

ROMÂNIA
JUDEȚUL COVASNA
CONSILIUL LOCAL AL
COMUNEI OZUN

HOTĂRÂREA NR. 15/2014
privind aprobarea concesiunii unor terenuri din domeniul
public al comunei Ozun

Consiliul Local al comunei Ozun,
Întrunit în ședința ordinară în data de 30 aprilie 2014,
Având în vedere expunerea de motive prezentată de primarul comunei Ozun,
În baza prevederilor art.15 din Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și
regimul juridic al acesteia,
Ținând cont de art. 871-873 din Codul civil,
În temeiul prevederilor art. 36 alin. (2) lit. „c” coroborat cu alin. (5) lit. „b”, art. 45 și
art. 115 alin. (1) lit. “b” și art. 123 din Legea nr. 215/2001, al administrației publice locale, cu
modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE

Art. 1. - Se aproba concesiunea prin licitație publică deschisă a 40 de suprafețe de teren situate în extravilanul satului Ozun, cu suprafețe de 200 mp. fiecare, pentru care se derulează în prezent procedura P.U.Z., ce se află în proprietatea privată a comunei Ozun.

Art. 2. - Prețul de pornire la licitației pentru obiectivul aprobat la art. 1 este cea stabilită conform H.C.L. 4/2009 privind stabilirea cuantumului minim al chiriilor/redevențelor în mp., la diferite obiective închiriate/concesionate la persoane fizice și juridice din domeniul privat și public al comunei Ozun, cu modificările și completările ulterioare.

Art. 3 - Se aprobă Studiul de oportunitate, Caietul de sarcini, Instrucțiunile privind concesiunea prin licitație publică a obiectivelor prevăzute în art. 1, conform anexele nr. 1-3.

Art. 4 - Se aproba constituirea comisiei de organizare și desfășurare a licitației în următoarea componentă:

- dr.Ráduly István, primar, președintele comisiei,
- Ábrahám Csaba, viceprimar, membru al comisiei,
- Aczél Melinda Cecilia, secretar, membru al comisiei,
- Murkuly Adel, referent, membru al comisiei,
- Kakas Emilia, referent, secretar al comisiei.

Art. 5 - Se aprobă contractul cadru de concesiune ce se va încheia cu câștigătorii licitației aprobate prin art. 1 din prezenta hotărâre, conform anexei nr. 4.

Art. 6 - Anexele nr. 1- 4 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 7 - Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează membrii comisiei desemnate prin art. 4, precum primarul comunei cu semnarea contractelor de concesiune.

Ozun, la 30 aprilie 2014.

PREȘEDINTELE DE ȘEDINȚĂ,
Szóllósi Iosif

Difuzare:

- 1 ex. la dosar cu hotărâri
- 1 ex. Prefecturii jud. Covasna
- 1 ex. Primar
- 1 ex. Membrii comisiei

Contrasemnează:
secretara comunei,
Aczél Melinda Cecilia

STUDIU DE OPORTUNITATE

Studiul abordează următoarele informații principale:

- (1) descrierea terenului propus pentru concesionare;
- (2) motivele de ordin juridic, tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică concesionarea imobilelor;
- (3) investițiile concesionarului, necesare pentru exploatarea terenului;
- (4) modalitatea de concesionare a terenului;
- (5) evaluarea nivelului minim a redevenței;
- (6) durata concesiunii;
- (7) termenele prevăzute pentru parcurgerea procedurii de concesionare, precum și alte informații.

1. Descrierea terenului propus pentru concesionare.

Cele patruzeci de parcele sunt destinate unor familii foarte sărace, care nu au nici o posibilitate de a-și cumpăra teren pentru construirea unei case.

2. Motivele de ordin juridic, tehnic, economic, financiar, social și de mediu, care justifică concesionarea imobilelor:

Din punct de vedere financiar: obținerea prin metoda concesionării a unor venituri pentru bugetul local.

Din punct de vedere social: ajutor direct pentru construirea unor case familiilor, care nu au posibilități financiare de a-și cumpăra terenuri.

3. Modalitatea de atribuire a contractului de concesionare:

Potrivit prevederilor Legii nr. 213/1998 se face prin licitație publică deschisă, fără preselectie.

4. Nivelul minim al redevenței:

Redevența minimă este cea prevăzută de H.C.L. 4/2009 privind stabilirea cuantumului minim al chiriilor/redevențelor în mp., la diferite obiective închiriate/concesionate la persoane fizice și juridice din domeniul privat și public al comunei Ozun, cu modificările și completările ulterioare.

Nivelul minim va constitui baza de pornire a licitațiilor publice.

Durata concesionării:

Se propune o durată de 10 ani, începând de la încheierea Contractului de concesionare, cu posibilitate de prelungire conform legii.

Termenele prevăzute pentru parcurgerea procedurii:

Licitația publică deschisă – deschiderea plicurilor sigilate - poate avea loc în termen de 7 zile de la data publicării anunțului al licitației publice deschise. Se propune ca viceprimarul comunei să propună începerea licitațiilor prevăzute de Instrucțiunile aprobate în acest sens.

CAIET DE SARCINI

1. Informații generale privind obiectul concesiunii:

Terenul a fost folosit ca și groapă de gunoi, peste care s-a pus mai multe tone de pământ, fiind astfel utilizabil în scopul construirii unor clădiri foarte ușoare.

1.1.Descrierea și identificarea bunurilor care urmează să fie închiriate.

Patruzeci suprafețe de teren, fiecare cu o suprafață de câte 200 mp.

1.2. Destinația bunului ce face obiectul concesiunii:

Bunul ce face obiectul concesiunii este destinat pentru construirea unor case de locuit cu structură ușoară.

2. Condiții generale ale concesiunii

Condițiile generale ale concesiunii sunt prezentate după cum urmează:

2.1. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii.

În derularea concesiunii, bunul preluat de concesionar îl constituie 40 de suprafețe de teren a câte 200 mp pe care urmează a fi construite case în baza autorizațiilor de construire.

2.2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare.

Toate obligațiile cad în sarcina concesionarului, motiv pentru care acesta va obține pe cheltuiala sa avize, acorduri și autorizații de construcție pe care are obligația să le respecte, dacă este cazul. Nerespectarea acestora atrage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către factorii interesați de amenzi contravenționale.

2.3. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență.

Pe durata contractului de concesiune, concesionarul are obligatorietatea exploatării în regim de continuitate și permanență.

2.4. Obligatorietatea unor plăți.

Concesionarul are obligatorietatea de a-și onora obligațiile contractuale față de proprietar, ceea ce constă din plata redevenței.

2.5. Durata concesiunii.

Propunem ca durata concesiunii să se facă pe o perioadă de minim 10 ani, cu posibilitatea prelungirii.

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

Ofertele se redactează în limba română;

Ofertanții transmit ofertele lor în plicuri sigilate, în ordinea primirii lor, în Registrul general al Primăriei Ozun, precizându-se data și ora depunerii.

Oferta trebuie să conțină în mod obligatoriu: numele sau denumirea ofertantului precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, precum și redevența oferită. Prețul „minim” de pornire este fixat prin calculul făcut (anexat prezentei caiet de sarcini) de Biroul financiar contabil din cadrul Primăriei Ozun, în baza H.C.L. nr. 4/2009 privind stabilirea cuantumului minim al chiriilor în mp., la diferite obiective închiriate/ concesionate la persoane fizice și juridice din domeniul privat și public al comunei Ozun.

Pe lângă ofertă trebuie să fie și o anchetă socială întocmită de Serviciul public de asistență socială, detaliind în special dacă ofertantul are sau nu rude, care le-ar putea găzdui/să primească teren la acesta.

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

4. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesionare:

Contractul încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul, dacă părțile nu convin, prin act adițional, prelungirea acestuia;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea contractului;
- d) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

INSTRUCTIUNI

privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune a terenului din domeniul public al comunei Ozun în scopuri agricole

A. Procedura licitației publice

1. Pentru desfășurarea procedurii licitației publice este obligatorie participarea a cel puțin 3 ofertanți.
2. După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în Registrul general al Primăriei, plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin Hotărârea Consiliului Local Ozun nr. 15/2014 la data fixată pentru deschiderea lor prevăzută în anunțul publicitar afișat la sediul Primăriei comunei Ozun cu cel puțin 7 zile înainte de desfășurarea licitației.
3. Sedința de deschidere a plicurilor este publică.
4. După deschiderea plicurilor, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea datelor cerute în “Caietul de sarcini”, respectiv ofertele care vin din partea unor persoane fizice și/sau juridice cu care U.A.T. Ozun a avut litigii pe obiectul neplății chiriei/redevenței stabilite (câștigate de UAT Ozun în fața instanțelor judecătorești) și întocmește un proces-verbal, în care se menționează rezultatul deschiderii plicurilor respective.
5. În cazul în care nu există cel puțin două oferte calificate, Comisia de evaluare va menționa în procesul-verbal acest fapt.
6. Criteriul de atribuire al contractului de concesiune este prețul cel mai mare oferit în proporție cu factorul „sărăcie și necesitate” al familiei.
7. Pe baza evaluării ofertelor, comisia de evaluare înșiruie în procesul verbal care cuprinde descrierea procedurii de concesiune și operațiunile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului câștigător sau, în cazul în care nu a fost desemnat câștigător nici un ofertant, cauzele respingerii.
8. În cazul în care licitația publică nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna această situație în procesul verbal și se va organiza o nouă licitație peste șapte zile, care va anunțat prin același modalitate ca prima licitație. Cea de a doua licitație poate fi adjudecată și în baza unei singure oferte valabile.
9. Dacă nici cea de-a doua licitație nu a condus la desemnarea unui câștigător, aceasta se va consemna într-un proces verbal care va constitui temeiul pe baza căruia Comisia de evaluare va recurge la procedura de negociere directă.
10. În baza procesului – verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, o adresă oficială pe care îl transmite ofertanților.

11. Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune ofertanților solicitarea oricăror clarificări și completări necesare, indicând și termenul în care așteaptă informațiile.

B. Procedura de negociere directă

1. În cazul în care nu a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă în cadrul celei de-a doua licitații publice, proprietarul va decide inițierea procedurii de negociere directă. Comisia de organizare și desfășurare a licitației este însărcinată să efectueze activitatea de negociere directă descrisă mai jos.
2. Se va proceda la publicarea anunțului privind negocierea directă, într-un ziar cu tiraj local.
3. Anunțul negocierii directe se transmite spre publicare, cu cel puțin 5 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.
4. Ofertele calificate pentru procedura de licitație publică rămân calificate și pentru procedura de negociere directă.
5. La data prevăzută în anunțul publicitar pentru negocierea directă, proprietarul programează ofertanții și îi informează, în scris, data și ordinea intrării la negocierea directă.
6. Pentru negocierea directă va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru licitație.
7. Proprietarul va negocia cu fiecare ofertant în parte, la data stabilită, conform programării.
8. Criteriile pentru valabilitatea ofertelor sunt cele prevăzute în Caietul de sarcini.
9. După încheierea negocierii directe Comisia întocmește un proces-verbal care va cuprinde concluziile negocierilor purtate și în care recomandă proprietarului, reprezentat prin primar, încheierea contractului de concesiune.

C O N T R A C T D E C O N C E S I U N E

1. Părțile contractante

1.1. Comuna Ozun, având statutul juridic de administrator operativ asupra terenurilor publice de pe raza teritorială a comunei Ozun, cu sediul în localitatea Ozun, strada Gábor Áron, nr.75, județul Covasna, CIF. nr.4201910, având contul IBAN RO29 TREZ 2562 1300 205X XXXX la Trezoreria Sf. Gheorghe, reprezentată de dr. Ráduly István - primar, de ec. Bordás Enikő - contabilă și de Aczél Melinda Cecilia - secretar al comunei, în calitate de concedent, și

1.2. _____, domiciliata în com. Ozun nr. _____, județul Covasna, posesor al C.I. seria KV nr. _____, în calitate de concesionar,

2. Obiectul contractului

2.1. Comuna Ozun, acordă în folosință terenul în suprafața de 200 mp., identificat prin C.F. nr.24588 Ozun, pentru construirea unor locuințe cu structură ușoară, cu autorizație de construire emis de Consiliul Județean Covasna.

3. Termenul contractului

3.1. Prezentul contract intră în vigoare din data de _____2014 și este valabil până la data de _____.

3.2. La expirarea termenului contractul poate fi prelungit la cererea concesionarului și cu acordul concedentului, dacă s-au respectat în totalitate clauzele contractuale din partea concesionarului, cu maxim jumătate de perioadă cât a fost cea inițială.

4. Prețul contractului

4.1. Redevența este de 115 lei/ an, conform Hotărârii nr.4/2009 al Consiliului Local Ozun, cu modificările și completările ulterioare.

4.2. Concedentul își rezervă dreptul de a majora și/sau recalcula redevența în conformitate cu hotărârile Consiliului Local, despre care va anunța în scris concesionarul în termen de 30 de zile de la modificare.

4.3. Plata redevenței se achită la casieria Primăriei comunei Ozun în maxim două tranșe, astfel: prima tranșă până la data de 31 martie a anului, al doilea tranșă până la data de 30 septembrie a anului.

4.4. Neplata redevenței la timp se sancționează conform legislației în vigoare.

5. Încetarea concesiunii terenului

5.1. Concesiunea poate înceta prin :

(1) Renunțarea de către concesionar, prin eliberarea efectivă a terenului ocupat. Acest lucru trebuie semnalat în scris la sediul Primăriei Ozun.

(2) Nerespectarea specificului de destinație stipulat în prezentul contract precum și neacceptarea modificării reverenței asupra terenului, intervenit ca urmare a unor norme legislative sau din inițiativa concedentului terenului.

5.2. Încălcarea art. 5.1. alin.(2) din prezentul contract atrage eliberarea necondiționată a terenului ocupat de către concesionar în termen de 30 zile.

6. Drepturile și obligațiile părților

6.1. Comuna Ozun predă amplasamentul către concesionar. Prin persoanele desemnate, are dreptul de a verifica modul de folosință și de întreținere al zonei de amplasament, respectiv poate solicita de la concesionar păstrarea unui climat de curățenie și aspect plăcut a terenului,

uniform cu construcțiile învecinate. Concesionarul își rezervă dreptul de a verifica executarea lucrărilor de construcții în orice etapă a investiției,

6.2. Concesionarul are obligația de a plăti redevența conform punctului 4 din prezentul contract, să folosească spațiul doar în scopul identificat prin punctul 2 și să respecte normele PSI și urbanism.

6.3 Concesionarul are obligația de procura autorizație de construire pentru construcția care dorește să execute respectând în proiectul construcției prevederile art. 2.1.

6.4 Concesionarului i se interzice înstrăinarea construcției prin orice fel.

7. Sancțiuni:

7.1. În caz de neplată la termen a reverenței, concesionarul se obligă să elibereze terenul ocupat de construcție și să aducă în starea inițială terenul ocupat, în termen de 15 de zile calendaristice - calculat de la data primirii somației din partea concedentului, fără nici un fel de obiecții.

7.2. În caz de nerespectare a prevederilor alin. 1 din prezentul articol, indiferent de motive, concedentului își rezervă dreptul de a evacua necondiționat construcția existentă, pe cheltuiala concesionarului, fără orice procedură suplimentară.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, 5 mai 2014, în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

CONCEDENT
Comuna Ozun,
PRIMAR

CONCESIONAR,

Contabil,

Secretar,