 €	11 €
1	Drept de proprietate	Deplin	Deplin	Deplin	Deplin
Explicatie			Similar	Similar	Similar
Ajustare in %			0%	0%	0%
Ajustare in €			0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (Euro/mp)			5 €	11 €	11 €
2	Restricatii legale	Fara	Fara	Fara	Fara
Explicatie			Similar	Similar	Similar
Ajustare in %			0%	0%	0%
Ajustare in €			0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (Euro/mp)			5 €	11 €	11 €
3	Conditii de finantare	De plata	De plata	De plata	De plata
Explicatie			Similar	Similar	Similar
Ajustare in %			0%	0%	0%
Ajustare in €			0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (Euro/mp)			5 €	11 €	11 €
4	Conditii de vanzare	Obiective	Obiective	Obiective	Obiective
Explicatie			Similar	Similar	Similar
Ajustare in %			0%	0%	0%
Ajustare in €			0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (Euro/mp)			5 €	11 €	11 €
5	Cheltuieli necesare imediat dupa cump.	Nu	Nu	Nu	Nu
Explicatie			Similar	Similar	Similar
Ajustare in %			0%	0%	0%
Ajustare in €			0 €	0 €	0 €
Pret ajustat (Euro/mp)			5 €	11 €	11 €

5	Conditii ale pietei	Data evaluarii	Octombrie 2019	Octombrie 2019	Octombrie 2019
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		5 €	11 €	11 €
7	Localizare	Bd. Nicolae Balcescu Nr.50, Campina, central	Str. Ion Campineanu x Str. Plevnei, central	zona Campinita, periferie, Campina	Str. Rezervoarelor, periferie, Campina
	Explicatie	Bd. Nicolae Balcescu Nr. F.N., Campina, central	Similar	Inferior	Inferior
	Ajustare in %		0%	10%	10%
	Ajustare in €		0 €	1 €	1 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		5 €	13 €	12 €
8	Drum de acces	Strada asfaltata	Strada asfaltata	Strada asfaltata la cca 200 m	Strada asfaltata
	Explicatie		Similar	Inferior	Similar
	Ajustare in %		0%	10%	0%
	Ajustare in €		0 €	1 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		5 €	14 €	12 €
9	Topografie	Plana	Grad de inclinat	Plana	Grad de inclinat
	Explicatie		Inferior	Similar	Inferior
	Ajustare in %		45%	0%	45%
	Ajustare in €		2 €	0 €	5 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		8 €	14 €	17 €
10	Zona imitabila	Nu	Nu	Nu	Nu
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		8 €	14 €	17 €
11	Suprafata (mp)	4.862,00	2.500	2.639	1.280
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		8 €	14 €	17 €
12	Forma	Forma regulata	Forma neregulata	Forma regulata	Forma neregulata
	Explicatie		Inferior	Similar	Similar
	Ajustare in %		25%	0%	0%
	Ajustare in €		2 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		10 €	14 €	17 €
13	Deschidere (ml)	Da la Bd. Nicolae Balcescu allee hotel	Da la Str. Plevnei, Str. Ion Campineanu, 35 ml	Da la strada neasfaltata 20 ml	Da strada asfaltata
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		10 €	14 €	17 €
14	Utilitati	La limita proprietati: Curent, apa, canalizare, gaze	La limita propr.: Curent, gaze	La limita propr.: Curent, apa, canalizare, gaze	La limita propr.: Curent, gaze, apa, canalizare
	Explicatie		Inferior	Similar	Similar
	Ajustare in %		60%	0%	0%
	Ajustare in €		5 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		14 €	14 €	17 €
15	Zonare Utilizare cf. PUG	Zona verde: Parcuri, Agrement, Sport, Turism	Zona verde: Parcuri	Zona verde periferica: Agrement, Turism,	Rezidentiala Agrement
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		14 €	14 €	17 €
16	Alti factori	Evaluat in ipoteza speciala liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii	Liber de constructii
	Explicatie		Similar	Similar	Similar
	Ajustare in %		0%	0%	0%
	Ajustare in €		0 €	0 €	0 €
	Pret ajustat (Euro/mp)		14 €	14 €	17 €
Ajustare totala neta absoluta (Euro)			9 €	2 €	6 €
Ajustare totala neta procentuala (% din pretul de vanzare)			168%	21%	60%
Ajustare totala bruta absoluta (Euro)			9 €	2 €	6 €
Ajustare totala bruta procentuala (% din pretul de vanzare)			168%	21%	60%
Pret ajustat (Euro/mp) excl. TVA			14 €	14 €	17 €

	Euro	Lei
Valoare de piata unitara, excl. TVA	14 €	67 lei
Valoare de piata teren nr.cad. 23503 rotunjita, excl. TVA	51.282 €	243.913 lei
Valoare de piata teren nr.cad. 23502 rotunjita, excl. TVA	16.786 €	79.839 lei
Valoare de piata totala teren nr.cad. 23502 si nr.cad. 23503 rotunjita, excl. TVA	68.068 €	323.752 lei
Curs de schimb BNR 25.10.2019	4,7563 lei	

Comparabila 2 are cea mai mica ajustare totala bruta procentuala. Valoarea de piata a imobilului evaluat este estimata in baza Comparabilei 2.

Anexa 4: Comparabile. Harta amplasament comparabile



Comparabila 1

Link: <https://www.imobiliare.ro/vanzare-terenuri-constructii/prahova/campina/teren-constructii-de-vanzare-X7BH03004?lista=2808071>

Teren Campina 2500mp central

Teren amplasat in zona centrala a Campinei

Serviciul nostru este disponibil exclusiv de Agentia HERAMBA IMOBILIARE

15.000 EUR

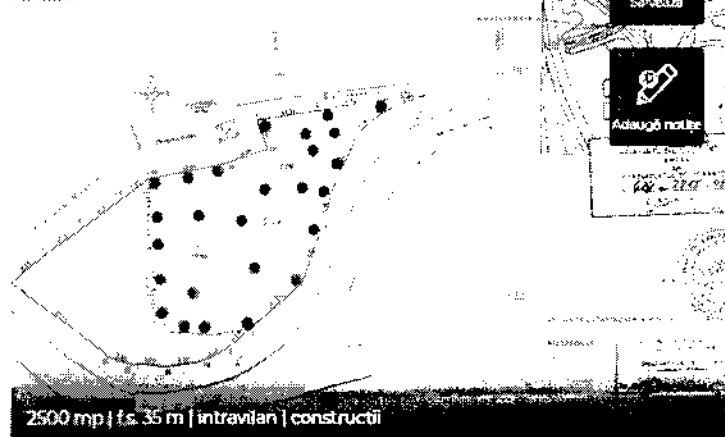
10

DE AMPLASAMENT SI DE IMPLAREA CONSTRUCTIILOR PROPIETATE

Scara 1:500

1. Amplasament
2. Implanatare
3. Construcții
4. Zonă de protecție
5. Zonă de protecție

10/22/2018



2500 mp | fs. 35 m | intravilan | constructii



1. Amplasament 2. Implanatare 3. Construcții 4. Zonă de protecție 5. Zonă de protecție

Detalii

Amplasamentul este situat in zona centrala a Campinei, in apropierea DN 101R si DN 101. Terenul este amplasat in zona centrala a Campinei, in apropierea DN 101R si DN 101.

Amplasamentul este situat in zona centrala a Campinei, in apropierea DN 101R si DN 101.

Caracteristici

Amplasamentul este situat in zona centrala a Campinei, in apropierea DN 101R si DN 101.

Amplasamentul este situat in zona centrala a Campinei, in apropierea DN 101R si DN 101.

Amplasamentul este situat in zona centrala a Campinei, in apropierea DN 101R si DN 101.

HERAMBA IMOBILIARE

HERAMBA IMOBILIARE

0720.221.802

Alte telefoane:

0722.113.557

Pentru detalii despre proprietate, contactati-ne la numarul de telefon sau la adresa de e-mail: office@evaluaremob.ro

Atunci când primim informații despre proprietate, ID-ul X7BH03004 găsim de Imobiliare.ro

Specificatii

Alte detalii zonă

- Amplasament pe strada, la sfârșit de drum

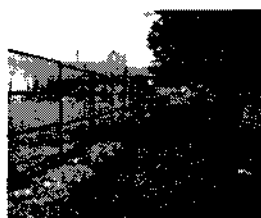
Vicinătăți

10/22/2018

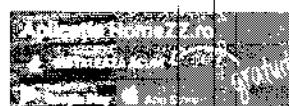
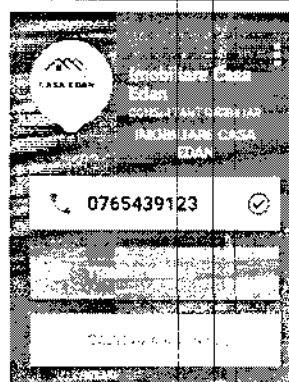
Comparabila 2

Link: <https://homezz.ro/teren-intravilan-in-campinacartier-campinita2639-mpieftin-1643567.html>Teren intravilan in Campina, cartier
Campinita, 2639 mp, ieftin

2639 mp



13 EUR



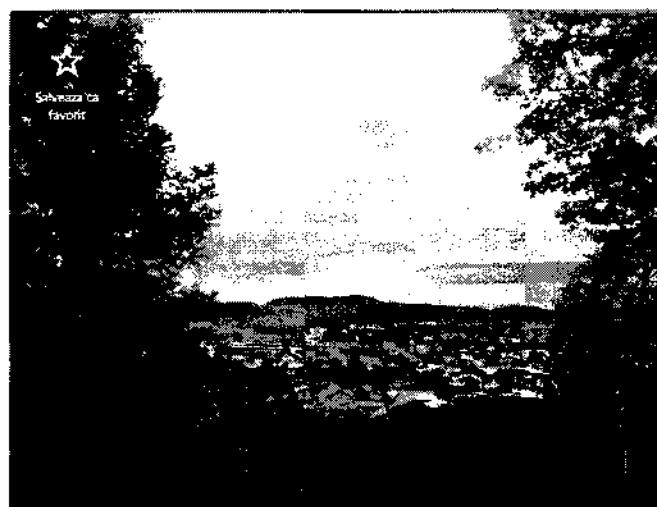
Campinita 2639 mp 20 m Construit

Căminu de teren Intravilan 20 m

Curent, Apă, Canalizare, Gaz Vand teren intravilan in Campina, cartier rezidential Campinita
-suprafata 2639 mp, latime 20 m, lungime 118 m, forma dreptunghiulara, teren
perfect plat
-utilitati sunt la strada asfaltata iar distanta este de 199m
-este pretabil pt constructie casa rezidentiala sau de vacanta
-pret 13 E/mp

Preț negociabil

Comparabila 3

Link: <https://www.olx.ro/oferta/teren-de-vanzare-in-mun-campina-lDcXz8D.html#8ce89adf7d>

17 000 €

Trimite mesaj

0768 958 800

Vanzare teren

2639 mp



Iulian

0768 958 800

Teren de vanzare in Mun Campina.

Campina, Județul Prahova Adresa: Strada 2012 nr. 12639, Campina, Prahova 12639

Vezi pe harta

Descriere

Teren de vanzare in Mun Campina.

Teren de vanzare in Mun Campina.

12639 mp

Teren de vanzare in Mun Campina. Teren de vanzare intravilan, parcal secol
2000, intravilan, teren de vanzare in Mun Campina. Teren de vanzare in Mun Campina.
Teren de vanzare in Mun Campina. Teren de vanzare in Mun Campina. Teren de vanzare in Mun Campina.
Teren de vanzare in Mun Campina. Teren de vanzare in Mun Campina. Teren de vanzare in Mun Campina.

STUDIU DE OPORTUNITATE nr. 2

Beneficiar: Municipiul Campina Destinatari:
Proprietate Evaluata:
PRAHOVA, CAMPINA,

Data evaluarii: 25.10.2019 / Curs la data evaluarii: 4,756 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 8

EVALUARE CONSTRUCTII - ABORDAREA PRIN COST

Fisa nr.	Poz. pe plan de sit	Denumire	Anul PIF	Grupa/Subgr. (GEV 500, Anexa 2)	Starea Fizica	Varsta Cronologica (ani)	Varsta Ponderata (ani)	Suprafata constructia desfasurata (mp)	Cost de nou constructie (lei)	Cost de nou constructie (EUR)	Depr. uzura fizica (%)	Depreciata functionala (lei)	Depr. Externa (%)	Cost net constructie (lei)	Cost net constructie (EUR)	Grad de finalizare (%)	Cost lucrar ramase de executat (lei)
1	Nr. cad. 23503-C1, C2	Bazin de inot mare si mic	1940	1.6	N	79	79	850	288.499	60.656	30	0	0	201.949	42.459	100,00	0
TOTAL CONSTRUCTII									850	288.499	60.656			201.949	42.459		0

Note: - Valorile din tabel nu contin TVA

- In cazul constructiilor nefinalizate coloana "Cost de nou constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate, iar coloana "Cost net constructie" contine costul de nou al constructiilor considerate ca fiind finalizate din care s-au dedus deprecierea.

STUDIU DE OPORTUNITATE nr. 2

Beneficiar: Municipiul Campina Destinatari:
Proprietate Evaluata:
PRAHOVA, CAMPINA,

Data evaluarii: 25.10.2019 / Curs la data evaluarii: 4,756 lei/EUR
Coef.de corectie pentru distanta transport: 0,997 (conf. tabel din ANEXA 2)
Coef. corectie manopera: 0,965 (conf. tabel din ANEXA 2)
Grad seismic: 8

FISA NR. 1 - Bazin de inot mare si mic

Nr. crt.	Simbol	Descriere element constructiv	Comentariu	UM	Stare Fizica	Canitate	Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (lei/UM)	Cost de nou constructie (lei fara TVA)	Grad realizare (%)	Cost de nou lucrar executate (lei fara TVA)	Cost lucrar ramase de executat (lei fara TVA)	Sursa Inf.	Pag.
Index	1	2	2A	3	4	5	6	7 = 5 x 6	8	9 = 7 x 8 / 100	10 = 7 - 9	11	12
1	LINER8X4	Finisaj piscina cu material de tip pvc, liner, prin fixare cu adeziv si profile		mp luciu apa	B	120	636,87	76.424,40	100,00	76.424	0	3	118
2		Cost instalatii		buc.	B	1	60.000,00	60.000,00	100,00	60.000	0		0
3	PISCIN100	Structura de rezistenta piscina realizata din beton armat, cu fundatia de tip radier, cu pereti din beton armat cu inaltime variabila		mp luciu apa	B	120	1.267,29	152.074,80	100,00	152.075	0	3	118
TOTAL FISA									288.499	288.499	0		

Note:

- Cost unitar de nou indexat si corectat, fara TVA (col.6) este calculat pe baza costurilor de Material, Manopera, Transport si utilaje, Coef.recapit.deviz analitic, Coef.chelt.indirecte din catalog, iar rezultatul este indexat cu indicele de actualizare aferent datei evaluarii si corectat cu coef.pt.dist.transp. si manopera, apoi din rezultat se deduce TVA aferenta indicilor de actualizare valabili la data evaluarii

- Sursa informatiei: 1 = "CI-CR C.residentiale"; 2 = "CI-CR C.industriale, comerciale si agricole, constructii speciale"; 3 = "CI-CR Cladiri cu structuri pe cadre, anexe gospodaresti, structuri MiTek si constructii speciale"; 4 - "Metoda costurilor segregate" / IROVAL, 5 - "CONSTRUCTII - sisteme si subsisteme constructive" - Editura IROVAL, 6 - "Centrale eoliene" autor Schiopu C.

- Creat cu aplicatia Kost Plus (indici 2019-2020) - www.kosturi.ro - program inregistrat in Registrul National al programelor pentru Calculator

Anexa 6: Analiza rezultatelor si concluzia asupra valorii

Nr. crt.	Denumire imobil	Abordarea prin cost excl. TVA		Abordarea prin piata excl. TVA		Valoare de concesiune lunara Redeventa minima lunara excl. TVA		Valoare de concesiune anuala Redeventa minima anuala excl. TVA	
		euro	lei	euro	lei	euro	lei	euro	lei
1	Teren strand	n/a	n/a	51.282 €	243.913 lei	171 €	813 lei	2.051 €	9.757 lei
2	Bazin de inot mare Bazin de inot mic	42.459 €	201.949 lei	n/a	n/a	142 €	673 lei	1.698 €	8.078 lei
3	Teren minifotbal	n/a	n/a	16.786 €	79.839 lei	56 €	266 lei	671 €	3.194 lei
TOTAL amplasament "Strand Tineretului"						368 €	1.752 lei	4.421 €	21.028 lei

Curs de schimb BNR 25.10.2019 *4,7563 lei*

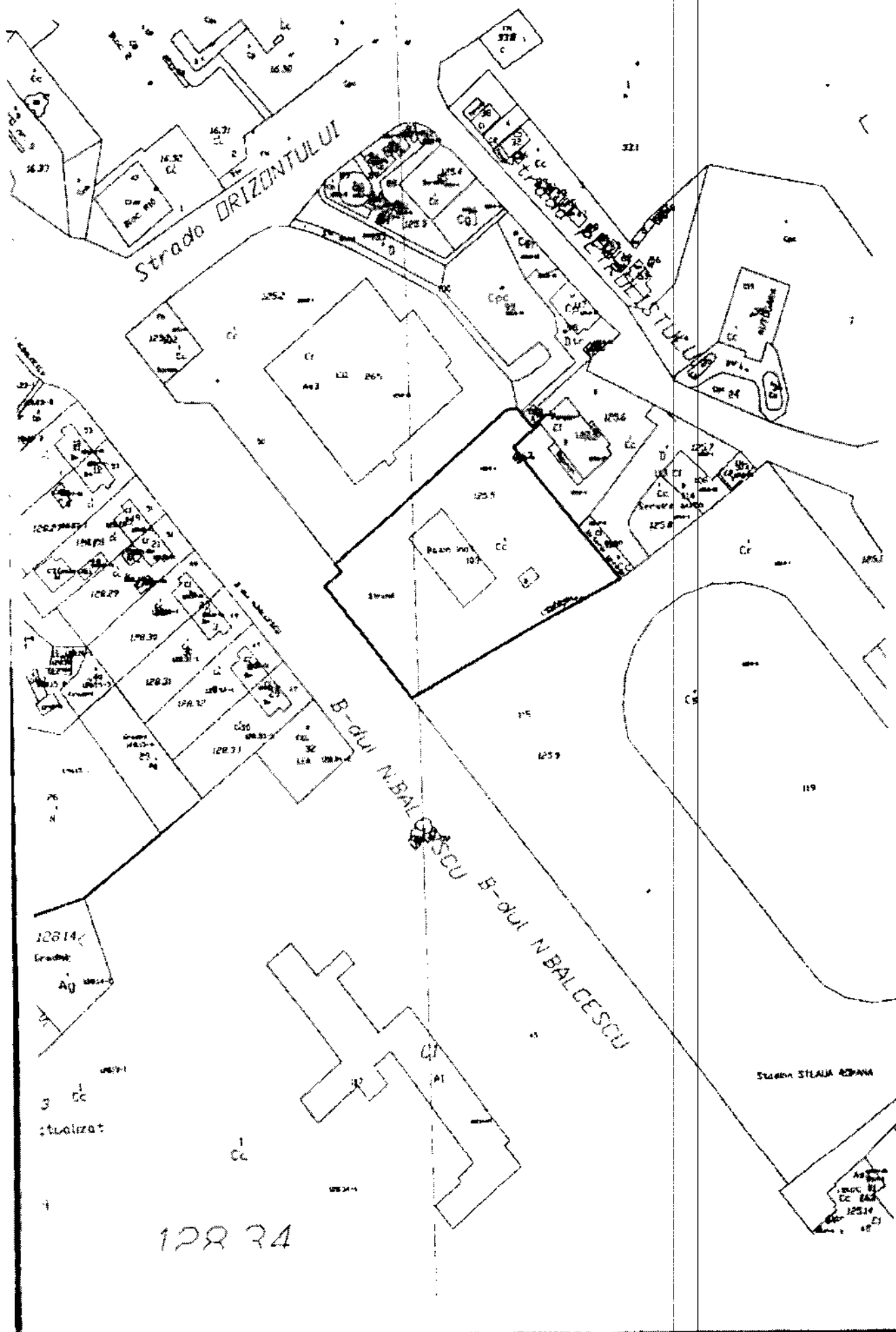
Anexele reprezinta constructii provizorii vechi care necesita inlocuite, valoarea de piata a acestora e zero.

Anexa 7: Lista documentelor

Nr. crt.	Data	Nr. cad.	Tip act	Emitent	Referinta	Observatii
1	11.09.2008	n/a	Plan de situatie scara 1:500	Ing. Iorga Dumitru	Ref: 11.09.2008	-

Lista documentelor lipsa

Nr. crt.	Descriere
1	Extras de Carte Funciara pentru Informare recent
2	Certificat de Urbanism
3	Memoriu tehnic / Expertiza tehnica bazin inot



PLAN DE SITUATIE

SCARA: 1:500

ADRESA:

B-DUL N. BALCESCU, NR. F.N.

NOTA:

PROPRIETAR: CONS. LOCAL CAMPINA

Supr. A-B-C-.....-H-I-A S = 1187.00 m.p.

ANEXA nr. 1 LA HOTARAREA NR. 44/25 SEPT.

PRESEDINTE DE SEDINTA

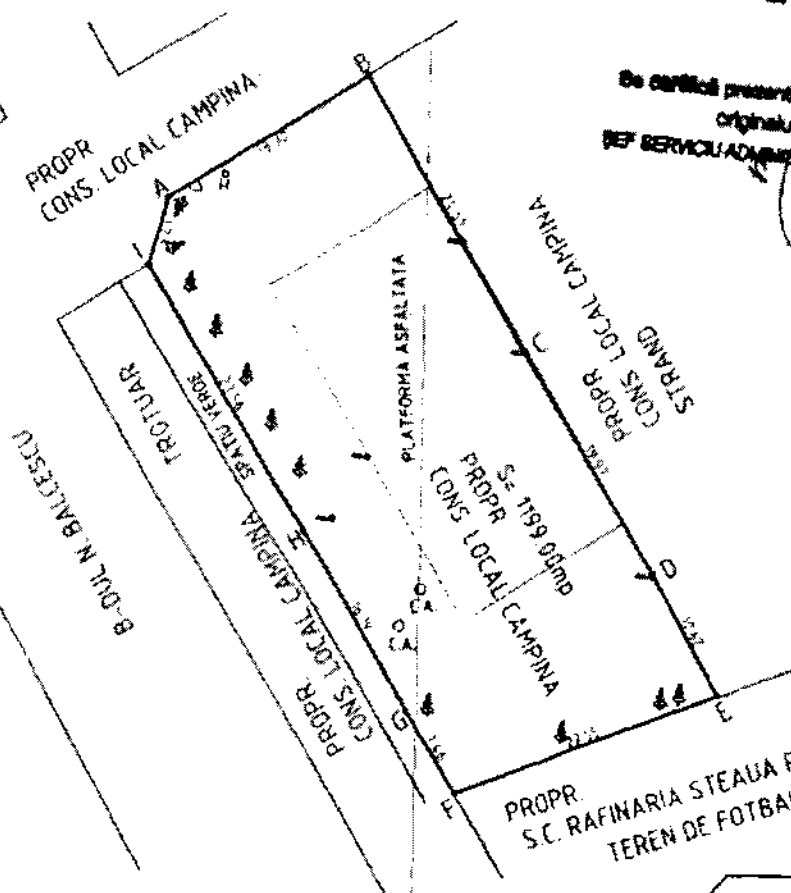
Consiliu
d-no CLINOU, MONICA



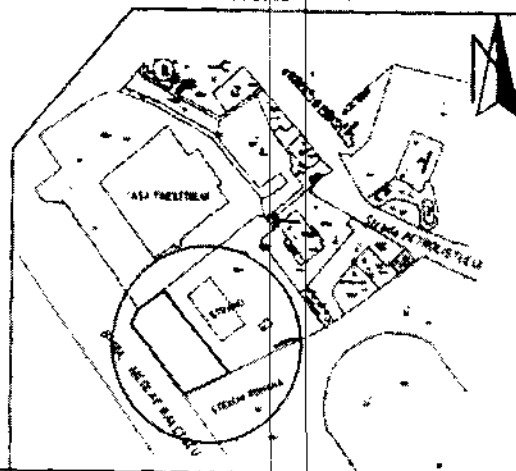
LEGENDA:

- C.A. camin apa
- C.A. camin apa pluviala
- ⊕ hidrant
- △ copac
- stalp iluminat

Se certifica prezenta copie fiind conforma cu
originala gasita la noi
DEP. SERVICIU ADMINISTRATIE PUBLICA LOCALA



INCADRARE IN ZONA



INTOCMIT
Ing. IORGA DUMITRU
Data: 11.09.2008

[Handwritten signature]

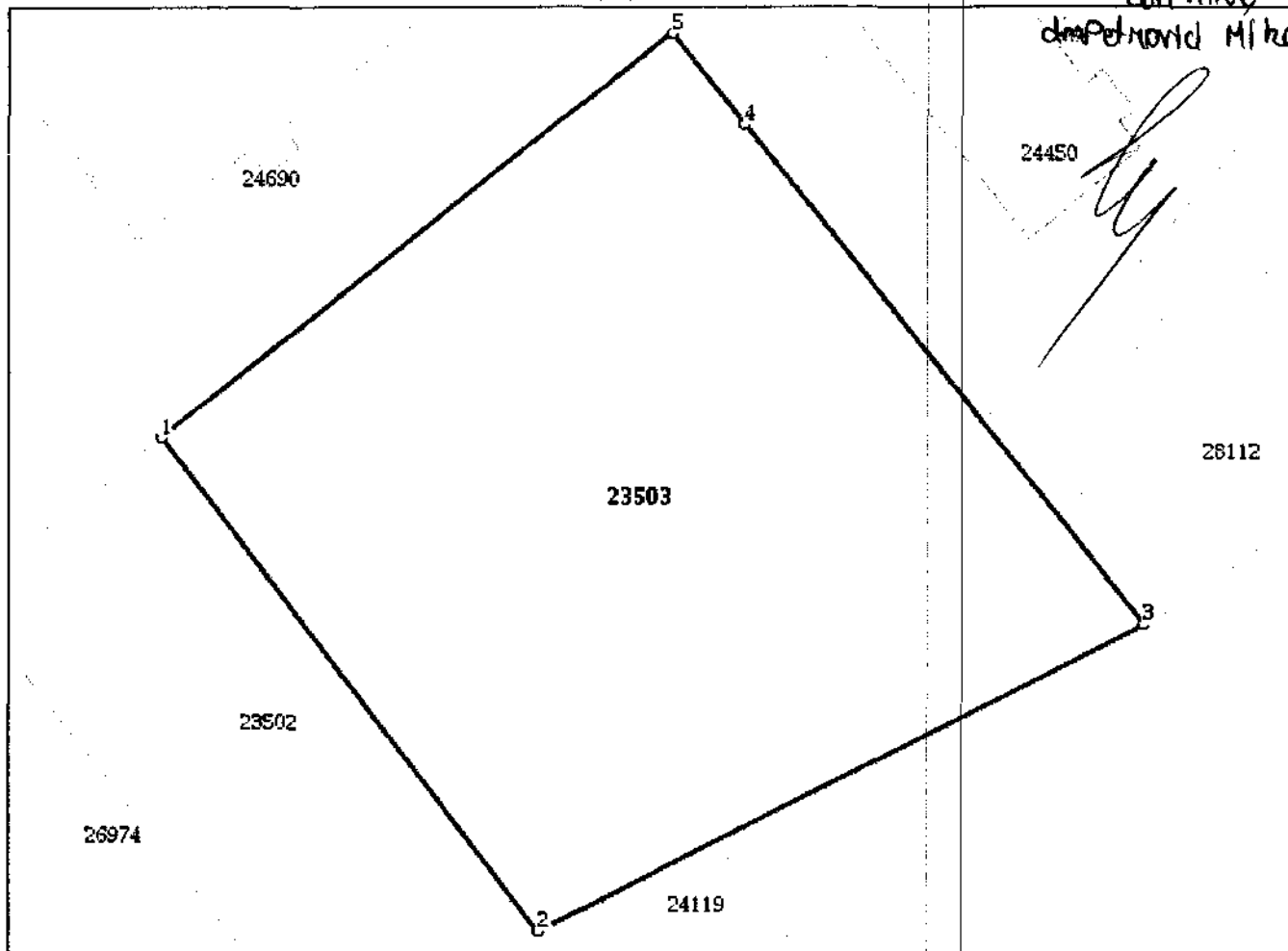
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
23503	3.663	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	3.663	83	Cs 692	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	55.802
2	3	61.36
3	4	57.177
4	5	10.5
5	1	58.674

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

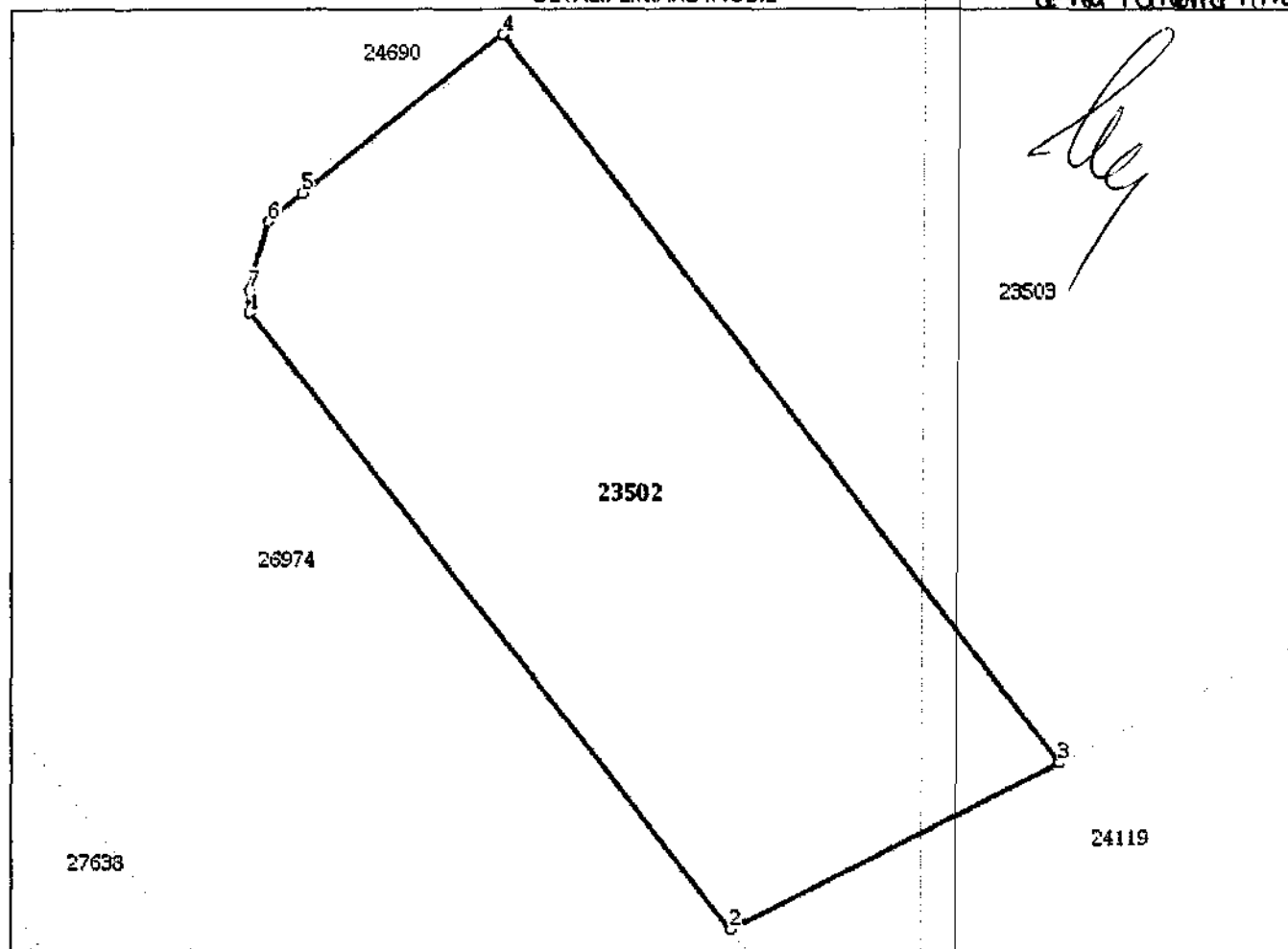
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
23502	1.191	ANEXA NR. 3 la H.C.L. nr. 821 din 25 Iul. 2020 Președintele sedinței, Consilier d-na Petronela Mădăla

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	1.191	83	Cs 692	-	

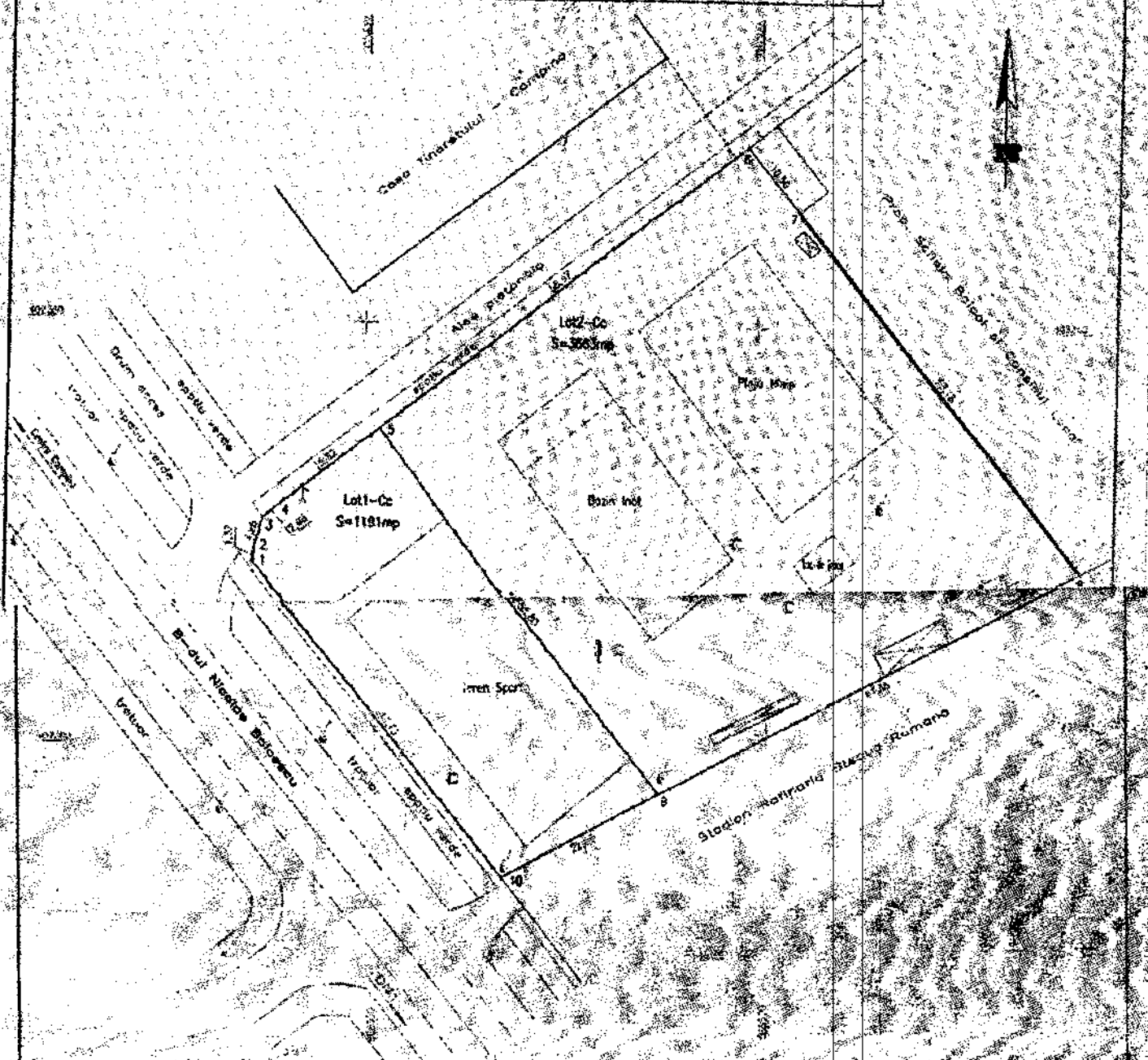
Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	47.735
2	3	22.551
3	4	55.802
4	5	15.62
5	6	2.682
6	7	4.257

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI CU PROPUNERE DE DEZMEMBRARE
(intravilan) scara 1:500

NUMARUL CADASTRAL	SUPRAFATA MASURATA	ADRESA IMOBILULUI
12101	4854 mp	S. de Nicolae Balcescu, Nr. 5, Tara Buz, Parcela Cx 552
CARTEA FUNCIARA NR.	11/81	URZ
		CAMPINA



TABEL DE MISCARE PARCHILARA PENTRU DEZMEMBRARE IMOBIL

Starea actuala (inainte de dezmembrare)				Starea propusa (dupa dezmembrare)			
Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Destinatie terenului	Nr. cad.	Suprafata (mp)	Categoria de folosinta	Destinatie terenului
12101	4854	Cc	S. teren = 4854 mp	12101	1181	Cc	Lot 1 - Suprafata = 1181 mp
				12102	3653	Cc	Lot 2 - Suprafata = 3653 mp
TOTAL	4854			TOTAL	4854		



Perete
semnatura si data
Stampa locala

3783 / 1.8 MAR 2010

ANEXA NR. 4
la H.C.L. nr. 82
din 25 IUN. 2020
Președintele Municipiului,
Consilier,
d-na Petronela Mihaela

CAIET DE SARCINI

pentru concesiunea, prin licitație publică, a următoarelor imobile:

- teren identificat cu nr. cad. 23503, în suprafața de 3.663 mp;
- bazin înnot descoperit având nr. cad. 23503-C1 (bazin mare) și 23503-C2 (bazin mic) în suprafața totală de 850 mp, și construcții provizorii aferente bazinului în suprafața totală de 988 mp, înscrise în Cartea Funciară nr. 23503 a Mun. Câmpina, situate pe Bd. Nicolae Bălcescu Nr.50, Mun. Câmpina, Jud. Prahova, în imediata vecinătate a Casei Tineretului. Suprafața totală construită 1838 mp.
- teren, amenajat pentru minifotbal, identificat cu nr. cad. 23502, în suprafața de 1.199 mp, cu posibilitatea de amenajare patinoară în perioada sezonului rece, înscris în Cartea Funciară nr. 23502 a Mun. Câmpina, situat pe Bd. Nicolae Bălcescu Nr. F.N., Mun. Câmpina, Jud. Prahova, în imediata vecinătate a Casei Tineretului.

data: 26.10.2019

Octombrie 2019

Cuprins

1. Informații generale privind obiectul concesiunii	3
2. Condiții generale ale concesiunii	8
3. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele	9
4. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică	10

Caiet de sarcini

Prezentul Caiet de Sarcini, parte din documentația de atribuire conform text Art. 313 alin.1 lit.c), stă la baza organizării licitației publice și a încheierii Contractului de concesiune având ca obiect următoarele imobile:

- teren identificat cu nr. cad. 23503, în suprafața de 3.663 mp;
- bazin înot descoperit având nr. cad. 23503-C1 (bazin mare) și 23503-C2 (bazin mic) în suprafața totală de 850 mp, și construcții provizorii aferente bazinului în suprafața totală de 988 mp, intabulate în Cartea Funciara nr. 23503 a Mun. Câmpina, situate pe Bd. Nicolae Bălcescu Nr.50, Mun. Câmpina, Jud. Prahova, în imediata vecinătate a Casei Tineretului. Suprafața totală construită 1838 mp.
- teren, amenajat pentru minifotbal, identificat cu nr. cad. 23502, în suprafața de 1.199 mp, cu posibilitatea de amenajare patinoară în perioada sezonului rece, intabulat în Cartea Funciara nr. 23502 a Mun. Câmpina, situat pe Bd. Nicolae Bălcescu Nr. F.N., Mun. Câmpina, Jud. Prahova, în imediata vecinătate a Casei Tineretului.

Caietul de sarcini a fost elaborat prin respectarea prevederilor Ordonanței de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, SECȚIUNEA a 3-a Concesionarea bunurilor proprietate publică. Potrivit Art. 310, alin. 1 Caietul de sarcini trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

1. Informații generale privind obiectul concesiunii

a) Descrierea și identificarea bunurilor care urmează să fie concesionate

Imobilele propuse pentru concesionare prezintă următoarele caracteristici juridice, tehnice și economice.

A. Caracteristici juridice:

- Denumirea și categoria din care face parte: Obiectul concesiunii este constituit din următoarele imobile care formează amplasamentul, denumit Strand Tineretului:

- teren identificat cu nr. cad. 23503, în suprafața de 3.663 mp;
- bazin înot descoperit având nr. cad. 23503-C1 (bazin mare) și 23503-C2 (bazin mic) în suprafața totală de 850 mp, și construcții provizorii aferente bazinului în suprafața totală de 988 mp, intabulate în Cartea Funciara nr. 23503 a Mun. Câmpina, situate pe Bd. Nicolae Bălcescu Nr.50, Mun. Câmpina, Jud. Prahova, în imediata vecinătate a Casei Tineretului. Suprafața totală construită 1.838 mp.
- teren, amenajat pentru minifotbal, identificat cu nr. cad. 23502, în suprafața de 1.199 mp, cu posibilitatea de amenajare patinoară în perioada sezonului rece, intabulat în Cartea Funciara nr. 23502 a Mun. Câmpina, situat pe Bd. Nicolae Bălcescu Nr. F.N., Mun. Câmpina, Jud. Prahova, în imediata vecinătate a Casei Tineretului.

Cele două terenuri în suprafața totală de 4.862 mp sunt alipite din punct de vedere fizic, formând un amplasament comasat, cunoscut în zona sub denumirea "Strand Tineretului".

- Persoana juridică care le administrează: Casa Tineretului, având calitatea de administrator al bunurilor din proprietatea publică, potrivit contract de administrare nr.10609/16.04.2018, încheiat în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Câmpina nr. 36 din 22 Martie 2018 privind darea în administrarea Casei Tineretului a unor bunuri imobile.

- Titlul juridic în baza căruia este deţinut: Dreptul de proprietate asupra imobilelor aparţine Municipiului Campina, fiind înregistrat în inventarul domeniului public conform HCL nr. 99/2009.

- Situaţia juridică actuală: Imobilele ce constituie obiectul procedurii de concesiune nu sunt revendicate şi nu fac obiectul unor litigii.

- Sarcini de care este grevat: Bunurile ce urmează să fie concesionate sunt libere de sarcini şi fără servituti.

B. Caracteristici tehnice:

- Caracteristici fizice: Terenurile care fac obiectul concesiunii se află într-o stare satisfacătoare, fiind îngrijite, fără vegetaţie, gazonul necesită înlocuire. Este necesară amenajarea unor aranjamente de plante decorative. Pe unul dintre terenuri este construit un bazin descoperit semiîngropat, compus dintr-un bazin mic şi un bazin mare. Pe celălalt teren este amenajat un miniteren de fotbal, existând posibilitatea amenajării unui patinoar în perioada sezonului rece. Având în vedere suprafaţa generoasă a amplasamentului format din cele două terenuri şi utilităţile de care beneficiază, există oportunitatea amenajării unor construcţii usoare provizorii de tip terasă, a unei zone de sezlonguri şi umbrele şi a unui patinoar în sezonul rece al anului.

Structura bazinului de înot este de tip semiîngropat, starea fizică a acestuia este satisfacătoare. Finisajele, instalaţiile, balustrada necesită înlocuire în vederea unei valorificări conform destinaţiei de utilizare. În starea actuală bazinul nu poate fi utilizat conform destinaţiei.

Starea construcţiilor provizorii anexe este nesatisfacătoare, fiind necesară modernizarea completă a acestora astfel încât să corespundă cerinţelor actuale ale pieţei.

Împrejmuirea terenurilor poate fi înlocuită sau modernizată. Terenurile beneficiază de alei de acces este modernizată.

- Localizare: Adresa imobilelor având nr. cad. 23503, 23503-C1, 23503-C2 este Bd. Nicolae Bălcescu Nr.50, Mun. Câmpina, Jud. Prahova. Adresa imobilului având nr. cad. 23502 este Bd. Nicolae Bălcescu Nr. F.N., Mun. Câmpina, Jud. Prahova.

Amplasamentul terenurilor în zonă este central, acesta având în imediată vecinătate Hotel Casa Tineretului, parcare generoasă, zone rezidenţiale, teren fotbal, autogară, magazine, benzinărie, artere rutiere principale, oferind acces la toate utilităţile.



- Date urbanistice: Imobilele fac parte din intravilanul localitatii, utilizarea conform PUG Campina este „Parcuri. Agrement. Sport. Turism”, ZONA SP2, POT max.10%, CUT max. 0,2. Alt tip de utilizare este interzis legal.

- Utilitati: Amplasamentul imobilelor ofera acces la toate utilitatile din zona: curent electric, retea apa, canalizare, gaze, infrastructura rutiera adecvata. Imobilele ce urmeaza a fi concesionate sunt racordate la curent electric si retea apa.

C. Caracteristici economice:

- Imobilele ce urmeaza sa fie concesionate sunt situate in imediata vecinatate a Hotelului Casa Tineretului. Acestea se preteaza pentru dezvoltarea de activitati economice de agrement si sport, dedicate comunitatii locale si turistilor. Locatia poate gazdui diverse evenimente.

- Regim fiscal: se aplica Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, actualizata.

b) Destinația bunului ce face obiectul concesiunii

Imobilele ce constituie obiectul concesiunii au utilizare comerciala, avand destinatia de activ imobiliar pentru desfasurarea de activitati economice de agrement si sport. Serviciile principale prestate in cadrul imobilelor sunt cele de agrement si sport, existand posibilitatea, in vederea unei valorificari optime a destinatiei bunului ce face obiectul concesiunii, a amenajarii unei terase unde vizitatorii sa poata servi masa. Bunurile imobile care fac obiectul concesiunii fac parte din industria agrementului, componenta a industriei turismului. Industria agrementului, in contextul turismului modern, este o

componenta de baza care se dezvoltă, se diversifică și îmbracă forme noi și complexe cautând să răspundă la cele mai inedite nevoi ale turistului și devine un generator de cerere turistică.

c) Condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către Concedent privind exploatarea eficientă a bunurilor ce fac obiectul concesiunii

Concesionarul este obligat să asigure o întreținere adecvată și o exploatare eficientă în regim de continuitate și de permanentă a bunurilor proprietate publică ce fac obiectul concesiunii. Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii. Subconcesionarea este interzisă.

Concesionarul este obligat să plătească redevența. Drepturile și îndatoririle părților sunt conform condițiilor contractuale. După concesionare, realizarea obiectului de investiții pentru modernizare se va face numai pe baza unui proiect legal avizat și aprobat și a autorizației de construire și/sau modernizare, emisă de organele competente. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investiției, privesc pe concesionari. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnice edilitare existente și obținerea acordului de la deținătorii acestora, privesc pe concesionari.

Concesionarul este obligat de a asigura, pe perioada concesionării, continuitatea activității în scopul căreia au fost concesionate imobilele. Concedentul are dreptul ca, prin împuterniciții săi, să urmărească mersul lucrărilor de construcții, în vederea asigurării calității și stabilității construcției și încadrarea în termenul de punere în funcțiune stabilit prin contractul de concesiune.

Inițiativa concesionării are ca obiectiv principal valorificarea imobilelor la potențialul maxim atât din punctul de vedere al Concedentului, Consiliul Local, cât și din punctul de vedere al viitorului Concesionar. Din punctul de vedere al autorității publice locale pot fi identificate patru componente care justifică inițierea procedurii de concesionare a imobilelor și anume aspectele de ordin economic, financiar, social și de mediu.

A. Motive de ordin economic: Valorificarea prin concesionare a zonei Strandului Tineretului, prin amenajarea și modernizarea acestuia la standardele de calitate și cerințele actuale ale pieței va contribui direct și indirect la dezvoltarea economică a comunității locale a Municipiului Campina.

Amenajarea și modernizarea imobilelor, ce urmează să fie concesionate, va atrage vizitatori din localitate, în special din rândul tinerilor, turiști cazati la Hotel Casa Tineretului, precum și alte categorii de vizitatori. Îmbunătățirea calității serviciilor oferite va determina creșterea consumului.

Terasa care poate fi amenajată în incinta amplasamentului ce formează Strandul Tineretului va prezenta un punct de atracție pentru locuitorii din Campina, pentru turiștii cazati la Hotel Casa Tineretului, precum și pentru alți vizitatori, contribuind astfel la creșterea consumului în special pe timpul sezonului estival. Posibilitatea amenajării unui patinoar în perioada rece a anului reprezintă o altă oportunitate de dezvoltare. Aceste beneficii, coroborate cu cele ce pot fi obținute din valorificarea prin

concesionare a bazinului de inot, a miniterenului de fotbal, pot determina o crestere a valorii proprietatii imobiliare ce urmeaza a fi concesionata si o crestere a valorii fondului imobiliar din vecinatate.

Investitia cu amenajarea si modernizarea Strandului Tineretului va influenta pozitiv cresterea nivelului zonei din punct de vedere economic, va adauga un plus de valoare proprietatii, si va aduce beneficii si pentru alti operatori economici implicati in lantul economic care vor presta servicii sau livra produse necesare bunei desfasurari a activitatilor derulate in cadrul obiectivului ce se doreste a se concesiona.

Amenajarea si modernizarea acestor imobile va crea un avantaj economic semnificativ pentru intreaga comunitate a Municipiului Campina.

Concesionarul va acoperi in intregime costurile aferente amenajarii si modernizarii bunurilor concesionate. Investitia minima privind amenajarea si modernizarea Strandului Tineretului este de aproximativ 50.000 euro, in functie de proiect, si va fi realizata in maxim 2 ani de la obtinerea Autorizatiei de construire. Autorizatia de construire va fi obtinuta de catre Concesionar in maxim un an de zile de la incheierea contractului de concesiune.

B. Motive de ordin financiar: Potrivit Art. 28, alin. 3 din Legea nr. 273/2006 privind finantele publice locale "(3) Sumele incasate din concesionarea sau din inchirierea unor bunuri aparținând domeniului public sau privat al unităților administrative - teritoriale constituie venituri ale bugetelor locale". Orice obiectiv economic care desfasoara activitati pe raza localitatii are ca finalitate obtinerea unui profit la nivelul agentului economic si a unor venituri financiare la nivelul bugetului local prin colectarea redeventei si a impozitelor si taxelor aferente.

C. Motive de ordin social: Crearea de noi locuri de munca pentru populatia din zona. Amenajarea si modernizarea imobilelor propuse pentru concesionare va contribui la dezvoltarea economica si sociala a localitatii prin noile locuri de munca create si prin deschiderea unui spatiu de agrement si sport modern destinat in special tinerilor in vederea petrecerii timpului liber, stimulandu-se astfel si cresterea consumului. Comunitatea locala, turistii se orienteaza catre zone moderne de agrement si sport care sa le ofere posibilitatea de a petrece timpul liber intr-un mod cat mai confortabil. Amenajarea si modernizarea Strandului Tineretului va contribui indirect la cresterea calitatii vietii comunitatii locale. Agrementul turistic este asociat cu timpul liber si in cadrul acestuia, cu odihna activa. In societatea contemporana creste rolul turismului in realizarea unei noi calitati a vietii prin crearea conditiilor de odihna activa - caracteristica fundamentala a vacanțelor.

D. Motive de ordin de mediu: Concesionarea transfera intreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a imobilelor concesionate in sarcina Concesionarului, inclusiv cele de mediu. Concesionarul va avea obligatia, prin contractul de concesiune, sa respecte toata legislatia in vigoare pe probleme de mediu. Amenajarea si modernizarea imobilelor propuse pentru concesionare se va face astfel incat acestea sa se incadreze armonios in zona adiacenta, contribuind la cresterea calitatii mediului.

Motivele temeinic expuse anterior justifică necesitatea valorificării potențialului acestor imobile prin realizarea concesiunii. Amenajarea și modernizarea acestora ca urmare a concesiunii va crea avantaje atât la nivelul agentului economic, cât și la nivelul economiei naționale.

2. Condiții generale ale concesiunii

a) Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii

Concesionarea are ca obiect următoarele imobile:

- teren identificat cu nr. cad. 23503, în suprafața de 3.663 mp; bazin înot descoperit având nr. cad. 23503-C1 (bazin mare) și 23503-C2 (bazin mic) în suprafața totală de 850 mp, și construcții provizorii aferente bazinului în suprafața totală de 988 mp, intabulate în Cartea Funciara nr. 23503 a Mun. Câmpina, situate pe Bd. Nicolae Bălcescu Nr.50, Mun. Câmpina, Jud. Prahova, în imediată vecinătate a Casei Tineretului. Suprafața totală construită 1.838 mp.
- teren, amenajat pentru minifotbal, identificat cu nr. cad. 23502, în suprafața de 1.199 mp, cu posibilitatea de amenajare patinoar în perioada sezonului rece, intabulat în Cartea Funciara nr. 23502 a Mun. Câmpina, situat pe Bd. Nicolae Bălcescu Nr. F.N., Mun. Câmpina, Jud. Prahova, în imediată vecinătate a Casei Tineretului.

Cele două terenuri în suprafața totală de 4.862 mp sunt alipite din punct de vedere fizic, formând un amplasament comasat, cunoscut în zona sub denumirea "Strand Tineretului".

Persoana juridică care le administrează este Casa Tineretului, având calitatea de administrator al bunurilor din proprietatea publică, potrivit contract de administrare nr. 10609/16.04.2018, încheiat în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Câmpina nr. 36 din 22 Martie 2018 privind darea în administrarea Casei Tineretului a unor bunuri imobile. Dreptul de proprietate asupra imobilelor aparține Municipiului Câmpina, fiind înregistrat în inventarul domeniului public conform HCL nr. 99/2009. Imobilele ce constituie obiectul procedurii de concesiune nu sunt revendicate și nu fac obiectul unor litigii. Bunurile ce urmează să fie concesionate sunt libere de sarcini și fără servituti.

În cazul în care Concesionarul va edifica o construcție pe terenul identificat cu nr. cad. 23503 intabulat în Cartea Funciara nr. 23503 a Mun. Câmpina și/sau pe terenul identificat cu nr. cad. 23502 intabulat în Cartea Funciara nr. 23502 a Mun. Câmpina, acesta va fi obligat în elaborarea ofertei să respecte prevederile Art. 16 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții. Imobilele edificate de către Concesionar care nu constituie obiectul concesiunii nu intra sub incidența prevederilor Ordonanței de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

b) Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

Concesionarea transferă întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a imobilelor concesionate în sarcina Concesionarului, inclusiv cele de mediu. Concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte toată legislația în vigoare pe probleme de mediu.

c) Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

Concesionarul este obligat să asigure o întreținere adecvată și o exploatare eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunurilor proprietate publică ce fac obiectul concesiunii. Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.

d) Interdicția subconcesionării bunului concesionat

Subconcesionarea bunurilor concesionate este interzisă.

e) Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii

Inchirierea bunurilor concesionate de către Concesionar pe durata concesiunii este interzisă.

f) Durata concesiunii

Durata concesiunii este de 25 ani.

g) Redevența minimă și modul de calcul al acesteia

Redevența minimă lunară este de 1.752 lei, respectiv redeventa minimă anuală este 21.028 lei (1.752 lei x 12 luni).

Modul de calcul al redevenței este fundamentat conform Studiului de oportunitate identificat cu nr. 2/25.10.2019, elaborat de către EVALUARE ȘI EXPERTIZĂ JUDICIARĂ OLARU ȘI ASOCIAȚII, conform contract nr. 22874/01.10.2019.

h) Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent

Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către Concedent, stabilită de acesta în cadrul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, și datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate Concedentului de către Concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

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

i) Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii, cum sunt: protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea și punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz, protecția mediului, protecția muncii, condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

Condițiile speciale impuse de natura bunurilor concesionate sunt: condiții de siguranță în exploatare, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului, protecția mediului, protecția muncii, condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

3. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele se redactează în limba română.

În cazul în care un ofertant intenționează să edifice o construcție pe terenurile identificate cu nr. cad. 23503 și nr. cad. 23502, acesta va fi obligat în elaborarea ofertei să respecte prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Ofertele se depun la sediul Concedentului din Bd. Culturii Nr. 18, Mun. Campina, Jud. Prahova, România, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de Concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor Concedentului;
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia Caietului de sarcini.

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

Oferta va fi depusă într-un număr de 1 (un) exemplar care trebuie să fie semnată de către ofertant. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de Concedent. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii de licitație. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate. Oferta depusă la o altă adresă a Concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

4. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică

Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică are loc în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către Concedent;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către Concedent, prin reziliere de către concesionar;
- f) 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.

În cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

În situația prevăzută la art. 327 alin. (1) lit. c) *"în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent"*, Concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul Concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a Concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată Concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.

Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situațiilor prevăzute la art. 327 alin. (5) *"În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune"*.

Prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică părțile pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situația prevăzută la art. 327 alin. (1) lit. c) *"în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent"* se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive, în situația prevăzută la art. 327 alin. (1) lit. d) *"în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului"* și e) *"în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar"*, în baza declarației unilaterale de reziliere a Concedentului sau Concesionarului, iar în situația prevăzută la art. 327 alin. (1) lit. f) *"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"*, în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului.

Întocmit,



Dr. Ec. OLARU OLGA

Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimatie Nr. 18400



EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL-D

Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600

EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII

Tel: 0725 482 395

E-mail: office@evaluareimob.ro

Site: www.evaluareimob.ro

ANEXA NR.5
la H.C.L. nr. 82
din 25 Iul. 2020
Președintele sedinței,
Consilier,
d-na Petronela Mihaela

Documentație de atribuire privind procedura de concesionare

Concedent:	Municipiul Câmpina
Obiectul concesiunii:	Obiectul concesiunii este constituit din următoarele imobile: - teren identificat cu nr. cad. 23503, în suprafața de 3.663 mp; - bazin înnot descoperit având nr. cad. 23503-C1 (bazin mare) și 23503-C2 (bazin mic) în suprafața totală de 850 mp, și construcții provizorii aferente bazinului în suprafața totală de 988 mp, intabulate în Cartea Funciara nr. 23503 a Mun. Câmpina, situate pe Bd. Nicolae Bălcescu Nr.50, Mun. Câmpina, Jud. Prahova, în imediata vecinătate a Casei Tineretului. Suprafața totală construită 1838 mp. - teren, amenajat pentru minifotbal, identificat cu nr. cad. 23502, în suprafața de 1.199 mp, cu posibilitatea de amenajare patinoar în perioada sezonului rece, intabulat în Cartea Funciara nr. 23502 a Mun. Câmpina, situat pe Bd. Nicolae Bălcescu Nr. F.N., Mun. Câmpina, Jud. Prahova, în imediata vecinătate a Casei Tineretului.
Scopul concesiunii:	Valorificarea imobilelor prin concesionare în vederea obținerii unor beneficii de ordin economic, financiar, social și de mediu.
Procedura concesionare:	Propunere de concesionare la inițiativa concedentului prin aplicarea procedurii licitației
Nivel minim redevență/lună:	1.752 lei
Valoare minimă concesiune/an:	21.028 lei
Durata concesiune:	25 ani
Întocmit:	Dr. Ec. Olaru Olga, membru titular ANEVAR, Legitimatie Nr. 18400, EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL-D, membru corporativ ANEVAR, Autorizație Nr. 0600
Client:	UAT Municipiul Câmpina
Documentație de atribuire:	2/27.10.2019
Contract:	22874/01.10.2019

Octombrie 2019

Cuprins:

1. INFORMATII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL	3
2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE.....	3
3. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR	10
4. INFORMAȚII DETALIATE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDEREA LOR.....	11
5. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC	15
6. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII.....	15
9. INFORMAȚII REFERITOARE LA GARANȚII.....	17

1. Informatii generale privind Concedentul

Conform Art. 303, alin. 5 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, are calitatea de Concedent „(5) Comuna, orașul sau municipiul, după caz, are calitatea de concedent pentru bunurile proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, fiind reprezentat, în acest sens, de către primarul comunei, al orașului sau al municipiului, respectiv de către primarul general al municipiului București”.

- Nume/Denumire: Municipiul Câmpina.
- Cod fiscal: 2843272.
- Adresa/Sediul: Bd. Culturii Nr. 18, Jud. Prahova, Romania.
- Date de contact: 0244 335 681, e-mail: web@primariacampina.ro, persoana de contact: Bumbacea Ioana Iuliana, avand functia de Consilier Primar.
- Reprezentant legal: Ing. Tiseanu Horia Laurentiu, avand functia de Primar.

2. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune

Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune vizează respectarea etapelor și principiilor prevăzute prin lege. **Organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune se realizează conform prevederilor Ordonanței de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, SECȚIUNEA a 3-a Concesiunea bunurilor proprietate publică.**

Procedura de concesiune se organizează și se desfășoară astfel:

- **Identificarea obiectului concesiunii.** Conform Art. 302, obiectul concesiunii poate fi constituit din bunuri prevăzute prin lege sau care prin natura lor pot fi exploatate în vederea culegerii de fructe naturale, civile sau industriale și produse. Prezenta procedura de concesiune are ca obiect următoarele imobile:
 - teren identificat cu nr. cad. 23503, în suprafața de 3.663 mp;
 - bazin înnot descoperit având nr. cad. 23503-C1 (bazin mare) și 23503-C2 (bazin mic) în suprafața totală de 850 mp, și construcții provizorii aferente bazinului în suprafața totală de 988 mp, întabulate în Cartea Funciara nr. 23503 a Mun. Câmpina, situate pe Bd. Nicolae Bălcescu Nr.50, Mun. Câmpina, Jud. Prahova, în imediată vecinătate a Casei Tineretului. Suprafața totală construită 1838 mp.
 - teren, amenajat pentru minifotbal, identificat cu nr. cad. 23502, în suprafața de 1.199 mp, cu posibilitatea de amenajare patinoară în perioada sezonului rece, întabulat în Cartea Funciara nr. 23502 a Mun. Câmpina, situat pe Bd. Nicolae Bălcescu Nr. F.N., Mun. Câmpina, Jud. Prahova, în imediată vecinătate a Casei Tineretului.
- **Inițierea concesiunii.** Procedura administrativă de inițiere a concesiunii are loc la inițiativa Concedentului sau ca urmare a unei propuneri însoțite de acesta. Prezenta procedura de

concesionare are la baza inițiativa Concedentului, fundamentata conform Studiului de oportunitate identificat cu nr. 2/25.10.2019, elaborat de catre EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII, conform contract nr. 22874/01.10.2019.

- **Elaborarea Caietului de sarcini.** În baza Studiului de oportunitate aprobat de catre Concedent a fost elaborat Caietul de sarcini al concesiunii care este parte din Documentația de atribuire. Caietul de sarcini trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:
 - a) informații generale privind obiectul concesiunii;
 - b) condiții generale ale concesiunii;
 - c) condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;
 - d) clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.
- **Elaborarea Documentației de atribuire.** Documentația de atribuire se întocmește de către Concedent, după elaborarea Caietului de sarcini, și se aprobă de către acesta prin hotărâre. Concedentul are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire. Concedentul are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile. Persoana interesată are dreptul de a transmite o solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. Concedentul are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală. Concedentul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintază o solicitare în acest sens. Concedentul are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:
 - a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;
 - b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic. În acest caz, Concedentul are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.
- **Procedura de atribuire a contractului de concesiune** se face prin aplicarea prevederilor Art. 314, care obliga Concedentul de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației. Licităția se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de

către Concedent în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice. Fără a afecta aplicabilitatea prevederilor referitoare la perioadele minime care trebuie asigurate între data transmiterii spre publicare a anunțurilor de licitație și data-limită pentru depunerea ofertelor, Concedentul are obligația de a stabili perioada respectivă în funcție de complexitatea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și de cerințele specifice. În situația în care ofertele nu pot fi elaborate decât după vizitarea amplasamentului sau după consultarea la fața locului a unor documente suplimentare pe care se bazează documentele concesiunii, perioada stabilită de Concedent pentru depunerea ofertelor este mai mare decât perioada minimă prevăzută de lege pentru procedura de licitație utilizată și este stabilită astfel încât operatorii economici interesați să aibă posibilitatea reală și efectivă de a obține toate informațiile necesare pentru pregătirea corespunzătoare a ofertelor. Concedentul va organiza sesiunile de vizitare a amplasamentului sau de consultare la fața locului a documentelor suplimentare, separat pentru fiecare operator economic interesat. Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către Concedent și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind Concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
- c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul Concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației de atribuire, unde este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor. Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire. În cazul prevăzut la art. 312 alin. (8) lit. b) *"punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic"*, Concedentul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către Concedent a perioadei prevăzute la art. 314, alin. (7), de 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia, să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. 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 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări. Concedentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile legii, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective. Fără a aduce atingere prevederilor art. 314 alin. (10) *“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 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări”*, Concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel Concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la art. 314 alin. (12) *“Fără a aduce atingere prevederilor alin. (10), concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor”*, acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, Concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1) - (13), Art. 314 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ. În cazul organizării unei noi licitații potrivit art. 314 alin. (15) *“În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1) - (13)”*, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

- **Inregistrarea ofertelor**, conform Art. 316, alin. (12) *“Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, Concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată”*.
- **Evaluarea ofertelor** se va realiza de către o Comisie de evaluare prin respectarea prevederilor Art. 317, alin. (1) – (16). Comisia de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5, este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în

conformitate cu prevederile legale în vigoare. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

- **Determinarea ofertei câștigătoare** de către Concedent, pe baza criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire. Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate publică cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare. Concedentul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora. În cadrul comunicării, Concedentul are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective. Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publică numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

- **Anularea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.** Prin excepție de la prevederile art. 319 alin. (20) *"Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate publică cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare"*, Concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului. În acest sens, procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 (*transparența, tratamentul egal, proporționalitatea, nediscriminarea, libera concurență*);

b) Concedentul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311.

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 încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

- **Reguli privind conflictul de interese.** 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 interese și/sau manifestarea concurenței neloiale. Nerespectarea acestor prevederi se sancționează potrivit dispozițiilor legale în vigoare. Persoana care a participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care

implicarea sa în elaborarea documentației de atribuire nu este de natură să defavorizeze concurența. Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire. Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

- a) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;
- b) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;
- c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;
- d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

Nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

- **Inscrierea în Cartea Funciara a bunurilor imobile proprietate publică.** Bunurile imobile proprietate publică se înscriu în Cartea Funciară anterior încheierii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. Nerespectarea acestei prevederi legale atrage nulitatea absolută a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. Dreptul de concesiune se înscrie în Cartea Funciară. Subconcesionarea este interzisă.
- Potrivit Art. 311, **principiile** care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică sunt:
 - a) **transparența** - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
 - b) **tratamentul egal** - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
 - c) **proporționalitatea** - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
 - d) **nediscriminarea** - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e) **libera concurență** - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

- **Încheierea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică** este în formă scrisă, sub sancțiunea nulității. Predarea-primirea bunului se face pe bază de proces - verbal. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate atrage după sine plata daunelor-interese. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea. Daunele-interese prevăzute se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul Concedentului, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel. În cazul în care Concedentul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, Concedentul are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă. În cazul în care nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de atribuire se anulează, iar Concedentul reia procedura.

Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către Concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate Concedentului de către Concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

- **Evidența informațiilor cu privire la desfășurarea procedurilor de concesionare.** În scopul ținerii evidenței documentelor și informațiilor cu privire la desfășurarea procedurilor de concesionare și la derularea contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, Concedentul întocmește și păstrează două registre:

a) registrul Oferte, care cuprinde date și informații referitoare la derularea procedurilor prealabile încheierii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică; se precizează cel puțin datele și informațiile referitoare la propunerile de concesionare, studiul de oportunitate, la oferte, la procedura de atribuire aplicată;

b) registrul Contracte, care cuprinde date și informații referitoare la executarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică; se precizează cel puțin datele și informațiile referitoare la obiectul, durata contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, termenele de plată a redevenței, obligațiile de mediu.

Registrele prevăzute se întocmesc și se păstrează la sediul Concedentului. Concedentul are obligația de a întocmi dosarul concesiunii pentru fiecare contract atribuit. Dosarul concesiunii se

păstrează de către Concedent atât timp cât contractul de concesiune de bunuri proprietate publică produce efecte juridice, dar nu mai puțin de 5 ani de la data încheierii contractului respectiv.

Dosarul concesiunii trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) studiul de oportunitate al concesiunii;
- b) hotărârea de aprobare a concesiunii;
- c) anunțurile referitoare la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și dovada transmiterii acestora spre publicare;
- d) documentația de atribuire;
- e) nota justificativă privind alegerea procedurii de atribuire;
- f) denumirea/numele ofertantului/ofertaților a/ale cărui/căror ofertă/oferte a/au fost declarată/declarată câștigătoare și motivele care au stat la baza acestei decizii;
- g) justificarea hotărârii de anulare a procedurii de atribuire, dacă este cazul;
- h) contractul de concesiune de bunuri proprietate publică semnat.

Dosarul concesiunii are caracter de document public. Accesul persoanelor la aceste informații se realizează în conformitate cu termenele și procedurile prevăzute de reglementările legale privind liberul acces la informațiile de interes public și nu poate fi restricționat decât în măsura în care aceste informații sunt clasificate sau protejate de un drept de proprietate intelectuală, potrivit legii.

3. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Modul de elaborare și prezentare a ofertelor se face cu respectarea prevederilor Art. 316 alin. (1) – (12) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele se redactează în limba română.

În cazul în care un ofertant intenționează să edifice o construcție pe terenul identificat cu nr. cad. 23503, acesta va fi obligat în elaborarea ofertei să respecte prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Ofertele se depun la sediul Concedentului din Bd. Culturii Nr. 18, Mun. Campina, Jud. Prahova, România, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de Concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora. Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertaților, conform solicitărilor Concedentului;
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia Caietului de sarcini.

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

Oferta va fi depusă într-un număr de 1 (un) exemplar care trebuie să fie semnată de către ofertant. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de Concedent. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii de licitație. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate. Oferta depusă la o altă adresă a Concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, Concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această data.

4. Informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor

Conform Art. 318 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, criteriile de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică sunt următoarele:

- a) cel mai mare nivel al redevenței;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat.

Ponderea fiecărui criteriu este proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare rațională și eficiente economic a bunului concesionat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute anterior este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%. Concedentul trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute.

În cadrul prezentei proceduri de concesionare, criteriile de atribuire a contractului de concesiune și ponderea acestora este următoarea:

a) cel mai mare nivel al redevenței: 40% pondere alocată, notată cu R. Se va avea în vedere nivelul redevenței, oferit de către fiecare ofertant, exprimat în moneda Lei.

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților: 10% pondere alocată, notată cu CA. Se va avea în vedere media cifrei de afaceri din ultimii (3) trei ani a ofertantului conform bilanțurilor depuse, exprimată în moneda Lei.

c) protecția mediului înconjurător: 10% pondere alocată, notată cu I_{verzi}. Se va avea în vedere suma alocată pentru investiții verzi din total investiție care trebuie realizată de către Concesionar, impusă de natura bunului concesionat, exprimată în moneda Lei. Prin investiții verzi se înțeleg

eforturile depuse pentru a obtine rezultate, evaluate prin prisma reducerii intensitatii consumului de resurse, reducerea intensitatii energetice a bunurilor si serviciilor, reducerea dispersiei de substante toxice, maximizarea reciclabilitatii, maximizarea utilizării resurselor regenerabile.

d) conditii specifice impuse de natura bunului concesionat (conditii privind folosirea bunului concesionat): 40% pondere alocata, notata cu I_{total} . Se va avea in vedere suma alocata pentru total investitie care trebuie realizata de catre Concesionar, impusa de natura bunului concesionat, exprimata in moneda Lei. Dovada detinerii de catre ofertant a sumei alocate pentru total investitie se face printr-un document bancar de garantare sau extras de cont, valabil la data depunerii ofertei.

Punctajul fiecărei oferte, notat cu P, se stabileste in baza urmatoarei formule:

$$P = (40\% \times R \text{ exprimat in lei}) + (10\% \times CA \text{ exprimat in lei}) + (10\% \times I_{verzi} \text{ exprimat in lei}) + (40\% \times I_{total} \text{ exprimat in lei})$$

Concedentul are obligatia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, Concedentul are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către Concedent ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea Concedentului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia. Concedentul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație. După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute la art. 319 alin. (6) "Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație" și la art. 316 alin. (2) - (5), "(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, concedentul are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate. (3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către concedent ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare. (4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia. (5) Concedentul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant". Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la art. 316 alin. (4) "Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină: a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări; b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului; c) acte doveditoare privind

intrarea în posesia caietului de sarcini". După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la art. 319 alin. (9) *"După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei"* de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii. 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 din urmă de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la art. 319 alin. (12) *"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 din urmă de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare"*, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite Concedentului. În termen de 3 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. Raportul prevăzut la art. 319 alin. (13) *"În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului"* se depune la dosarul concesiunii.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 318 alin. (2) *"Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare rațională și eficiente economic a bunului concesionat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%"*. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la art. 319 alin. (12) *"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*

din urmă de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare”, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite Concedentului.

Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate publică cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare. Concedentul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) informații cu privire la repetarea procedurii de licitație, dacă e cazul;
- c) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;
- d) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- e) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
- f) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- g) durata contractului;
- h) nivelul redevenței;
- i) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- j) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- k) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora. În cadrul comunicării prevăzute la art. 319 alin. (23) *“Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora”*, Concedentul are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate. În cadrul comunicării prevăzute la art. 319 alin. (23) Concedentul are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publică numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art. 319 alin. (23).

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, Concedentul anulează procedura de licitație.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație. Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la art. 318.

5. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

Persoana care consideră că un contract a fost calificat drept contract de concesiune de bunuri proprietate publică cu nerespectarea legislației privind concesiunile de lucrări și concesiunile de servicii poate solicita punctul de vedere al Agenției Naționale pentru Achiziții Publice. Ministerele de resort și ministerul cu atribuții în domeniul finanțelor publice, prin structurile cu atribuții specifice de control, realizează verificarea concesiunilor de bunuri proprietate publică de interes național, iar Direcția Generală de Administrare a Marilor Contribuabili, direcțiile generale regionale ale finanțelor publice și a municipiului București realizează verificarea concesiunilor de bunuri proprietate publică de interes local, urmărind în special respectarea dispozițiilor referitoare la:

- a) aplicarea hotărârii de concesionare;
- b) publicitatea;
- c) documentația de atribuire;
- d) aplicarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
- e) dosarul concesiunii;
- f) îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concedent și concesionar.

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

6. Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii

Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanentă a bunurilor proprietate publică ce fac obiectul concesiunii.

Concesionarul este obligat să întrețină în mod adecvat bunurile care fac obiectul concesiunii.

Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.

Subconcesionarea bunurilor concesionate este interzisă.

Inchirierea bunurilor concesionate este interzisă.

Concesionarul este obligat să plătească redevența. Drepturile și îndatoririle părților sunt conform condițiilor contractuale. După concesionare, realizarea obiectului de investiții se va face numai pe baza unui proiect legal avizat și aprobat și a autorizației de construire emisă de organele competente. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investiției, privesc pe concesionari. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnice edilitare existente și obținerea acordului de la deținătorii acestora, privesc pe concesionari.

Concesionarul este obligat de a asigura, pe perioada concesiunii, continuitatea activității în scopul căreia au fost concesionate imobilele. Concedentul are dreptul ca, prin împuterniciții săi, să urmărească mersul lucrărilor de construcții, în vederea asigurării calității și stabilității construcției și încadrarea în termenul de punere în funcțiune stabilit prin actul de concesiune.

Concesionarul are obligația amenajării și modernizării imobilelor ce constituie obiectul procedurii de concesionare. Investiția minimă privind amenajarea și modernizarea Strandului Tineretului este de aproximativ 50.000 euro, în funcție de proiect, și va fi realizată în maxim 2 ani de la obținerea Autorizației de construire. Autorizația de construire va fi obținută de către Concesionar în maxim un an de zile de la încheierea contractului de concesiune.

Se impune înlocuirea finisajelor și instalațiilor bazinului de înot, modernizarea construcțiilor anexe, înlocuirea gazonului, montarea unor aranjamente de plante decorative care să facă amplasamentul mai atractiv, amenajarea unei zone dedicate sezlongurilor și umbrelor, modernizarea miniterenului de fotbal și a împrejurimii. De asemenea, în vederea unei valorificări maxime a amplasamentului există posibilitatea amenajării unei construcții ușoare provizorii de tip terasă unde vizitatorii să poată servi masa pentru a nu fi nevoiți să meargă în altă parte. Imobilele edificate de către Concesionar care nu constituie obiectul concesiunii nu intra sub incidența prevederilor Ordonanței de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Lucrările de amenajare și modernizare a bazinului de înot vizează obligatoriu înlocuirea finisajelor, recomandabil plăcarea cu liner, a balustrazii, înlocuirea instalațiilor de filtrare și pompare care asigură buna calitate a apei și mențin curat bazinul, montarea unui sistem de ionizare care reprezintă cea mai avansată tehnologie de tratare a apei fără chimicale și fără clor, achiziționarea unor rezervoare pentru substanțe bazin, a unui set de curățare și calibrare electrozi pH-RX pentru sistemele de dozare automată și a altor accesorii necesare funcționării.

Pentru a adăuga un plus de confort sau pentru a transforma bazinul de înot clasic într-un loc atractiv, spectaculos și distractiv se vor adăuga accesorii precum sisteme de iluminat, atracții și decoratiuni.

În plus la aceste lucrări de amenajare și modernizare, Concesionarul poate aduce și alte îmbunătățiri imobilelor concesionate.

Realizarea tuturor lucrărilor de amenajare, modernizare și de funcționare a imobilelor se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și privind protecția factorilor de mediu. Nu se vor desfășura activități în zonă susceptibile a polua aerul, apa și solul.

Termenele pentru realizarea investiției se va conforma autorizației sau altui act legal avizat și aprobat, emis în acest sens prin respectarea prevederilor legale.

9. Informații referitoare la garanții

Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către Concedent, stabilită de acesta în cadrul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, și datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate Concedentului de către Concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

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

Întocmit,



Dr. Ec. OLARU OLGA
Evaluator membru titular ANEVAR
Specializarea EPI, EBM
Legitimatie Nr. 18400



EVALUARE SI EXPERTIZA JUDICIARA OLARU SI ASOCIATII SRL-D
Membru corporativ ANEVAR
Autorizatie Nr.0600