

1. Informații generale privind concedentul, în special denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, numărul de telefon, fax și/sau adresa de e-mail, persoană de contact:

Comuna Aiton, cu sediu în Comuna Aiton, sat Aiton, Str.Morii nr. 419A, sat Aiton, județul Cluj, telefon 0264/310400, fax 0264/310400, e-mail comunaaiton2013@gmail.com CUI 4378743

2. Informații generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat:

Teren în suprafață totală de 1929 mp, compus din 2 parcele cu destinație de spațiu comercial mixt situat în intravilanul satului Aiton, FN Județul Cluj, în C.F nr.53034 Aiton identificat cu nr. cad. 53034 și în C.F nr. 53027 Aiton identificat cu nr. cad. 53027, aparține domeniului privat al comunei Aiton conform OUG 57 / 2019 și HCL Aiton 108 din 15.12.2023

3. Informații privind documentația de atribuire:

Se regăsesc în caietul de sarcini.

3.1. Modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire:

Prin solicitare scrisă de la sediul Comunei Aiton

3.2. Denumirea și adresa serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire:

Compartiment Achiziții Comuna Aiton, sat Aiton, Județul Cluj, str. Morii 419A,

3.3. Costul și condițiile de plată pentru obținerea acestui exemplar, unde este cazul:

250 lei/exemplar, la casieria Comunei Aiton.

3.4. Data-limită pentru solicitarea clarificărilor:

26.01.2024, ora 12

4. Informații privind ofertele:

Se regăsesc în caietul de sarcini

4.1. Data-limită de depunere a ofertelor:

05.02.2024, ora 12

4.2. Adresa la care trebuie depuse ofertele:

La sediul Comunei Aiton, Județul Cluj, sat Aiton, Str. Morii 419A.

4.3. Numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă:

Ofertele se depun, într-un singur exemplar, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior,

5. Data și locul la care se va desfășura sesiunea publică de deschidere a ofertelor:

07.02.2024, ora 12 la sediul Comunei Aiton, Str. Morii 419A, Sat Aiton, județul Cluj.

6. Denumirea, adresa, numărul de telefon, fax și/sau adresa de e-mail ale instanței competente în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței:

Tribunalul Cluj, Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr. 2-4,, jud. Cluj cod poștal 400117, telefon: 0264/596.111; fax: 0264/595.844, e-mail: tr-cluj-reg@just.ro.

7. Data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării:

11.01.2024

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

a contractului de concesiune bunuri proprietate privată

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

COMUNA AITON, cod de identificare fiscală 4378743 cu sediul în localitatea AITON, str. Morii nr. 419A, județul Cluj, telefon: 0264-310400, fax: 0264-310400, E-mail:comunaaiton2013@gmail.com și aiton@cj.e-adm.ro

2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE -

Fișa de date a procedurii:

- (1) Atribuirea contractelor de concesiune se face prin licitație publică în una sau mai multe etape, conform prevederilor prezentei documentații de atribuire.
- (2) Principiile care stau la baza atribuirii contractului de concesiune sunt:
 - a) *transparența* - punerea la dispoziția tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune debunuri;
 - b) *tratamentul egal* - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către COMUNA AITON, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri;
 - c) *proporționalitatea* -oricemăsura stabilită de COMUNA AITON trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
 - d) *nediscriminarea* - aplicarea de către COMUNA AITON a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
 - e) *libera concurență* - asigurarea de către COMUNA AITON 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.
- (3) Licitația publică se inițiază prin publicarea unui anunț de licitații în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală și pe pagina de internet a Primăriei COMUNEI AITON,-unde se vor regăsi minim următoarele informații:
 - a) informații generale privind concedentul;
 - b) informații generale privind obiectul concesiunii
 - c) extraselor de carte funciară pentru bunul supus licitației;
 - d) informații privind documentația de atribuire;
 - e) informații privind ofertele;
 - f) data și locul la care se va desfășura ședința public de deschidere a ofertelor;
 - g) datele și orele de organizare a sesiunilor publice de vizitare a amplasamentelor.

- (4) Având în vedere obiectul concesiunii, COMUNA AITON organizează minim 2 sesiuni publice de vizitare a amplasamentelor și consultare a documentelor. Detaliile de organizare a acestora, data, ora și locul de întâlnire vor fi indicate pe site.
- (5) Anunțul de licitație se publica pe site cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
- (6) Persoanele interesate pot vizualiza în mod transparent informațiile cu privire la reglementările urbanistice aplicabile, conform Planului Urbanistic Zonal și Regulamentului Local de Urbanism aferent.
- (7) Site-ul are o secțiune cu întrebări și răspunsuri, unde în mod transparent, oricine poate formula întrebări cu privire la documentația de atribuire, iar autoritatea contractanta va răspunde la fiecare întrebare, atât întrebarea cât și răspunsul fiind publicate pe site, fără dezvăluirea identității persoanelor care au formulat întrebările.
- (8) Persoanele interesate au dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire **cu maxim 5 zile lucrătoare înainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.**
- (9) COMUNA AITON are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 3 zile lucrătoare de la primirea solicitării. Ultimele răspunsuri se vor publica pe site cu **minim 5 zile lucrătoare înainte de data-limita pentru depunerea ofertelor.**
- (10) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, COMUNA AITON 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 și răspunsul **nu schimbă informațiile din documentația de atribuire.**
- (11) Procedura de licitație se face distinct pentru fiecare parcelă și se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte **valabile/parcelă.**
- (12) Pentru parcelele care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, COMUNA AITON are obligația de a anula procedura, urmând ca pentru aceste parcele să fie reluată procedura prin publicarea unui nou anunț de licitație. În acest caz procedura de licitație se poate desfășura și în cazul în care pentru parcelă/ele a fost depusă o singură ofertă valabilă. Procedura se repetă până la atribuirea tuturor parcelelor.

3. CAIETUL DE SARCINI

3.1 Informații generale privind obiectul concesiunii

- (1) Bunul proprietate privată care face obiectul concesiunii este reprezentat de teren în suprafață totală de 1929 mp, reprezentând un număr de 2 parcele cu destinație de spațiu comercial mixt, structurat P + E, situat în intravilanul localității Aiton, Comuna Aiton, Județul

Cluj, domeniul privat al comunei Aiton, înscrisă în C.F nr.53034 Aiton identificat cu nr. cad. 53034 si in C.F nr. 53027 Aiton identificat cu nr. cad. 53027.

- (2) Bunul proprietate privată care face obiectul concesiunii va fi utilizat conform prevederilor planului urbanistic zonal – pentru construirea unor imobile cu destinația de Spatiu comercial mixt, utilizarea permisă prin documentația de urbanism, urmând a fi păstrată pe toată durata concesiunii.
- (3) Cheltuielile privind exploatarea bunului precum și toate avizele și autorizațiile necesare pentru desfășurarea activității propuse, conform utilizării admise prin planul urbanistic zonal, vor fi suportate în totalitate de concesionar, neputând fi solicitată preluarea acestora de către concedent sau scăderea din cuantumul redevenței.
- (4) Din punct de vedere economic se urmărește obținerea unor venituri la bugetul local prin încasarea redevenței și a taxei de utilizare a bunului (taxa pe folosință a terenului pe care va fi amplasată construcția). În cazul terenurilor pentru care se datorează taxa pe teren, în temeiul unui contract de concesiune, închiriere, administrare ori folosință care se referă **la perioade mai mari de un an**, titularul dreptului de concesiune, închiriere, administrare ori folosință are obligația depunerii unei declarații la organul fiscal local în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a contractului și **datorează taxa pe teren începând cu data de 1 ianuarie a anului următor**, se arată la alineatul (9¹) al articolului 466, introdus prin Legea 296/2020 , care se va achita pînă la data de 31 martie a fiecărui an de valabilitate a contractului de concesiune.
- (5) Din punct de vedere social se urmărește creșterea atractivității localității și implicit a numărului populației rezidente în localitate, dar și crearea unor noi locuri de muncă.
- (6) Concesionarul are obligația ca, în maxim 1 an de la încheierea contractului de concesiune, să obțină autorizația de construire pentru terenul concesionat, în caz contrar contractul de concesiune încetînd de drept, iar parcela reintră în posesia Concedentului care va organiza o nouă licitație pentru parcela disponibilă. În acest caz sumele achitate de concesionar vor rămâne concedentului.
- (7) Concesionarul are obligația ca, în maxim 2 ani de la încheierea contractului de concesiune, să finalizeze lucrările de construcție pe terenul concesionat, și să își înceapă activitatea la locația construită, în caz contrar contractul de concesiune încetînd de drept, iar parcela reintră în posesia Concedentului care va organiza o nouă licitație pentru parcela disponibilă. În acest caz sumele achitate de concesionar vor rămâne concedentului.
- (8) Dacă din motive neimputabile concesionarului, cauzate de terte autorități publice/detinatori utilități/asociația de proprietari, acesta nu poate obține autorizația de construire sau nu poate realiza recepția la terminarea lucrărilor, contractul de concesiune nu încetează de drept. Spre exemplu: recepția la terminarea lucrărilor depinde de realizarea utilitatilor, iar un singur concesionar nu poate obține autorizația de construire pentru utilități, fără acordul tuturor proprietarilor din condomeniu (în cazul în care utilitățile nu se realizează până la recepția lucrărilor, termenul de la pct. (7) se va prelungi termenul pentru obținerea autorizației și recepția lucrării pentru motive care nu sînt imputabile concesionarului în urma unei solicitări scrise din partea acestuia cu cel puțin 30 de zile anterior.
- (9) Concedentul se obligă să amenajeze căile de acces la parcele la nivel de piatră spartă. Strazile se vor preda pietruite la nivel de piatră spartă iar trotuarele se vor efectua după introducerea tuturor utilităților și recepționarea tuturor construcțiilor.
- (10) Cuantumul redevenței este cel stabilit prin licitație și se achită eșalonat după cum urmează:

- 30 % din cuantumul redevenței în termen maxim de 30 de zile de la semnarea contractului de concesiune
- 70 % din cuantumul redevenței, în 10 tranșe anuale egale, ce se vor achita până în data de 31 martie a fiecărui an începând cu anul 2024
- neachitarea la termen a tranșelor, dă drept concedentului de a percepe penalități de 0,1% per zi de întârziere.
- Redevența se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicii de inflație în cazul în care redevența se transformă în moneda națională). Redevența se poate modifica anual doar cu rata pozitivă a inflației comunicată de INS, indexare care va fi stabilită prin hotărâre de consiliu local, având la bază legislația specifică în domeniu în vigoare la data modificării.
- Pe perioada derulării relațiilor contractuale, redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitației publice.

10) Redevența nu se poate plăti într-o perioadă mai mică de 10 ani de la semnarea contractului de concesiune. După achitarea integrală a redevenței bunul concesionat poate intra în proprietatea definitivă a concesionarului prin cumpărare directă la valoarea ce urmează a fi stabilită de un evaluator atestat ANEVAR și prin aprobare de către consiliul local Aiton. Redevența reprezintă suma de bani plătită pentru dreptul de folosință. După o perioadă de 10 ani se poate dobândi dreptul de proprietate prin cumpărare directă la valoarea ce urmează să fie stabilită de un evaluator ANEVAR și prin aprobare de către consiliul local, iar în măsura în care normele legale în vigoare la data vânzării permit acest lucru, se va lua în calcul această variantă.

3.2 Condiții generale ale concesiunii

- (1) În contractul de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:
 - a) Bunurile de retur ce revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini. Dată fiind natura contractului, lucrările de construcții, construcțiile, amenajările realizate pe parcela concesionată, în cazul neachiziționării prin cumpărare, conform pct. 3.1 alin. (9), revin de drept concedentului sau terenul va fi predat, prin grija concesionarului, liber de construcții. Concesionarul este obligat să restituie în deplină proprietate, liber de orice sarcini bunul concesionat. În ipoteza în care nu se va opta pentru achiziționarea terenului, lucrările de construcții, construcțiile, amenajările realizate pe parcela concesionată revin de drept concedentului sau terenul va fi predat, prin grija concesionarului, liber de construcții.
 - b) Bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.
- (2) Pe perioada derulării contractului de concesiune părțile contractante au obligația să respecte prevederile legale privind protecția mediului.
- (3) Pe parcursul concesiunii concesionarul are obligația să asigure exploatarea în regim de continuitate și permanentă a bunului concesionat.
- (4) Subconcesionarea și orice altă modalitate de transmitere a folosinței bunului concesionat sunt interzise.

- (5) Durata concesiunii este de 49 de ani, începând de la data semnării contractului de către ambele părți.
- (6) Cuantumul redevenței se stabilește în urma atribuirii prin licitație, cuantumul minim al redevenței aferente concesiunii fiind stabilit prin licitație, valoare în euro/mp calculați la cursul BNR din ziua plății, pentru o perioadă de concesionare de 49 ani.
- (7) Concesionarul are obligația, ca în termen de maxim 30 de zile de la data semnării contractului de concesiune, să achite 30 % din cuantumul redevenței.

3.3 Calificarea ofertanților

Pentru calificare, ofertanții vor prezenta următoarele documente:

- 1) Dovada constituirii garanției de participare la licitație – copie chitanță sau extras bancar;
- 2) Dovada achiziționării caietului de sarcini pentru parcela care se ofertează – copie chitanță sau extras bancar; Este necesară o singură achiziționare a Caietului de Sarcini și garanția de participare, pentru a depune mai multe oferte valabile.
- 3) Declarație de participare la licitație - formular nr.1
- 4) Împuternicirea acordată persoanei care reprezintă ofertantul la licitație, dacă este cazul; - formular nr. 2- însoțită de copia cărții de identitate a persoanei împuternicite
- 5) Fișa de informații privind ofertantul - formular nr.3
- 6) Copie de pe actul de identitate al ofertantului sau al reprezentatului legal al ofertantului;
- 7) Formular de oferta pentru atribuirea contractului – formular nr.4
- 8) Declarație privind asumarea măsurilor de protecție a mediului (deșeuri) – formular nr.5
- 9) Declarație angajament- formular nr.6
- 10) Dovada privind achitarea obligațiilor de plată la bugetul local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de serviciul de taxe și impozite locale de la primăria de domiciliu, cu cel mult 30 de zile înainte de data licitației, în original sau copie legalizată;
- 11) Dovada privind achitarea obligațiilor de plată la bugetul de stat, prin prezentarea unui cazier fiscal/certificat fiscal, eliberat de ANAF- DGFP, din localitatea de domiciliu sau de care aparține localitatea de domiciliu, cu cel mult 30 de zile înainte de data licitației, în original sau copie legalizată;
- 12) Extras de cont, sau orice alt document care poate face dovada existenței unui venit necesar susținerii redevenței, dar nu mai vechi de 30 de zile până la data Licitației.
- 13) Declarație privind acordul de prelucrare a datelor cu caracter personal de către organizatorul licitației – formular nr.7
- 14) Documentele enumerate se vor depune într-un plic închis, în format A4, pe care se va indica licitația publică pentru care este depusă oferta și se va înscrie numele ofertantului precum și domiciliul, oferta se va depune într-un plic lipit pe care se va trece numărul parcelelor licitate.
- 15) În cazul în care oferta nu conține toate informațiile/documentele/declarațiile enumerate la alineatul precedent, acesta va fi considerată neconformă și ofertantul va fi descalificat.
- 16) Nu pot participa la licitație persoanele fizice. Persoanele juridice care se află în una din situațiile de mai jos vor fi excluse:
 - a) sunt în stare de insolvență, faliment sau lichidare.
 - b) au debite la bugetul de stat și/sau la Consiliul Local de domiciliu sau la Consiliul local al Comunei Aiton;

- c) sunt în litigii cu Comuna/Consiliul Local/Primarul/Primăria de domiciliu sau cu Comuna/Consiliul Local/Primarul/Primăria Aiton;
- d) au fost desemnate câștigătoare la o licitație publică anterioară în ultimii 3 ani, dar nu au încheiat contractul ori nu a plătit redevența, din culpa proprie.
- e) sunt soț, soție sau rude de gradul I și depun oferte distincte.

3.4 Reguli privind oferta

- (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
- (2) Ofertele se redactează în limba română.
- (3) Oferta va fi semnată olograf de către ofertant și va conține toate informațiile solicitate.
- (4) Fiecare ofertant poate depune doar o singură oferta/parcela .
- (5) Ofertele se depun, într-un singur exemplar, la sediul primăriei Aiton, din localitatea Aiton, str. Morii nr. 419A, **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 primirii. Data și ora limită de depunere a ofertelor sunt cele din anunțul de licitație.
- (6) **Pe plicul exterior** se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:
 - a) Toate documentele de calificare menționate la art. 3.3. Calificare ofertanților – alin. (1-16). Documentele vor fi semnate de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
 - b) Plicul interior** sigilat, care conține **Formularul de ofertă**, pe care se înscriu numele ofertantului, și numărul de identificare al parcelelor ofertate.
- (7) Ofertele depuse la o altă adresă sau după expirarea datei/orei limită pentru depunere se restituie/returnează nedeschise.
- (8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de COMUNA AITON, minim 90 de zile calendaristice
- (9) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- (10) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, membrii comisiei de evaluare urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai la aceasta data.
- (11) Deschiderea plicurilor interioare, ofertele transmise, se face numai după semnarea procesului-verbal de deschidere a ofertelor de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți. În funcție de numărul ofertelor depuse per parcelă, membrii comisiei de evaluare pot organiza una sau mai multe sesiuni de deschidere a ofertelor.
- (12) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

3.5 Determinarea ofertei câștigătoare

- (1) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea ofertelor, prevăzută în anunțul de licitație.
- (2) După deschiderea plicurilor exterioare în una sau mai multe ședințe private, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respecta cerințele de depunere a ofertelor.

- (3) Pentru continuarea procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte/parcela să îndeplinească condițiile de calificare.
- (4) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul comisiei întocmește un proces-verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urma de la procedura de licitație.
- (5) Deschiderea ofertelor din plicurile interioare se face numai după semnarea procesului verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, în care se consemnează rezultatul analizei.
- (6) În baza procesului verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de 5 zile lucrătoare, un raport pe care îi transmite executivului Comunei AITON.
- (7) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire și pe site, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii. Raportul se depune la dosarul licitației.
- (8) Comisia de evaluare stabilește clasamentul și ofertantul declarat câștigător pe baza criteriului de atribuire. Oferta câștigătoare este oferta cu cea mai mare valoare a redevenței per metru pătrat.
- (9) În cazul în care există oferte, clasate pe primul loc, cu valori egale ale cuantumului redevenței comisia de evaluare va stabili câștigătorul în urma unei ofertări deschise (cu strigare) la care vor fi invitați toți ofertanții care au punctaje egale.
- (10) Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei. În baza procesului verbal comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îi transmite executivului Comunei AITON.
- (11) Contractul de concesiune se încheie cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită câștigătoare iar în cazul în care acesta renunță la concesiune sau refuză semnarea contractului contractul de concesiune se poate încheia cu următorii clasati în ordinea clasamentului.
- (12) Deciziile referitoare la atribuirea contractului se comunica ofertanților, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.
- (13) Contractul de concesiune se încheie numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la realizarea comunicării mai susmenționate.
- (14) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile/parcela, autoritatea contractantă anulează procedura și organizează o nouă licitație pentru acea/acele parcelă/e.
- (15) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nici o ofertă valabilă/parcela, autoritatea contractantă continuă procedura până la atribuirea tuturor parcelor. Pentru toate licitațiile va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

4. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

- (1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire prin completarea și prezentarea tuturor documentelor/informațiilor necesare.

a) **Pe plicul exterior** se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta și trebuie să conțină:

a1) Toate documentele de calificare menționate la art. 3.3. Calificarea ofertanților – alin. 1 -16. Documentele vor fi semnate de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) **Plicul interior** sigilat, care conține **Formularul de ofertă**, pe care se înscriu numele ofertantului, și numărul de identificare al parcelelor oferite.

5. GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

(1) Garanția de participare la licitație este de **500 lei** și se achită în contul

RO46 TREZ 2195 006X XX00 2239 deschis la Trezoreria Statului Turda sau la ghișeul de Taxe și impozite din cadrul Primăriei Aiton.

(2) Garanția de participare constituită de ofertanți se returnează în termen de 10 zile lucrătoare de la data determinării ofertei câștigătoare.

(3) Garanția de participare se pierde în cazul retragerii ofertei înainte de începerea licitației, pe parcursul licitației sau în cazul refuzului de a semna contractul de concesiune.

(4) **Caietul de Sarcini** se achiziționează de la Sediul Primăriei comunei Aiton din str.

Morii nr.419A, și se achită în contul RO61 TREZ 2192 1360250X XXXX deschis la Trezoreria Statului Turda sau la ghișeul de Taxe și Impozite din cadrul Primăriei Aiton contra unei sume de 250 lei.

6. INFORMATII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDEREA LOR

(1) Criteriul de atribuire este cel mai mare quantum al redevenței per metru pătrat.

7. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

(1) Contestațiile se formulează în termen de 3 zile lucrătoare, calculate de la data comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului și se depun la sediul Primăriei Comunei AITON.

(2) Soluționarea contestațiilor se face în termen de 2 zile lucrătoare de la data înregistrării, de către o comisie constituită în acest scop, iar rezultatul se comunică celor în cauză în cel mult două zile lucrătoare de la soluționare.

(3) Comisia analizează contestația formulată și decide admiterea sau respingerea acesteia, întocmind în acest scop un proces-verbal.

(4) În situația în care contestația este fondată, comisia anulează sau modifică hotărârea adoptată inițial.

(5) Din comisia de soluționare a contestațiilor nu pot face parte persoanele care au analizat și au evaluat ofertele.

F O R M U L A R E

- 1. Declarație de participare pentru concesionarea prin licitație publică**
- 2. Împuternicire**
- 3. Fișa de informații privind ofertantul**
- 4. Formular de ofertă pentru atribuirea contractului – pentru fiecare parcela ofertată**
- 5. Declarație mediu**
- 6. Declarație de angajament la procedură de concesiune prin licitație publică**
- 7. Declarație privind prelucrarea datelor cu caracter personal**

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

pentru concesiunea prin licitație publică _____

Ca urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____ din data de _____

Prin prezenta,

1. Subsemnatul,(reprezentant-împuternicit) al _____ declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte private, că la licitația publică organizată în ședință publică la data _____ ora ___ de către Primaria COMUNA AITON în vederea atribuirii contractului de concesiune având ca obiect _____ particip si depun oferta:

în nume propriu;

2. Subsemnatul declar că voi informa imediat autoritatea contractantă dacă vor intervenii modificări în prezenta declarație la orice punct pe parcursul derulării procedurii de atribuire a contractului de concesiune sau în cazul în care vom fi desemnați câștigători, pe parcursul derulării contractului de concesiune.

3. De asemenea, declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare în scopul verificării datelor din prezenta declarație.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru încetarea contractului, a condițiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în instrucțiunile de licitație și ne asumăm responsabilitatea pierderilor în condițiile stabilite.

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor din partea noastră va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Numele, și semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii ZZ.LL.AAAA
---	-------------------------------

ÎMPUTERNICIRE

Subsemnatul/a _____ (nume), cu domiciliul în _____
_____ Împuternicesc prin prezenta pe Dl/Dna _____,
domiciliat/ă în _____,
identificat/ă cu C.I. seria _____, nr. _____, CNP _____, eliberată de _____,
la data de _____, să mă reprezinte la procedura de atribuire _____
(se va completa cu denumirea obiectivului), organizată de _____ în scopul atribuirii contractului.

În îndeplinirea mandatului său, împuternicitul va avea următoarele drepturi și obligații:

1. Să semneze toate actele și documentele care emană de la subsemnatul/a în legătură cu participarea la prezenta procedură;
2. Să participe în numele subsemnatul/a la procedură și să semneze toate documentele rezultate Pe parcursul și/sau în urma desfășurării procedurii;
3. Să răspundă solicitărilor de clarificare formulate de către comisia de evaluare în timpul desfășurării procedurii;
4. Să depună în numele subsemnatul/a contestațiile cu privire la procedură.

Prin prezenta, împuternicitul nostrum este pe deplin autorizat să angajeze răspunderea subsemnatul/a cu privire la toate actele și faptele ce decurg din participarea la procedură.

Data completării

Ofertant,

(nume și prenume, semnătura)

FISA DE INFORMAȚII privind ofertantul

Anunțul de licitații având ca obiect

.....
.....

Date de identificare:

1. Nume și prenumele:
2. CNP
3. Reprezentant al (doar in cazul persoanelor juridice)
4. Act de identitate: seria nr.
5. Adresă de corespondență
6. Telefon de contact
7. E-mail

Data

Semnătura

FORMULAR DE OFERTĂ

(se completează cite un formular separate pentru fiecare parcel ofertată)
pentru atribuirea contractului

1.Examinând documentația de atribuire, -subsemnatul/ții _____,
(reprezentanți al ofertantului) _____ (numele
ofertantului), mă/ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerintele cuprinse în documentația de
atribuire, să oferim prețul de _____ euro pentru parcela nr. _____.

2. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă până la data comunicării deciziei referitoare la atribuirea
contractului de concesiune și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de
expirarea perioadei de valabilitate.

3. Până la încheierea și semnarea contractului de concesiune, această ofertă, împreună cu comunicarea
transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract
angajant între noi.

Semnătura ofertantului sau a reprezentantului ofertantului _____

Numele și prenumele semnatarului _____

Numele ofertantului _____

Adresa _____

Adresa de corespondență (dacă este diferită) _____

Telefon/Fax _____

Data _____

DECLARAȚIE

Subsemnatul/subsemnata/ _____ cu domiciliul în _____, carte de identitate (seria, _____ număr, _____ CNP) _____, declar că în situația atribuirii contractului de concesiune îmi asum obligația de depozitare a deșeurilor rezultate din desfășurarea activității de construire, în loc amenajat și să închei un contract de servicii cu un operator de salubritate pe perioada de valabilitate a contractului de concesiune.

Data:

Semnătura,

DECLARAȚIE DE ANGAJAMENT
la procedură de concesiune prin licitație privată

Ca urmare a anunțului de licitație având ca obiect

.....
.....

Subsemnata/ul, (nume, prenume) CNP
..... în nume propriu / în calitate de reprezentant al
persoanei..... (nume, prenume) declar pe propria
răspundere, că în situația atribuirii contractului de concesiune pentru parcela identificată cu
nr..... Aiton, voi utiliza parcela în scopul concesiunii și voi respecta întocmai
prevederile din documentația Plan Urbanistic Zonal și Regulamentul local de urbanism aferent,
aprobat prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Aiton nr. 44/2020, în scopul promovării unei
arhitecturi rurale de calitate. De asemenea mă angajez să demarez lucrările și amenajările pe parcela
concesionată doar după obținerea autorizației de construire sub sancțiunea rezilierii contractului de
concesiune.

Data

Semnătura

Declarație privind prelucrarea datelor cu caracter personal

Subsemnatul/Subsemnata,, având CNP, prin prezenta îmi exprim acordul în mod expres și neechivoc cu privire la utilizarea (conform prevederilor *Regulamentului privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date*), de către Primăria Comunei Aiton în calitate de organizator licitație, să prelucreze datele mele cu caracter personal oferite de mine în calitate de ofertant la licitația publică privind concesionarea unui teren în intravilanul localității Aiton, în vederea construirii unei locuințe, prin intermediul formularelor tipizate, copie a actului de identitate, adresa de e-mail, numărul de telefon, pentru transmiterea de comunicări, informații, notificări.

Data.....

Semnătura.....

CONTRACT DE CONCESIUNE

de bunuri

nr. _____ din _____

- model cadru -

Părțile contractante

COMUNA AITON, str. Morii, nr.419A, județul Cluj, telefon 0264-310550, fax 0264-310550, cod de identificare fiscală 4378743, cont de virament nr. RO88 TREZ 2192 1A30 0530 XXXX deschis la Trezoreria Turda, reprezentat prin primar NICOLAE FĂGĂDAR, în calitate de **concedent**

și

.../..., cu domiciliul/sediul în ... str. ..., nr. ..., jud. Cluj, legitimat cu CI seria ... nr. ..., eliberată de ... la data de ... CNP .../cod de identificare fiscală ... înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. ..., reprezentată prin ..., în calitate de **concesionar**

în conformitate cu prevederile art. 322-331 și art. 362 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ și ale art. 871-873 din Legea nr. 287/2009 privind Cod civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare; în temeiul Hotărârii Consiliului Local al COMUNA AITON nr. ... din ..., în baza Procesului verbal nr. .. din ... încheiat cu ocazia desfășurării licitației publice, au convenit încheierea prezentului contract de concesiune.

Art. 1. Obiectul contractului

- (1) Obiectul contractului este cedarea de către concedent și preluarea în concesiune de către concesionar a bunului proprietatea privată a Comunei Aiton, situat în intravilanul localității Aiton, Comuna Aiton, F.N., Județul Cluj, înscris în CF nr. ... Aiton, prevăzut cu nr. cad. /top. ..., în suprafață de ... mp, având valoarea de inventar de ... lei, conform schiței anexate.
- (2) Terenul atribuit este destinat pentru construirea de spațiu comercial mixt. Construcția se va realiza conform Autorizației de Construcție, cu un regim de înălțime maxim de P + E.
- (3) Terenul este liber de sarcini.
- (4) Concesionarea se face din punct de vedere economic urmărindu-se obținerea unor venituri la bugetul local prin încasarea redevenței și a taxei de utilizare a bunului. Din punct de vedere social se urmărește creșterea numărului populației localității și crearea unor noi locuri de muncă
- (5) Destinația bunului concesionat nu poate fi schimbată.
- (6) Predarea-primirea bunului concesionat este consemnată în procesul verbal care constituie anexă și face parte integrantă din prezentul contract.

(7) În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- a) bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini;
- b) bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

Art. 2. Durata contractului

(1) Durata concesiunii este de 49 ani, începând cu data procesului verbal de predare-preluare a terenului.

(2) Concesiunea încetează de drept, fără notificare sau alte formalități, și fără intervenția instanței de judecată, în situația în care Concesionarul schimbă destinația construcției, înstrăinează locuința sau nu a îndeplinit obligațiile ce îi revin conform prevederilor prezentului contract de comodat.

(3) În temeiul prezentului contract, Concesionarul dobândește numai dreptul de folosință asupra terenului, Comuna Aiton păstrând calitatea de proprietar asupra terenului.

Art. 3. Redevența

- 30 % din cuantumul redevenței în termen maxim de 30 de zile de la semnarea contractului de concesiune
- 70 % din cuantumul redevenței, în 10 tranșe anuale egale, ce se vor achita până în data de 31 martie a fiecărui an începând cu anul 2024
- neachitarea la termen a tranșelor, dă drept concedentului de a percepe penalități de 0,1% per zi de întârziere.
- Redevența se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicii de inflație în cazul în care redevența se transformă în modenda națională)
- Redevența se indexează anual cu rata pozitivă a inflației comunicată de Institutul Național de Statistică. În cazul în care inflația este negativă sau zero, valoarea redevenței rămâne nemodificată.

Redevența nu se poate plăti într-o perioadă mai mică de 10 ani de la semnarea contractului de concesiune. După achitarea integrală a redevenței bunul concesionat poate intra în proprietatea definitivă a concesionarului prin cumpărare directă la valoarea ce urmează a fi stabilită de un evaluator atestat ANEVAR și prin aprobare de către consiliul local Aiton.

Art. 4. Plata redevenței

Plata redevenței se face de către concesionar în contul de virament nr. RO88TREZ21921A300530XXX deschis la Trezoreria Turda sau prin depunere numerar la casieria Primăriei COMUNA AITON, într-o perioadă de 10 ani, pînă la data de 31 martie a fiecărui an.

Art. 5. Drepturile și obligațiile părților

(1) **Concedentul** are următoarele drepturi și obligații:

- a) să verifice în perioada derulării contractului modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar; verificarea se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului;
- b) să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune;
- c) să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia;
- d) nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute de lege;
- e) să modifice unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz;
- f) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului (clauza stabilită conform Art 326 Alin 7 Cod administrativ), asta în ipoteza în care se va modifica contractul din motive excepționale legate de interesul național sau local (Art 326 Alin 6 Cod administrativ).

(2) În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar. În cazul în care, modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire, iar în caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă, conform Art 326 Alin 8 și 9 din codul administrativ.

(3) **Concesionarul** are următoarele drepturi și obligații:

- a) dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul ce face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent;
- b) dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune;

- c) obligația de a semna Contractul de concesiune în termen de 30 de zile de la data comunicării invitației transmise de către Comuna Aiton.
- d) obligația să preia terenul prin Proces verbal de predare-primire, la data menționată în invitația transmisă de Primăria comunei Aiton.
- e) obligația de a-și executa obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat;
- f) obligația de a respecta condițiile impuse de natura bunurilor;
- g) obligația de a asigura exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunului proprietate privată ce face obiectul concesiunii;
- h) poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul concedentului; 30 % din quantumul redevenței se achită în termen de 30 de zile de la semnarea contractului, suma stabilită și datorată pentru primul an de exploatare. Pentru îndeplinirea acestei obligații, concesionarul depune o sumă de bani cu titlu de garanție, putând constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă (conform Art 325 Alin 9 cod administrativ).
- i) obligația de a plăti redevența la valoarea și în modul stabilit în prezentul contract de concesiune până la 31 martie a fiecărui an;
- j) obligația de a plăti taxa pe imobil conform prevederilor Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal până la data de 31 martie a fiecărui an;
- k) obligația de a efectua, pe cheltuială proprie, toate lucrările necesare în vederea eliberării și punerii în aplicare a Autorizației de construire pentru terenul dat în concesiune, inclusiv întocmirea Planului Urbanistic de Detaliu, dacă este cazul; construcția edificată va avea **un regim de înălțime maxim P+E;**
- l) obligația de a solicita emiterea autorizației de construire și să înceapă construcția în termen de cel mult 1 (un) an de la data încheierii prezentului contract de concesiune; o copie a Autorizației de construire și a Procesului verbal de începere a lucrărilor de construire va fi depusă la Compartimentul Urbanism din cadrul Primăriei Comunei Aiton, în termen de maxim 15 zile de la obținere;
- m) obligația de a finaliza construcția spațiu comercial mixt, în termen de maxim 2 (doi) ani de la data emiterii autorizației de construire, cu respectarea reglementărilor în vigoare privitoare la urbanism; se consideră data finalizării construcției, data procesului verbal final de recepție a lucrărilor, eliberat de Unitatea Administrativ Teritorială Comuna Aiton. În cazul nerespectării acestei obligații, contractul de concesiune încetează de plin drept, fără notificare sau alte formalități și fără intervenția instanței de judecată, din vina exclusivă a concesionarului, acesta

neavând dreptul la despăgubire pentru lucrările adăugate terenului, intervenind accesiunea imobiliară a Comunei Aiton asupra stadiilor executate din construcție.

n) obligația de a aduce la cunoștința concedentului-proprietar, orice intenție de modificare a folosinței spațiului comercial mixt, în totalitate sau în parte, cu cel puțin 30 de zile anterior.

o) obligația de a proceda la împrejmuirea terenului atribuit, în termen de maxim 3(trei) luni de la data preluării terenului. Toate lucrările aferente construcției (împrejmuire, utilități, clădiri și sistematizare pe verticala) se vor autoriza deodată. Forma FINALĂ a gardului stradal trebuie respectată, așa cum sînt cerințele stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism și nu necesită un Certificat de urbanism sau Autorizație de Construcție separată, întrucît va fi cuprins în cele ale construcției împreună cu utilitățile. Pentru început este necesară o împrejmuire minimală cu țărushi și bandă de perimetru.

p) obligația de a respecta normele în vigoare privind prevenirea și stingerea incendiilor prevăzute de Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare;

q) răspunde pentru pagubele produse concedentului din cauza producerii unor incendii, dacă acestea sunt cauzate de neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor sale contractuale;

r) obligația de a restitui, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat, la încetarea contractului; Concesionarul este obligat să restituie în deplină proprietate, liber de orice sarcini bunul concesionat. La expirarea termenului de 49 de ani, lucrările de construcții construcțiile, amenajările realizate pe parcela concesionată revin de drept concedentului sau terenul va fi predat, prin grija concesionarului, liber de construcții în cazul în care concesionarul nu optează pentru cumpărarea imobilului teren și nici pentru eventuala prelungire a concesiunii.

s) în condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, să asigure continuitatea exploatării bunului, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestuia de către concedent;

ș) să sesizeze concedentului existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului;

t) să înscrie contractul de concesiune în Cartea funciară, în termen de 1 an de la semnarea acestuia.

u) obligația de a anunța concedentul în scris, de fiecare dată când apar situații obiective care împiedică execuția contractului.

v) obligația de a respecta prevederile art. 2380 Cod civil privind ipoteca asupra unor construcții viitoare pe faze de execuție (condiționat de obținerea acordului prealabil al Comodantului). Conform Art 2380 Cod civil : Ipoteca asupra unor construcții viitoare nu poate fi intabulată, ci numai înscrisă provizoriu în cartea funciară, în condițiile legii.

Art. 6. Garanții

(1) Concesionarul are obligația ca în termen de 30 de zile de la data semnării prezentului contract să depună, cu titlu de garanție, suma de lei, reprezentând o cotă procentuală de 30 % din suma obligației de plată datorată pentru primul an de concesiune.

(2) Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, majorările de întârziere și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune, fara notificare sau alte formalitati, si fara interventia instantei de judecata.

Art. 7. Răspunderea contractuală

(1) Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

(2) Pentru nerespectarea obligației de plată a redevenței în condițiile prevăzute la art. 4 din prezentul contract, concesionarul va plăti majorări de întârziere în cuantum de 0,1% din cuantumul obligațiilor nefiscale principale neachitate în termen, calculată pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv, fara notificare sau alte formalitati, si fara interventia instantei de judecata. Cuantumul penalitatilor de intarziere poate depasi valoarea debitului restant.

Art. 8. Forța majoră

(1) Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau de executarea în mod necorespunzător, total sau parțial, a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, astfel cum este definită în lege.

(2) Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 5 zile de la producerea evenimentului, și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

3) Dacă în termen de 60 de zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să își notifice încetarea de plin drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

Art. 9. Subconcesionarea

Subconcesionarea în tot sau în parte a bunului concesionat precum și orice modalitate de transmitere a folosinței bunului concesionat sunt interzise, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului.

Art. 10. Încetarea contractului

Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- b) prin reziliere, fără somație sau intervenția instanței judecătorești, în cazul în care concesionarul nu achită redevența până la împlinirea termenului de 60 de zile de la data scadenței;
- c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent a contractului, cu notificarea prealabilă a concesionarului, transmisă cu cel puțin 30 de zile anterior datei propuse pentru încetarea contractului; în acest caz, denunțarea nu produce efecte în privința prestațiilor executate sau care se află în curs de executare;
- 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, cu o notificare prealabilă, scrisă, transmisă concedentului cu cel puțin 60 zile anterior..
- f) în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.
- g) în cazul neobținerii Autorizației de Construcție în termen de maxim 1 (un) an de la data atribuirii terenului.
- h) în cazul nefinalizării construcției în termen de max.2 (doi) ani de la data obținerii Autorizației de Construcție, exceptând situația în care obține acordul scris al Concedentului pentru prelungirea termenului;
- i) în cazul schimbării destinației de spațiu comercial mixt sau închirierii terenului și spațiilor comerciale mixte altor persoane fizice sau juridice;
- j) în cazul utilizării construcției în alt scop decât cea de spațiu comercial mixt
- k) în cazul în care concesionarul înstrăinează spațiul comercial mixt

Art. 11. Dispoziții finale

- (1) Prezentul contract reprezintă voința părților și înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.
- (2) Modificările și completările ulterioare la prezentul contract necesită forma scrisă.
- (3) Orice notificare trimisă de către o parte contractantă celeilalte părți în baza prezentului contract va fi considerată a fi valabilă, dacă a fost făcută în scris, semnată și ștampilată corespunzător și trimisă celeilalte părți prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire la adresele prevăzute în partea introductivă a acestui contract.
- (4) Legea aplicabilă prezentului contract este legea română. Orice litigii care se vor ivi între părți în legătură cu interpretarea clauzelor contractuale și/sau cu executarea contractului vor fi soluționate pe cale amiabilă. În cazul în care nu se ajunge la o înțelegere pe cale amiabilă, litigiile vor fi deduse spre judecată instanței române competente.

Prezentul contract a fost încheiat astăzi, ..., în 2 (două) exemplare, câte un exemplar

pentru fiecare parte.

**CONCEDENT,
COMUNA AITON**

Primar,

NICOLAE FĂGĂDAR

CONCESIONAR,

PROCES - VERBAL

de predare-primire

încheiat azi ...

În baza art. 1 alin.(1) alin.(2) alin.3) din contractul de concesiune nr. din2023, subsemnatul/subsemnata, din partea concedentului, am predat următoarele bunuri:

Denumire Imobil	Adresa imobil	Cartea funciară nr.	Nr. cad./top.	Suprafața mp

Subsemntul/subsemnata din partea concesionarului, am primit bunurile enumerate mai sus.

Din partea concedentului,

Am predat,

Din partea concesionarului,

Am primit,

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind concesionarea proprietatilor prin licitatie publica în Localitatea Aiton , Judetul Cluj:

1. Proprietatea imobiliara (terenul) neimprejmuit, se situeaza in zona nordica, la limita intravilanului localitatii, domeniul privat al comunei Aiton in suprafata de 901 mp identificat cu nr. cadastral 53034 , înscris în Cartea Funciară nr.53034 Aiton ,situat în localitatea Aiton,judetul Cluj.
2. Proprietatea imobiliara (terenul) neimprejmuit, se situeaza in zona nordica, la limita intravilanului localitatii, domeniul privat al comunei Aiton in suprafata de 1028 mp identificat cu nr. cadastral 53027 , înscris în Cartea Funciară nr.53027 Aiton ,situat în localitatea Aiton,judetul Cluj.

Date generale-premizele studiului de oportunitate

OUNG 57 / 2019 privind Codul Administrativ Consiliul local hotărăște cu privire la vânzarea bunurilor ce fac parte din domeniul privat al comunei. Prin Hotărârea nr. 108 din 2023 Consiliul Local al comunei Aiton a aprobat *privind aprobarea documentatiei de atribuire, a caietului de sarcini și a contractului de concesiune, în vederea concesionării bunurilor proprietatea privată a comunei Aiton*, reglementare care stabilește concret regulile procedurale în materie.

Scopul elaborării studiului de oportunitate

Prezentare generala

Strategia de dezvoltare economico-socială locală, prin valorificarea resurselor existente, furnizează comunei Aiton stabilitate și extindere economică solidă. Dezvoltarea investițiilor locale presupune crearea unui climat care să atragă și investiții externe, ceea ce va avea un impact pozitiv asupra comunității, prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create, creșterea salariilor, a vânzărilor.

Primăria împreună cu Consiliul Local al comunei Aiton intenționează să vândă proprietatile imobiliare situate în intravilanul comunei Aiton , localitatea Aiton, judetul Cluj, mai sus mentionate prin organizarea unei proceduri de licitație publică. Prin vânzarea Terenului și a constructiei, Primăria comunei Aiton urmărește ca investiția care se va realiza de către adjudecatarul licitației publice să fie în deplină concordanță cu strategia de dezvoltare economico-socială.

Astfel, prin organizarea procedurii licitației publice se urmărește implementarea unui obiectiv industrial-comercial cu impact economic și social asupra comunității Aiton , care să

cadreze în același timp cu specificul local. În continuare, scopul în care Primăria comunei Aiton organizează licitația publică pentru vânzarea Terenului este ca pe lângă creșterea ofertei de locuri de muncă, activitatea prestată în cadrul unui astfel de obiectiv industrial-comercial să promoveze comuna Aiton , produsele specifice zonei, să crească vânzările de astfel de produse specifice printr-o exploatare a acestora la capacitate maximă, dar în același timp să asigure o sustenabilitate și dezvoltare durabilă și să influențeze în mod benefic atragerea de alte investiții și, nu în ultimul rând, să promoveze turismul în comună și în zonă.

Elemente juridice, tehnice și economice privind bunul imobil

Elemente juridice

➤ Denumirea și categoria din care face parte:

1. Proprietatea imobiliara (terenul) neimprejmuit, se situeaza in zona nordica, la limita intravilanului localitatii, domeniul privat al comunei Aiton in suprafata de 901 mp identificat cu nr. cadastral 53034 , înscris în Cartea Funciară nr.53034 Aiton ,situat în localitatea Aiton,judetul Cluj.
2. Proprietatea imobiliara (terenul) neimprejmuit, se situeaza in zona nordica, la limita intravilanului localitatii, domeniul privat al comunei Aiton in suprafata de 1028 mp identificat cu nr. cadastral 53027 , înscris în Cartea Funciară nr.53027 Aiton ,situat în localitatea Aiton,judetul Cluj.

Imobilul care se propune pentru concesiune aparține domeniului privat al comunei Cluj.

➤ Persoana juridică care îl administrează:

Proprietatea imobiliara (terenul) care se propune a fi concesionata se află în administrarea directă a Consiliului Local al comunei Aiton, judetul Cluj

➤ Titlul juridic în baza căruia este deținut:

Imobilul aparține domeniului privat al localitatii Aiton, în administrarea directă a Consiliului Local al comunei Aiton conform:

- Situația juridică actuală: în prezent, proprietatea imobiliara (terenul) propus pentru a fi concesionat face parte din domeniul privat al comunei Aiton
- Sarcini de care este grevat: Proprietatea imobiliara (terenul) este liber de sarcini.

Elemente tehnice:

- ✓ 1- Proprietatea imobiliara (terenul) neimprejmuit, se situeaza in zona nordica, la limita intravilanului localitatii, domeniul privat al comunei Aiton in suprafata de 901 mp identificat cu nr. cadastral 53034 , înscris în Cartea Funciară nr.53034 Aiton ,situat în localitatea Aiton,judetul Cluj.

- ✓ 2- Proprietatea imobiliara (terenul) neimpregmuit, se situeaza in zona nordica, la limita intravilanului localitatii, domeniul privat al comunei Aiton in suprafata de 1028 mp identificat cu nr. cadastral 53027 , înscris în Cartea Funciară nr.53027 Aiton ,situat în localitatea Aiton, judetul Cluj.

➤ Adresa: localitatea Aiton ,judetul Cluj

➤ Vecinătăți:

-la 30 km de municipiul Cluj-Napoca

-la 16 km de orasul Turda;

- Cartier Gheorgheni;

- Dealul Feleacului ;

- Valea Racilor ;

➤ Plan de situație: planul de situație a proprietatii imobiliare (terenului) care se scoate la licitație în vederea vânzării este anexat la prezentul studiu de oportunitate.

➤ Date și condiții urbanistice:

Proprietatea imobiliara (terenul) neimpregmuit este situat în intravilanul comunei Aiton, judetul Cluj.

Funcțiunea dominantă a zonei este rezidențial.

Pentru stabilirea unei zone functionale comercial – industriale – conform prevederilor Certificatului de urbanism.

➤ Activitățile - Terenul poate fi valorificat pentru activități precum: activități de comerț și prestări servicii, spații depozitare, turism, etc.

Pentru funcționare, adjudecatarul va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

➤ Dotarea cu utilități: Proprietatea imobiliara (terenul) nu este racordat la nicio rețea de utilități – apa, canalizare, gaz.

➤ **Elemente economice**

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică vânzarea:

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social si de mediu care justifică vânzarea terenului sunt:

- valorificarea resurselor existente în scopul realizării unei extinderi economice solide a localitatii Aiton

- dezvoltarea investițiilor locale prin creșterea ofertei de noi locuri de muncă direct create;
- implementarea unui obiectiv industrial-comercial cu impact economic și social asupra comunității Aiton se va realiza în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism care să se încadreze în același timp cu specificul local;
- activitatea prestată în cadrul unui astfel de obiectiv industrial-comercial să promoveze comuna Aiton, produsele specifice zonei, să crească vânzările de astfel de produse specifice datorită unei exploatare a acestora la capacitate maximă în cadrul acestui obiectiv industrial-comercial;
- asigurarea unei sustenabilități și a unei dezvoltări durabile;
- atragerea de alte investiții și, nu în ultimul rând, promovarea turismului în comună și în zonă
- atragerea atât la bugetul local al comunei Aiton cât și la bugetul consiliului județean de venituri care prezintă avantaje mult mai mari față de implementarea unui proiect, spre exemplu, de construcții rezidențiale deoarece taxele și impozitele sunt în cazul construirii unui obiectiv industrial-comercial mult mai ridicate decât taxele și impozitele datorate pentru construcții rezidențiale și terenul aferent acestora;
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale Aiton precum și ridicarea gradului de civilizație și confort al acestora.

Investiții necesare

în mod cumulativ:

- Crearea de locuri de muncă;
- Investiția care se va realiza în conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism trebuie să fie generatoare de locuri de muncă;
- Durata de execuție a obiectivului va fi de 2 ani de la data eliberării autorizației de construire, interval în care solicitantul este obligat să înceapă lucrările.

Durata maximă pentru realizarea investițiilor precizate este de 2 ani de la semnarea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la Teren.

Prețul de pornire și date referitoare la procedura de concesiune

Prețul de pornire la licitație stabilit cu privire la teren prin raportul de evaluare si Hotararea Consiliului Local Aiton nr. 108 din 2023 este de 34 euro/mp. TVA-ul se plătește conform reglementărilor fiscale în vigoare la data efectuării operațiunii.

Modalitatea de organizare a licitației : Tipul de licitație va fi **licitație publică intr-una sau mai multe etape.**

Date referitoare la procedura de concesionare:

- licitația se va organiza și desfășura în termen maxim de 40 de zile de la data emiterii hotărârii Consiliului Local la comunei Aiton ;
- ofertanții se vor putea înscrie la licitație numai pentru Proprietatea imobiliara (terenul) licitat;
- garanția de participare în valoare de **500 lei** va fi depusă RO46 TREZ 2195 006X XX00 2239 deschis la Trezoreria Statului Turda sau la ghișeul de Taxe și impozite din cadrul Primăriei Aiton
- la ședința de licitație publică vor participa numai ofertanții care au fost preselecți pe baza îndeplinirii prevederilor din caietul de sarcini și din documentația de elaborare și prezentare a ofertei;
- Concesionarea se va efectua pe baza contractului de concesionare:

Cuquantumul redevenței este cel stabilit prin licitație și se achită eșalonat după cum urmează:

- 30 % din cuquantumul redevenței în termen maxim de 30 de zile de la semnarea contractului de concesiune
- 70 % din cuquantumul redevenței, în 10 tranșe anuale egale, ce se vor achita până în data de 31 martie a fiecărui an începând cu anul 2024
- neachitarea la termen a tranșelor, dă drept concedentului de a percepe penalități de 0,1% per zi de întârziere.

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare: maxim 40 de zile.