



ROMÂNIA
JUDEȚUL VÂLCEA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BĂILE GOVORA



Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr.95,
245200, județul Vâlcea, ROMÂNIA

☎ 004 0250 770 460; 📠 004 0250 770 800
C.U.I. 2541827

www.primaria-baile-govora.ro, primaria@primaria-baile-govora.ro

* BĂILE GOVORA - STAȚIUNE BALNEOCLIMATERICĂ DE INTERES NAȚIONAL *

Nr. 8560/01.04.2025

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 26

Privind: concesiunea, prin licitație publică, a terenului în suprafață de 3205 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta - C1- Imobil Scoal , nivel înălțime S+P+1E, în suprafață construită la sol de 454 mp, suprafață construită desfășurată: 765 mp situat în oraș Băile Govora strada Scolii nr.5 (fost Nr. 2) cu vecini: la nord Pădure Oraș Băile Govora, la sud: Oraș Băile Govora,- bloc locuințe Fagului la est: Pădure Oraș Băile Govora, la vest: Pădure Oraș Băile Govora și Strada Scolii, înscris în cartea funciară a orașului nr. 36100.

Consiliul local al orașului Băile Govora , județul Vâlcea, întrunit în ședință ordinară în data de la care participă un număr de ... consilieri, din totalul de 11 consilieri în funcție ;

Văzând că prin Hotărârea Consiliului Local nr....., a fost ales ca președinte de ședință domnul/doamna..... ;

Luând în dezbatere referatul de aprobare nr....., al cărui semnatar este primarul orașului, prin care se propune inițierea unui proiect de hotărâre privind concesiunea, prin licitație publică, a terenului în suprafață de

Văzând Raportul nr....., întocmit de către compartimentul administrarea domeniului public și privat; avizele comisiilor de specialitate nr.1 - programe de dezvoltare economică social, buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al localității, gospodărire comunală, protecția mediului, servicii și comerț, nr.2 - învățământ, culte, sănătate, cultură, protecție socială, activități sportive și de agrement, nr.3 - administrație publică, juridică, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor, înregistrate sub nr....., prin care acestea dau aviz favorabil proiectului de hotărâre ; cât și Adresa ANRSPS nr....., prin care se emite avizul în conformitate cu prevederile art.108, lit.b), art.308 alin.4) lit.g) art.362 alin. 1) și alin. 3) dar și raportul de evaluare întocmit de către – evaluator autorizat ANEVAR înregistrat sub nr. 14429/01.10.2024

Luând în considerare faptul că imobilul-construcție Școală se află în zona Parcului Central al orașului, o soluție alternativă de punere în valoare a acesteia fiind amenajarea unei unități de cazare, în care să se poată desfășura diverse activități de agrement, care împreună cu obiectivele menționate anterior să asigure îmbunătățirea condițiilor de desfășurarea a activităților turistice, de petrecere în mod plăcut a timpului liber, cu impact asupra stării de sănătate a populației și creșterii calității vieții.

Ținând cont și de raportul întocmit de către secretarul general al orașului înregistrat sub nr. , prin care se dă aviz favorabil proiectului de hotărâre ;

Fiind îndeplinite și procedurile prevăzute de Legea nr.52/2003, privind transparența decizională cu privire la aprobarea actelor cu caracter normativ ;

Luând în considerare faptul ca s-au respectat prevederile Legii numărul 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare ;

În conformitate cu prevederile art.302, art.303, alin.5), art.308 și art.312 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129, alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.a), art.139, alin.(3) și art.196 alin.(1), lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129, alin.2 , lit.c, alin.6, lit.a), art.139, alin.3, lit.g), art.196, alin.1, lit.a, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu un număr de ... voturi pentru , adoptă următoarea:

HOTĂRÂRE

Art.1. Se aprobă concesiunea prin licitație publică, a unui bun imobil, aflat în domeniul public al orașului Baile Govora, compus din teren, în suprafață de 3205 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta - C1- Imobil Școală, nivel înălțime S+P+1E, în suprafață construită la sol de 454 mp, suprafață construită desfășurată: 765 mp situat în oraș Baile Govora strada Scolii nr.5 (fost Nr. 2) cu vecini: la nord Pădure Oraș Baile Govora, la sud: Oraș Baile Govora,- bloc locuinte Fagului la est: Pădure Oraș Baile Govora, la vest: Pădure Oraș Baile Govora și Strada Scolii, înscris în cartea funciară a orașului nr. 36100, în vederea amenajării ca unitate de cazare și agrement.

Art.2. Durata concesiunii va fi de 49 ani în conformitate cu prevederile art. 306 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.3. 1) Nivelul minim al redevenței, conform Raportului de evaluare nr.111/12.09.2024, înregistrat la sediul primăriei Orașului Baile Govora sub nr.14429/12.10.2024 întocmit de către evaluator atestat Mihai Adrian Prundeanu, care reprezintă și prețul de pornire al licitației publice, este de 47.027 lei/an adică 3.919/lună.

2) Redevența obținută din concesionarea bunului imobil compus din teren și construcție, prevăzut la art.1, se face venit la bugetul local al orașului Băile Govora.

Art.4 Se aprobă Studiul de oportunitate pentru concesionarea, prin licitație publică, a imobilului descris la art.1, conform anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6 Se aprobă Caietul de sarcini pentru concesionarea, prin licitație publică, a bunului imobil descris la art.1, conform anexei nr.2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7. Se aprobă Contractul-cadru de concesiune conform anexei 3 la prezenta hotărâre.

Art.8. Se aprobă documentația de atribuire pentru concesionarea, prin licitație publică, a bunului imobil descris la art.1, conform anexei nr.4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.9 (1) Componenta comisiei de evaluare a ofertelor va fi formată din 7 (șapte) membri, după cum urmează : doi reprezentanți ai Consiliului Local, un reprezentat al Administrației Județene a Finanțelor Publice Valcea, al cărui nume va fi comunicat ulterior prin adresă și 4 (patru) persoane din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

(2) Se aproba desemnarea de către Consiliul Local a doi reprezentanți titulari și a unui membru supleant care să facă parte din comisia de evaluare a ofertelor, ce va fi numită prin dispoziție a primarului orașului Baile Govora, după cum urmează:

A.membri:

a) domnul

b) doamna.....

B. membrul supleant:

a) domnul/doamna.....

Art.10 Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin grija Secretarului general al UAT, care o va comunica și persoanelor interesate, prin intermediul compartimentului secretariat și informatică, după cum urmează: Instituției Prefectului Județului Vâlcea, primarului orașului, compartimentului contabilitate, compartimentului administrarea domeniului public și privat, serviciului de urbanism din cadrul primăriei orașului Băile Govora, persoanelor nominalizate în prezenta hotărâre, și prin afișare pe site-ul Primăriei orașului Băile Govora și anume www.primaria-baile-govora.ro .

Inițiator
Primar
Mihai Mateescu

Avizează de legalitate
Secretar general al orașului
Jr.Butoeru Maria-Iuliana



ROMÂNIA
JUDEȚUL VÂLCEA
PRIMĂRIA ORAȘULUI BĂILE GOVORA



Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr. 75-77,
245200, județul Vâlcea, ROMÂNIA

☎ 004 0250 770 460; ☎ 004 0250 770 800

C.U.I. 2541827

www.primaria-baile-govora.ro, primaria@primaria-baile-govora.ro

* BĂILE GOVORA - STAȚIUNE BALNEOCLIMATERICĂ DE INTERES NAȚIONAL *

Nr. 6390 din 13.02.2025

STUDIU DE OPORTUNITATE

PENTRU CONCESIONAREA IMOBILULULUI (TEREN) CF NR.36100 ÎN SUPRAFAȚĂ DE 3205 MP PE CARE ESTE EDIFICATA CONSTRUCȚIA ȘCOALA BĂILE GOVORA , D+P+1E, CF NR. 36100 – C 1ANUL CONSTRUCȚIEI 1910

A. PIESE SCRISE

1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat
2. Necesitatea și oportunitatea concesionării
3. Investiții necesare
4. Nivelul minim al redevenței
5. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune
6. Durata estimată a concesiunii
7. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

B. PIESE DESENATE

1. Documentație privind situația juridică a terenului

1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

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.

Imobilul teren pe care este edificata construcția Școala Băile Govora care face obiectul prezentului Studiu aparține domeniului public al Orașului Băile Govora și este situat în centrul orașului pe strada Școlii nr. 5 (fost număr 2), este înscris în Cartea Funciară nr. 36100 pentru teren și 36100-C1 pentru clădire.

Pentru a valorifica potențialului terenului și a construcției edificata pe acesta se impune concesionarea lui către operatori economici care dovedesc faptul că dețin capacitatea efectuării unor investiții pentru dezvoltarea climatului economic și social al orașului.

Concesionarul are următoarele obligații:

- să folosească terenul în conformitate cu destinația impusă de către concedent Orașul Băile Govora;
- în desfășurarea activității să respecte întru totul normele impuse de Uniunea Europeană și Statul Român cu privire la protecția mediului înconjurător.

2. Necesitatea și oportunitatea concesiunii

Necesitatea și oportunitatea concesiunii imobilului sunt de ordin tehnic, economic, social și de mediu după cum urmează:

- Necesitatea atragerii la bugetul local al Orașului Băile Govora de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime a terenului, prin redevența obținută ca urmare a concesiunii acestuia și prevăzută în contractul de concesiune;
- Venituri obținute din taxa pe teren aplicabilă terenurilor concesionate conform Codului fiscal, venituri obținute din impozitele pe salarii;
- Crearea de noi locuri de muncă după reabilitarea construcției, ca urmare a derulării efective a activității;
- Stimularea ocupației locuitorilor în conformitate cu normele impuse de aderarea la Uniunea Europeană;
- Necesitatea atragerii capitalului public în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităților locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort al acestora.

3. Investiții necesare

Pentru atingerea obiectivelor din prezentul studiu, este necesară asigurarea următoarelor funcțiuni:

- Respectarea normelor impuse de Uniunea Europeană și de legile interne cu privire la protecția mediului înconjurător;
- Respectarea normelor impuse de legislația în vigoare cu privire la urbanism și amenajare a teritoriului;
- Respectarea legislației și a normelor europene cu privire la desfășurarea unor activități economice specifice, respectiv activități industriale și comerciale

Durata maximă pentru realizarea investițiilor precizate este de 24 luni de la semnarea contractului de concesiune.

Contractul de concesiune va fi înregistrat de către concesionar în registrele de publicitate imobiliară.

4. Nivelul minim al redevenței

Redevența minimă cuvenită concedentului, Orașul Băile Govora este stabilită în funcție de raportul de evaluare a imobilului (teren și clădire) întocmit de către un evaluator autorizat.

Redevența se plătește lunar, începând cu data semnării contractului de concesiune.

Redevența obținută ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul local al Orașului Băile Govora.

5. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune

Modalitatea de atribuire a contractului de concesiune este LICITAȚIA PUBLICĂ a cărei organizare va fi reglementată de Caietul de Sarcini și documentația de atribuire întocmite și aprobate de Consiliul Local Băile Govora în ședință ordinară/extraordinară, în conformitate cu prevederile OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

6. Durata estimată a concesiunii

Perioada propusă de concesionare este de 49 de ani.

7. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Durata maximă de realizare a investițiilor propuse în cadrul concesiunii se stabilește ca fiind 24 de luni având în vedere mărimea și complexitatea investiției.

Această perioadă se poate prelungi după caz. În ofertă concesionarul va putea prezenta etapele de execuție a investiției pe obiecte, etape, faze și punere în funcțiune. Aceste etape pot fi definitive la contractare în funcție de prioritățile stabilite de concendent și va face parte integrantă din contractul de concesiune.

Calendarul propus pentru concesionare este următorul:

- aprobarea studiului de oportunitate și a caietului de sarcini luna martie 2025
- organizarea licitației deschise – luna aprilie 2025;
- contractarea – luna mai 2025;

Comp. A.D.P.P.

Radu Marian

Anexa 2

La proiectul de hotărâre privind concesionarea, prin licitație publică a terenului în suprafață de 3205 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 454 mp, suprafață construită desfășurată: 765 mp situat în oraș Băile Govora strada Scolii nr.5 (fost Nr. 2)

CAIET DE SARCINI

A CAP.1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

1.1 DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT

Regimul juridic al imobilului :

Art. 1. (1) Obiectul concesiunii prin licitație publică îl constituie terenul în suprafață de 3205 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 454 mp, suprafață construită desfășurată: 765 mp situat în oraș Băile Govora strada Scolii nr.5 (fost Nr. 2) înscris în Cartea Funciară nr. 36100 pentru teren și 36100-C1 pentru clădire și identificată conform Planul de amplasament și delimitare a imobilului.

Art. 2. (2) Imobilul propus pentru concesionare este situat în Oraș Băile Govora , Strada Scolii nr.5 (fost Nr. 2), Suprafață totală teren: 3205 mp, intravilan, curți construcții, nr.cadastral 36 100 Vecini: la nord Pădure Oraș Băile Govora, la sud: Oraș Băile Govora,- bloc locuinte Fagului la est: Pădure Oraș Băile Govora, la vest: Pădure Oraș Băile Govora și Strada Scolii, C1- Imobil Scoala , Nivel înălțime S+P+1E, Suprafață construită la sol 454 mp, suprafață construită desfășurată: 765 mp

a) Terenul supus concesionării este inventariat în domeniul public al Orașului Băile Govora conform HG nr. 1362/2001 privind atestarea domeniului public al județului Vâlcea precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Vâlcea modificată și completată prin HCL nr. 49/2023,

b) Categoria de folosință a terenului, conform PUG aprobat, este de curți construcții.

c) Imobilul propus pentru concesionare nu este inclus în Lista Monumentelor Istorice, siturilor arheologice, ariilor naturale protejate, precum și în zonele de protecție ale acestora sau în zonele construite protejate.

d) Imobilul supus concesiunii este liber de orice sarcini, conform Extras de Carte Funciară.

Art. 3. Regimul economic al imobilului :

a) Reglementările privind funcțiunea terenului sunt prevăzute în PUG/PUZ.

b) Imobilul propus pentru concesionare este situat în zona U.T.R. 9.

c) Amenajarea terenului în suprafață de 3205 mp, împreună cu construcția edificată pe acesta, dar care necesită lucrări de reparații, în suprafață construită la sol de 454 mp, suprafață construită desfășurată: 765 mp „Scoala”, astfel încât imobilul - teren și construcție să poată fi utilizat ca unitate de cazare și agrement cu impact asupra stării de sănătate a populației și a creșterii calității vieții, în care să se poată desfășura atât activități recreative, cazare, cât și diverse activități de agrement.

d) Terenul este situat în zona de impozitare A, conform HCL nr. 65/2019.

Art. 4. Regimul tehnic al imobilului :

a) Terenul are acces la drum public, în partea de vest, strada Școlii. în vecinătatea parcului din orașul Băile Govora are forma neregulată și este încadrat în categoria de folosință curs construcții.

b) Zona în care este situat imobilul dispune de utilități tehnico edilitare: rețea de apă, rețea de canalizare, rețea de gaze naturale și energie electrică, telefonie, accese pietonale, carosabile, parări, iar construcția existentă este bransată la rețeaua de canalizare, alimentare cu apă și energie electrică.

c) Clădirea amplasată pe terenul în suprafață de 3205 mp a avut destinația de institutie de învățământ , a fost dată în folosință în anul 1910 și datorită scaderii numărului de copii de după anii 2000 a fost închisă, trecerea anilor și lipsa fondurilor pentru întreținerea regulată punându-și amprenta asupra aspectul clădirii conducând la apariția degradărilor la fațade și acoperiș.

- Funcțiunile acestei clădiri sunt următoarele:

Clădirea în suprafață construită la sol de 454 mp, suprafață construită desfășurată: 765 mp are regimul de înălțime format din demisol , parter și etaj. Fundația clădirii este de tip continuu realizată din zidărie de piatră, structura de rezistență este din zidărie portantă din cărămidă, iar planșeele sunt din lemn. Acoperișul este de tip șarpantă cu învelitoarea din tablă striată. Pardoselile sunt din mozaic pe holuri, grupuri sanitare și dependințe respectiv din parchet masiv în salile de clasă și birouri. Tâmplăria exterioară și cea interioară sunt din lemn cu geamuri simple. Finisajele exterioare constau în tencuieli drișcuite și zugrăveli clasice iar finisajele interioare constau în tencuieli , zugrăveli clasice și vopsitorii dar care datorită neexecutării lucrărilor de întreținere sunt degradate pe alocuri apărând fisuri la nivelul peretilor.

Construcția dispune de instalații electrice normale pentru iluminat și prize, instalații sanitare de apă potabilă și canalizare, instalație de încălzire .

Aspectul general al clădirii este nesatisfăcător , de clădire neutilizată o lungă perioadă, slab îngrijită cu deteriorări vizibile ale unor elemente de construcție cu instalații nefuncționale, exploatarea imobilului prin concesiune conducând la punerea în siguranță a clădirii și asigurând prin plata redevenței sursă de venituri la bugetul local.

1.2 DESTINAȚIA BUNULUI CE FACE OBIECTUL CONCESIUNII

Art. 5 Imobilul propus pentru concesiune este destinat realizării unei unități de cazare în care poate funcționa o pensiune sau pot fi amenajată o tabără școlară.

Art. 6 Investițiile se vor realiza cu respectarea prevederilor PUZ/PUG și în conformitate cu prevederile normelor și normativelor tehnice specifice în vigoare și ale autorizației de construire ce se va elibera de Primăria Orașului Băile Govora la solicitarea concesiionarului, precum și a avizelor obținute în scopul realizării obiectivului de investiții.

Art. 7 Prin soluțiile adoptate pentru unitate de cazare și agrement se va asigura protecția clădirilor învecinate prin îndeplinirea condițiilor de rezistență și stabilitate.

Art. 8 Regimul de înălțime, aliniamentele, accesele auto și pietonale se vor realiza conform prevederilor PUZ/PUG aprobat, precizate prin certificatul de urbanism.

Art. 9 Concesiionarul va reface toate amenajările cu caracter public ce vor fi afectate în cursul execuției lucrărilor.

Art. 10 Prin documentația de autorizare a lucrărilor se vor respecta condițiile din PUZ/PUG privind amplasamentul, forma, dimensiunile obiectivelor ce se vor realiza, circulația pietonală și auto în zonă, racordurile la rețele.

Art. 12 (1) Termenul limită pentru obținerea autorizației de construire va fi de maxim 12 luni de la data încheierii contractului de concesiune.

(2) Durata maximă pentru realizarea investițiilor precizate este de 24 luni de la semnarea contractului de concesiune..

(3) Nerespectarea acestor termene atrage rezilierea contractului de concesiune, dând dreptul concedentului de a-l obliga la plata cheltuielilor ocazionate de aducerea terenului și construcției la starea anterioară concesiunii (dacă este cazul).

(4) În termen de 6 luni de la data punerii în funcțiune a investiției va face dovada angajării personalului pentru care s-a angajat prin ofertă (dacă este cazul).

1.3 CONDIȚIILE DE EXPLOATARE A CONCESIUNII ȘI OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU

Art. 13. Obiectivele de ordin economic și financiar:

Prin realizarea și exploatarea investiției avantajele economice și financiare sunt următoarele:

- > administrarea eficientă a bunului concesionat și valorificarea superioară a acestuia în interesul cetățenilor;

- > punerea în folosință a imobilului – construcție și teren aferent neutilizat, prin crearea condițiilor de practicare a sporturilor și petrecerii timpului în condiții sănătoase;

- > creșterea potențialului zonei din punctul de vedere al dotărilor economico - sociale;

- > valoarea lucrărilor de finalizare a construcției și a cheltuielilor cu amenajarea terenului concesionat, astfel încât imobilul- teren și construcție să poată fi utilizat ca unitate de cazare și agrement, vor fi suportate de către concesionar și se adaugă la valoarea redevenței.

- > atragerea la bugetul local de fonduri suplimentare, respectiv plata redevenței, impozit clădiri, alte impozite și taxe asimilate;

- > realizarea cu fonduri private, fără decontare ulterioară, a unor investiții menite să stimuleze dezvoltarea orașului. Consiliul local transferă concesionarului sarcina realizării investițiilor și a finanțării acestora.

Art. 14 Obiectivele de ordin social: creșterea ofertei de noi locuri de muncă/crearea unor noi locuri de muncă, atât în perioada realizării investiției, cât și după finalizarea acesteia;

- > lărgirea rețelei de activități recreative în oraș și creșterea calității vieții prin extinderea posibilităților de practicare a sporturilor și activităților de agrement pentru populația locală și pentru vizitatori;

- > îmbunătățirea aspectului urbanistic și creșterea potențialului economic al zonei.

Art. 15 Obiectivele de mediu:

- > investiția se supune legislației în vigoare privind condițiile de protecție a mediului, concesionarul având obligația de a obține acordul de mediu;

- > concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte legislația în vigoare care reglementează problemele de mediu.

Prin contract se transferă viitorului concesionar responsabilitatea cu privire la respectarea reglementărilor privind protecția mediului.

CAP. 2. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

2.1. REGIMUL BUNURILOR PROPRII, RESPECTIV BUNURILE UTILIZATE DE CONCESIONAR ÎN DERULAREA CONCESIUNI

Art. 16 În derularea concesiuni, concesionarul utilizează, în scop propriu, în conformitate cu prevederile contractului de concesiune terenul în suprafață de 3205 mp, împreună cu construcția edificată pe acesta, dar care necesită lucrări de reparații, în

suprafață construită la sol de 454 mp, suprafață construită desfășurată: 765 mp „Scoala”, astfel încât imobilul - teren și construcție să poată fi utilizat ca unitate de cazare și agrement, proprietatea publică a Orașului Băile Govora, care constituie bun de retur și se restituie orașului pe bază de proces verbal, în deplină proprietate și libere de orice sarcini la încetarea din orice cauză a contractului de concesiune.

Art. 17 La încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen sau din vina concesionarului, întreaga investiție realizată de către acesta în baza contractului de concesiune trece în proprietatea concedentului, fără nicio despăgubire, liberă de orice sarcini.

Art. 18 (1) În situația în care pe parcursul derulării contractului de concesiune concesionarul înstrăinează investițiile realizate, dreptul de concesiune asupra imobilului se va transmite noului proprietar, încheindu-se în acest sens un nou contract de concesiune pentru perioada rămasă, cu preluarea drepturilor și obligațiilor din contractul inițial și a eventualelor debite restante.

(2) Înstrăinarea investițiilor pe parcursul derulării contractului de concesiune nu se poate face fără acordul prealabil expres al concedentului – Orașul Băile Govora, exprimat prin hotărâre a Consiliului Local.

2.2 OBLIGAȚIILE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

Art. 19 (1) Întreaga responsabilitate legată de respectarea condițiilor de mediu revine concesionarului, conform legislației în vigoare, pe toată durata contractului de concesiune, atât în faza de execuție a investiției, cât și în faza desfășurării activității, inclusiv în ceea ce privește refacerea cadrului natural.

(2) Prin activitatea propusă a se desfășura în urma realizării investițiilor nu vor fi afectate apa, aerul și solul.

(3) Se vor lua măsuri de protecție a mediului, fără a se limita la acestea, prin:

- asigurarea condițiilor de evacuare a apelor pluviale și menajare la un sistem de canalizare care să respecte prevederile legale în vigoare;
- reziduurile menajere vor fi depozitate în vederea colectării în locuri special amenajate care să respecte prevederile legale în vigoare;
- soluția tehnică de realizare a construcției va ține seama de protecția la factorii de zgomot, funcție de activitatea desfășurată;
- concesionarul va lua toate măsurile pentru sortarea și îndepărtarea deșeurilor de pe amplasament.

(4) Concesionarul are obligația să respecte toate standardele legale de protecție a mediului pe toată durata contractului de concesiune, inclusiv să obțină, pe cheltuiala sa, acordurile, avizele și/sau autorizațiile impuse de legislația de mediu.

2.3 OBLIGATIVITATEA ASIGURĂRILOR EXPLOATĂRILOR ÎN REGIM DE CONTINUITATE ȘI DE PERMANENȚĂ

Art. 21 Concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și de permanență, a bunului care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de concedent.

2.4 INTERDICȚIA SUBCONCESIONĂRILOR BUNULUI CONCESIONAT

Art. 22 Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul concesionat.

Concesionarul nu poate subconcesiona imobilul concesionat sub sancțiunea rezilierii contractului de concesiune.

2.5 CONDIȚIILE ÎN CARE CONCESIONARUL POATE ÎNCHIRIA BUNUL CONCESIONAT PE DURATA CONCESIUNII

Art. 23 Concesionatul poate închiria total sau parțial imobilul concesionat pentru desfășurarea activităților specifice funcțiunii, numai cu acordul scris al CONSILIULUI LOCAL, al orașului Băile Govora, dar rămâne obligat potrivit prevederilor din caietul de sarcini și contractului de concesiune ce se va încheia.

2.6 DURATA CONCESIUNII

Art. 24. Perioada concesiunii este de 49 ani începând de la data semnării contractului de concesiune.

2.7 REDEVENȚA MINIMĂ ȘI MODUL DE CALCUL AL ACESTEIA

Art.25. Redevența minimă cuvenită concedentului, Orasul Băile Govora este stabilită în funcție de raportul de evaluare a imobilului (teren și clădire) întocmit de către un evaluator autorizat.

Astfel nivelul redevenței a fost stabilit având în vedere valoarea de piață a terenurilor pentru anul 2024 din orașul Băile Govora, utilizată de notarii publici și stabilită prin raport de evaluare întocmit de evaluator atestat Mihai Adrian Prundeanu în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor- editia 2022 și Standardele Internaționale de Evaluare IVS 2020 rezultând că valoarea de piață a proprietății este de 784 100 lei din care valoarea terenului este de 616 500 lei.

Valoarea minimă a redevenței anuale este de 47 027 lei /an respectiv 3 919 lei /lună.

Redevența se plătește lunar, începând cu data semnării contractului de concesiune.

Redevența obținută ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul local.

Valoare redevenței stabilită în urma licitației va fi actualizată anual cu rata inflației stabilită de Institutul Național de Statistică.

Art. 26 (1) Prețul contractului este compus din valoarea redevenței ofertate (minim 47 027 lei /an respectiv 3 919 lei /lună), la care se adaugă valoarea investiției realizată de concesionar, care, la încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen sau din vina concesionarului, trece în proprietatea concedentului, fără nici o despăgubire, liberă de orice sarcini.

(2) Valoarea minimă a redevenței, care reprezintă și prețul de pornire la licitație, este de 47 027 lei /an respectiv 3 919 lei /lună.

(3) Valoarea finală a redevenței va fi stabilită în urma procedurii de licitație publică, conform ofertei câștigătorului procedurii și se datorează începând cu ziua imediat următoare împlinirii termenului prevăzut la art. 12 alin. (1) din prezentul caiet de sarcini pentru obținerea autorizației de construire.

(4) Plata redevenței se va face în numerar la casieria instituției sau prin virament bancar în contul RO 41 TREZ6712A300530XXXX, deschis la Trezoreria Râmnicu Vâlcea.

(5) Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații dă dreptul concedentului de a calcula majorări de întârziere de 1% pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare zilei în care a fost stabilit termenul de plată.

Procentul pentru calculul majorărilor de întârziere nu este fix pe toată perioada concesiunii, acesta putând fi modificat - fără a fi necesar acordul concesionarului - prin Hotărâri de Guvern sau ordine ale Ministerului Finanțelor, sau alte acte normative specifice, și va fi la nivelul celor stabilite pentru impozitele și taxele datorate bugetului local.

Majorările de întârziere se calculează până la data achitării efective a redevenței.

(6) Neplata a două rate consecutive a redevenței și a majorărilor de întârziere duce la retragerea obligațiilor restante, din contul de garanție, și la acționarea în instanță pentru recuperarea debitului.

(7) În termen de 30 de zile de la retragerea obligațiilor restante din contul de garanție, concesionarul are obligația să reconstituie garanția la nivelul prevăzut, să achite toate debitele restante, inclusiv majorările de întârziere calculate, în caz contrar, contractul de concesiune se reziliază de plin drept.

2.8 NATURA ȘI CUANTUMUL GARANȚIILOR SOLICITATE DE CONCEDENT

Art. 27 (1) În termen de 60 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul este obligat să constituie garanția la contract, raportată la prețul contractului, după cum urmează:

a) o sumă egală cu valoarea redevenței rezultată în urma adjudecării licitației și datorată concedentului pentru primele 3 (trei) luni de concesiune. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și redevența datorată concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune;

(2) Garanția va fi depusă de către ofertanți prin virament bancar la Trezoreria orașului în contul RO23TREZ6715006XXX000140, și/sau printr-un instrument de garantare emis în condițiile legii de o societate bancară sau de o societate de asigurări.

(3) Garanția astfel constituită se va restitui la cerere, după cum urmează :

a) *garanția constituită în cuantumul prevăzut la alin. (1) lit. a) în termen de 30 de zile de la expirarea contractului de concesiune, după predarea imobilului concesionat și a investițiilor realizate pe bază de proces verbal de predare-primire;*

2.9 CONDIȚIILE IMPUSE DE NATURA BUNULUI CE FACE OBIECTUL CONCESIUNII:

Art. 28 Condițiile impuse de natura bunului : vor fi respectate condițiile prevăzute în certificatul de urbanism aferent realizării investiției.

Art. 29 (1) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunului în ceea ce privește protecția mediului, folosirea și conservarea bunului.

(2) Concedentul își rezervă dreptul de a verifica, pe toată durata contractului, modul de utilizare a acestuia, precum și modul în care se asigură protecția mediului.

CAP. 3. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

Art. 30 Ofertele se redactează în limba română, conform legislației române, de către toți ofertanții și se depun la sediul autorității contractante din str. Tudor Vladimirescu nr. 95 (într-un exemplar, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior (inserat în interiorul plicului exterior), care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în aplicația Managementul documentelor -Registrul intrări - ieșiri, precizându-se data, ora și minutul.

Art. 31 Oferta trebuie să fie semnată de către ofertant.

Art. 32 Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

Art. 33 (1) Ofertele care nu sunt redactate în limba română s-au care nu conțin toate documentele de calificare prevăzute la punctul C - Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor din documentația de atribuire sau toate datele solicitate prin documentele de calificare sunt descalificate (excluse).

(2) Ofertele care nu au înscrise pe plicul interior toate datele prevăzute la punctul C - Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor sunt descalificate (excluse).

Art. 34 Perioada de valabilitate a ofertei : oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului până la semnarea contractului de concesiune.

Art. 35 Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresă și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Art. 36 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Art. 37 Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

CAP. 4 ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 38 Contractul de concesiune încetează în următoarele condiții:

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) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;

c) în cazul în care concesionarul nu obține autorizația de construire în termen de maxim 12 luni de la data încheierii contractului de concesiune sau nu realizează investiția în termen de maxim 24 luni de la data obținerii autorizației de construire;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului; în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

e) 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 ceea ce privește investițiile realizate ;

f) în cazul intervenției unei situații de forță majoră sau caz fortuit.

Art. 39 (1) Concesionarul poate renunța la concesiune în caz de forță majoră.

În aceste condiții aspectele semnalate de concesionar vor fi verificate de o comisie formată din reprezentanți ai administrației locale. În urma concluziilor prezentate se va stabili veridicitatea motivelor invocate și, după caz, se va conveni asupra continuării sau încetării activității, respectiv a încetării contractului de concesiune.

(2) Nu constituie cauze de forță majoră și nu pot fi invocate de părți pentru a se apăra de neexecutarea obligațiilor :

- blocajul financiar existent în economia națională;
- dificultățile de lichiditate;
- creșterile intempestive ale prețurilor;
- incapacitatea de plată a unei bănci, sau alte asemenea cauze care, deși provin de la un terț, sunt și rămân previzibile.

(3) Forța majoră apără de răspundere, în măsura în care această situație a fost comunicată celeilalte părți în termen de 5 zile de la producerea ei, cu anexarea actelor doveditoare, legal întocmite de instituțiile abilitate.

CAP. 5 DISPOZIȚII FINALE

Art. 40 Documentația de atribuire va fi distribuită contra cost pe suport hârtie la prețul de 200 lei/documentație, la solicitarea persoanelor care doresc să participe la licitație.

Art. 41 Anunțul privind demararea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a V-a într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe site-ul Primăriei www.primaria-govora.ro.

Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Anunțul trebuie să cuprindă cel puțin informațiile prevăzute la art. 314 alin. (4) din Codul administrativ.

Art. 42 Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră acceptate de către ofertanți.

Art. 43 Dacă se constată că ofertantul a furnizat informații false prin documentele de calificare, acesta poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul desfășurării ședinței, cât și ulterior până la semnarea contractului de concesiune.

Art. 44 Prevederile cuprinse în documentația de atribuire vin în completarea celor cuprinse în prezentul caiet de sarcini.

Art. 45 Prezentul caiet de sarcini face parte integrantă din documentația privind licitația pentru închirierea imobilului descris la cap 1. și va constitui anexă la contractul de concesiune.

Comp. A.D.P.P.

Radu Marian

Anexa nr.3
la Hotărârea Consiliului local
al Orașului Băile Govora nr. _____

CONTRACT DE CONCESIUNE CADRU

Nr...../.....

Între:

I.PĂRȚILE CONTRACTANTE

UAT -Oraș Băile Govora, cu sediul administrativ în Strada Tudor Vladimirescu, nr. 95, Băile Govora, Județul Vâlcea, codul fiscal 2541827, telefon/fax: 0250770460 / 0250770800, e-mail : [primaria\(@primaria-baile-govora.ro](mailto:primaria(@primaria-baile-govora.ro), cont : RO, deschis la Trezoreria Râmnicu Vâlcea, reprezentată prin primar Mateescu Mihai, calitate de concedent, pe de o parte,

și

....., înregistrată la Registrul Comerțului Român sub

nr....., C.U.I., atribut fiscal cu sediul principal în

....., reprezentat prin, având funcția de în calitate de concesionar, pe de altă parte,

în temeiul Hotărârii Consiliului local nr.....; a Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare și a OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a încheiat prezentul contract de concesiune

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

2.1. Obiectul contractului de concesiune îl constituie terenul în suprafață de 3205 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta - C1- Imobil Scoala , nivel înălțime S+P+1E, în suprafață construită la sol de 454 mp, suprafață construită desfășurată: 765 mp situat în oraș Băile Govora strada Scolii nr.5 (fost Nr. 2) cu vecini: la nord Pădure Oraș Băile Govora, la sud: Oraș Băile Govora,- bloc locuinte Fagului la est: Pădure Oraș Băile Govora, la vest: Pădure Oraș Băile Govora și Strada Scolii, înscris în cartea funciară a orașului nr. 36100 .

2.2 Concesionarea imobilului teren și clădire se face la stadiul fizic, în vederea amenajării ca unitate de cazare și agrement cu impact asupra stării de sănătate a populației și a creșterii calității vieții, în care să se poată desfășura atât activități recreative, cazare, cât și diverse activități de agrement.

2.3 În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii debunuri:

a) **bunurile de retur** care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, 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 folosite decâtre acesta pe durata concesiunii.

III. TERMENUL

3.1. Durata concesiunii este de 49 ani, începând de la data semnării contractului de către ambele părți.

3.2. Predarea - primirea obiectului concesiunii se va efectua pe bază de proces-verbal care se va încheia la data semnării și înregistrării Contractului de concesiune sau în termen de 3 zile după încheierea contractului și va constitui anexă care face parte integrantă din prezentul contract.

IV. PREȚUL CONCESIUNII

4.1. Redevența anuală este delei, adică..... lei/luna.

V. MODALITĂȚI DE PLATĂ

5.1. Redevența se va plăti în contul concedentului nr. RO41TREZ6712A300530XXXX, deschis la Trezoreria Râmnicu Vâlcea.

5.2.1 Redevența anuală se va achita lunar, astfel: factura privind redevența se va emite până în data de 10 a fiecărei luni și se va achita de către concesionar până cel târziu în ultima zi lucrătoare a lunii în curs.

5.2.2. Concesionarul datorează plata redevenței începând cu ziua imediat următoare împlinirii termenului limită pentru obținerea autorizației de construire, care va fi de maxim 12 luni de la semnarea contractului de concesiune și a procesului-verbal de predare-primire a bunului concesionat.

5.3. Neplata de către concesionar a redevenței în termen de 3 luni de la emiterea facturii de către concedent atrage rezilierea unilaterală a contractului din partea concedentului de plin drept și fără a fi necesară punerea în întârziere.

5.4. Pentru neachitarea la termenul de scadență de către concesionar a obligației de plată privind redevența, se datorează după acest termen majorări de întârziere de 1% pe lună din cuantumul obligațiilor privind redevența lunară, calculate pentru fiecare lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

5.5. Orice plată făcută de către concesionar către Oraș Băile Govora se va imputa mai întâi asupra datoriei scadente, în ordinea scadențelor acestora, începând cu cele mai vechi potrivit regulilor prevăzute în Codul civil.

VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

6.1. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

6.1.1. În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

6.1.2. Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.

6.1.3. Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

6.1.4. Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:

a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;

b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

6.1.5. Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică.

6.1.6. În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor proprietate publică care fac obiectul concesiunii.

6.1.7. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 60 de zile de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică să depună, cu titlu de garanție o sumă egală cu valoarea redevenței rezultată în urma adjudecării licitației și datorată concedentului pentru primele 3 (trei) luni de concesiune.

6.1.8. 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.

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

6.1.10. Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.

6.1.11. La încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.

6.1.12. În condițiile încetării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate publică, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.

6.1.13. În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

6.1.14. Investițiile se vor realiza cu respectarea prevederilor PUZ/PUG și în conformitate cu prevederile normelor și normativelor tehnice specifice în vigoare și ale autorizației de construire ce se va elibera de Primăria Orașului Băile Govora la solicitarea concesionarului, precum și a avizelor obținute în scopul realizării obiectivului de investiții.

6.1.15. Prin soluțiile adoptate pentru unitatea de cazare și agrement se va asigura protecția clădirilor învecinate prin îndeplinirea condițiilor de rezistență și stabilitate.

6.1.16. Regimul de înălțime, aliniamentele, accesele auto și pietonale se vor realiza conform prevederilor PUZ/PUG aprobat, precizate prin certificatul de urbanism.

6.1.17. Concesionarul va reface toate amenajările cu caracter public ce vor fi afectate în cursul execuției lucrărilor.

6.1.18. Prin documentația de autorizare a lucrărilor se vor respecta condițiile din PUZ/PUG privind amplasamentul, forma, dimensiunile obiectivelor ce se vor realiza, circulația pietonală și auto în zonă, racordurile la rețele.

6.1.19. Termenul limită pentru obținerea autorizației de construire, executarea lucrărilor de racordare la utilități și reamenajare va fi de maxim 12 luni de la data încheierii contractului de concesiune. Termenul de realizare a lucrărilor de investiții va fi de maxim 24 de luni, de la data obținerii autorizației de construire.

Nerespectarea acestor termene acordă posibilitatea concedentului de a opta pentru continuarea contractului și acordarea unui termen de grație, doar prin acord scris, exprimat expres prin hotărâre a Consiliului local al orașului Băile Govora, sau pentru desființarea de plin drept și fără nici o altă formalitate prealabilă a contractului de concesiune.

În termen de 6 luni de la data punerii în funcțiune a investiției va face dovada angajării personalului pentru care s-a angajat prin ofertă (dacă este cazul).

6.1.20. Concesionarul nu poate subconcediona bunul ce face obiectul concesiunii.

6.1.21. Concesionarul este obligat să plătească redevența stabilită la pct. 4.1. în temenul prevăzut la pct. 5.2.

6.1.22. Concesionarul este obligat să plătească taxele și impozitele locale care cad potrivit legii în sarcina sa.

6.1.23. Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor, activităților (materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, P.S.I. etc.).

6.1.24. Concesionarul se obligă să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității. Toate cheltuielile necesare pentru realizarea investiției vor fi suportate în întregime de către concesionar, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare.

6.1.25. La încetarea contractului de concesiune prin atingerea termenului, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și liber de orice sarcini.

6.1.26. În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun.

6.2. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI

6.2.1. Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune debunuri proprietate publică, modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.

6.2.2. Verificarea prevăzută la pct. 6.2.1 se efectuează numai cu notificarea prealabilă aconcesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.

6.2.3. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.

6.2.4. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări denatură să aducă atingere drepturilor acestuia.

6.2.5. Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune debunuri proprietate publică, în afară de cazurile prevăzute de lege.

6.2.6. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului deconcesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

6.2.7. Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

6.2.8. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

6.2.9. 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.

6.2.10. Concedentul este obligat să predea pe bază de proces-verbal imobilul teren în suprafață de 3205 mp identificat potrivit planului de amplasament anexat, în suprafață de mp, împreună cu construcția situată pe acesta care face obiectul prezentului contract în termen de 3 zile de la data încheierii contractului.

6.2.11. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

6.2.12. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări denatură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

VII. MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

7.1. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

7.2. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

7.3. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Acest dezacord nu poate în niciun caz să permită concesionarului să nu își execute obligațiile contractuale.

7.4. Prezentul contract de concesiune încetează și se modifică în următoarele situații:

7.4.1. La expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

7.4.2. În cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;

7.4.3. În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală decătre concedent;

7.4.4. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere decătre concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

7.4.5. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere decătre concesionar;

7.4.6. 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.

7.4.7. În situația prevăzută la punctul 7.4.3, concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

7.4.8. În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune 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.

7.4.9. 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 concedentul de dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.

7.4.10. Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situațiilor prevăzute la 7.4.9.

7.4.11. Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situația prevăzută la punctul 7.4.3 se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive, în situația prevăzută la punctele 7.4.4 și 7.4.5, în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului, iar în situația prevăzută la 7.4.2 și 7.4.6, în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului.

7.4.12. Alte situații expres prevăzute de lege.

7.4.13. Contractul se reziliază de plin drept, prin denunțare unilaterală de către concedent, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a concesionarului, prin simpla notificare a acestuia și fără intervenția instanței de judecată în cazul în care concesionarul se găsește în vreuna din următoarele situații:

a) concesionarul a subconcesionat bunul;

b) concesionarul a folosit terenul concesionat împreună cu terți, prin asociere cu aceștia, fără acordul scris al concedentului;

c) concesionarul nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a redevenței, inclusiv majorările de întârziere aferente, conform art. 5.3 din contract.

d) concesionarul nu a constituit garanția în termenul prevăzut la art. 6.1.7 din contract;

e) concesionarul nu a solicitat acordarea unui termen de grație pentru realizarea investiției în termenul stabilit de prezentul contract și în condițiile stabilite prin documentația de urbanism;

f) în cazul nerespectării altor cauze prevăzute la art. VII din contract.

7.4.14. La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunuri de retur: revin concedentului;

b) bunuri proprii: revin concesionarului.

7.4.15. În cazul neexecutării obligațiilor asumate de concesionar prin prezentul contract și în special a neefectuării investițiilor în termenul prevăzut la articolul 6.1.19., concedentul poate opta pentru continuarea contractului și acordarea unui termen de grație, doar prin acord scris, exprimat expres prin hotărâre a Consiliului local al orașului Băile Govora, sau pentru desființarea de plindrept și fără nici o altă formalitate prealabilă a contractului de concesiune.

VIII. FORȚA MAJORĂ

8.1. Forța majoră exonerează de răspundere partea care o invocă .

8.2. Partea care invocă forța majoră are obligația de a informa în scris cealaltă parte în legătură cu noile împrejurări în cel mult 15 zile de la apariția acestora și trebuie să prezinte documente care să confirme situația respectivă.

8.3. Dacă situația de forță majoră se prelungește mai mult de 15 zile, contractul se va considera reziliat de drept, în urma unei notificări adresate celeilalte părți, de către partea interesată.

IX. NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI

9.1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

9.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal primitor pe această confirmare.

9.3. Dacă confirmarea se trimite prin e.mail sau telefax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

9.4. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

X. LITIGII

10.1. Orice dispută între părțile prezentului contract se va soluționa de către părți în mod amiabil, în caz contrar urmând a se soluționa de către instanța de judecată competentă.

XI. CLAUZE SPECIALE

11.1. Prin semnarea prezentului contract concesionarul confirmă că a luat cunoștință despre toate condițiile impuse de concedent așa cum rezultă acestea din prezentul contract și le acceptă fără obiecțiuni.

11.2. Pe toată durata prezentului contract, terenul concesionat rămâne în proprietatea publică a orașului Băile Govora.

11.3. Prezentul contract încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără efectuarea vreunei formalități prealabile, dacă oricare dintre părți va intra în procedura falimentului sau în procedură de dizolvare sau lichidare.

11.4. Orice modificare a clauzelor prezentului contract se va face prin act adițional semnat de ambele părți și doar cu acordul scris al concedentului – prin hotărâre a Consiliului Local.

12. Prelucrarea datelor cu caracter personal

12.1. – Părțile trebuie să respecte normele și obligațiile impuse de dispozițiile în vigoare, privind protecția datelor cu caracter personal.

12.2. – Părțile sunt conștiente de faptul că normele europene din Regulamentul 679/2016 se aplică oricărui operator de date sau împuternicit situat în Uniunea Europeană și oricărei persoane care prelucrează date cu caracter personal ale persoanelor vizate situate în Uniunea Europeană sau care le furnizează servicii. Prin urmare, Părțile confirmă respectarea deplină a următoarelor prevederi, inclusiv dar fără a se limita la:

- capacitatea de a respecta drepturile persoanelor vizate privind ștergerea, corectarea sau transferul informațiilor personale

- informarea în caz de breșă de date a tuturor destinatarilor relevanți, într-un interval maxim de 72 ore și, în cazul Prestatorului nu mai târziu de 24 ore de la momentul în care o astfel de încălcare a securității datelor a ajuns în atenția acestuia,

- îndeplinirea tuturor îndatoririlor obligatorii privind documentarea conformării cu Regulamentul 679/2016.

12.3. – Părțile pot utiliza datele personale ale semnatarilor în limita contractului pe care îl au încheiat, acesta fiind baza legală a prelucrării orice prelucrare suplimentară sau în alt scop face obiectul unui acord separat de prelucrare a datelor, încheiat între Părți. De asemenea, perioada de stocare a datelor personale prelucrate prin contract este limitată la perioada corespunzătoare realizării obiectului principal al contractului.

12.4. – Datele cu caracter personal schimbate între Părți nu pot deveni accesibile sau comunicate unor terțe părți neautorizate sau puse la dispoziție spre utilizare într-un alt mod. Prin urmare, Părțile vor lua toate măsurile tehnice și în special organizatorice necesare, în ceea ce privește obligațiile asumate prin această clauză:

- vor împiedica persoanele neautorizate să obțină acces la sistemele de prelucrare a datelor cu care sunt prelucrate sau utilizate datele cu caracter personal
- vor preveni utilizarea fără autorizație a sistemelor de prelucrare a datelor
- se vor asigura că persoanele care au dreptul să utilizeze un sistem de prelucrare a datelor au acces numai la datele la care au Drept de acces și că datele cu caracter personal nu pot fi citite, copiate, modificate sau eliminate fără autorizație în cursul prelucrării sau utilizării și după stocare
- se vor asigura că datele cu caracter personal nu pot fi citite, copiate, modificate sau eliminate fără autorizație în timpul transmiterii electronice sau transportului și că este posibil să verifice și să stabilească către care organisme se dorește să se efectueze transferul datelor cu caracter personal prin mijloace de transmitere a datelor
- se vor asigura că pot verifica și stabili dacă și de către cine au fost introduse, modificate sau eliminate datele cu caracter personal în/din sistemele de prelucrare a datelor
- se vor asigura că, în cazul unei acțiuni de prelucrare a datelor cu caracter personal, datele sunt prelucrate strict în conformitate cu prezentul contract încheiat între Părți.
- se vor asigura că datele cu caracter personal sunt protejate de distrugere sau pierdere accidentală.
- se vor asigura că datele colectate în scopuri diferite pot fi prelucrate separat.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat azi..... în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte, ambele cu aceeași forță juridică probantă.

CONCEDENT,

CONCESIONAR,

Inițiator Primar Contrasemnează secretar general

Mihai Mateescu

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

La proiectul de hotărâre privind concesionarea, prin licitație publică a Imobilului (Teren) CF Nr.36100 în suprafață de 3205 MP pe care este edificată construcția Școala Băile Govora , D+P+1E, CF Nr. 36100 – C1 anul construcției 1910.

A. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

Concedent : UAT Băile Govora. cu sediul administrativ în Strada Tudor Vladimirescu nr. 95, Băile Govora, Județul Vâlcea, codul fiscal 2541827, telefon/fax: 0250770460 / 0250770800, e-mail : [primaria\(@primaria-baile-govora.ro](mailto:primaria(@primaria-baile-govora.ro), persoană de contact Radu Marian.

B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

În data și la ora stabilită pentru deschiderea ofertelor în anunțul privind demararea procedurii de licitație, la sediul Primăriei orașului Băile Govora din strada Tudor Vladimirescu nr. 95, vor fi prezenți membrii comisiei de evaluare și ofertanții.

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de un vot.

Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

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

Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

Membrii comisiei de evaluare și supleanții acestora sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul concesiun.

În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată concedentul despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile cu unul dintre membrii supleanți.

Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

Atribuțiile comisiei de evaluare sunt :

- a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
- c) analizarea și evaluarea ofertelor;
- d) întocmirea raportului de evaluare;
- e) întocmirea proceselor-verbale;
- f) desemnarea ofertei câștigătoare.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

În procesul verbal se va consemna în partea introductivă a acestuia, faptul că plicurile exterioare cu ofertele prezentate au fost sau nu intacte, în sensul că sigiliul aplicat pe partea lipită a acestuia nu a fost afectat prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere a acestuia.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu sunt redactate în limba română sau care nu conțin toate documentele de calificare prevăzute la punctul C - Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor din prezenta documentația de atribuire sau toate datele solicitate prin documentele de calificare, precum și ofertele care nu au înscrise pe plicul interior toate datele prevăzute la punctul C - Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor din prezenta documentația de atribuire.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin 2(două) oferte să fie valabile.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

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.

În acest caz procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă. 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.

După analizarea conținutului plicului exterior, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces-verbal în care se precizează rezultatul analizei, menționându-se ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație.

Procesul-verbal de deschidere a plicurilor exterioare se semnează de către toți membrii Comisiei de evaluare și de către reprezentanții ofertanților prezenți la ședința de deschidere a ofertelor, inclusiv de către cei ale căror oferte au fost descalificate.

În baza procesului-verbal de analiză a conținutului plicurilor exterioare, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului. Raportul se depune la dosarul licitației.

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.

Deschiderea plicurilor interioare se va face numai după semnarea procesului-verbal de analiză a conținutului plicurilor exterioare de către toți membrii comisiei de evaluare și de către reprezentanții ofertanților prezenți la ședința de deschidere a ofertelor. Dacă după deschiderea plicurilor exterioare toate ofertele depuse sunt valabile se trece la deschiderea plicurilor interioare.

Dacă după deschiderea plicurilor exterioare una dintre oferte nu îndeplinește criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini deschiderea plicurilor interioare se va face în termen de 3 zile lucrătoare de la informarea ofertanților cu privire la motivele excluderii ofertei.

Plicurile interioare depuse de ofertantii ale căror oferte au fost descalificate (excluse) nu se deschid. Reprezentanți ofertanților ale căror oferte au fost excluse nu vor participa la etapa de deschidere a plicurilor interioare.

La deschiderea plicurilor interioare secretarul comisiei de evaluare va întocmi anexa cu documentele existente în plicurile interioare, depuse de către fiecare ofertant calificat. Anexa se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către reprezentanții ofertanților calificați, prezenți la ședința de deschidere a plicurilor interioare.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute pentru fiecare criteriu de atribuire. 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

a) - cel mai mare nivel al redevenței, iar dacă egalitatea va persista se va lua în considerare criteriul

b) - capacitatea economico - financiară a ofertanilor, apoi criteriul

c) - condiții specifice impuse de natura bunului concesionat si apoi criteriul

d) - protecția mediului înconjurător.

În cazul în care după aplicarea celor 4 criterii de departajare în ordinea menționată anterior se va menține situația de egalitate, comisia de evaluare va solicita ofertanților clasati pe primul loc să depună în plic sigilat, semnat și ștampilat o nouă ofertă pentru criteriul cel mai mare nivel al redevenței, procedura continuând la un preț în urcare până în situația în care există o singură ofertă cu cel mai mare nivel al redevenței.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, concedentul are dreptul de a solicita clarificări , după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți în plicul interior 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 maxim 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de maxim 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Dacă ofertanții nu au transmis în termen clarificările solicitate prin adresa autorității publice locale, comisia este îndreptățită să reia lucrările de evaluare a ofertelor numai cu privire la ofertele care nu au avut astfel de solicitări, sau care au transmis clarificările solicitate, după caz.

Concedentul nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal de analiză a ofertelor care trebuie semnat de toți membrii comisiei, în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplineau criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație.

În baza procesului-verbal de analiză a ofertelor, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

Concedentul va încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare. Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

Concedentul va transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune. Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin informațiile prevăzute la art. 319 alin. (22) din Codul administrativ, respectiv : informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact; informații cu privire la repetarea procedurii de licitație, dacă e cazul; data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a; criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare; numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile; denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare; durata contractului; nivelul redevenței; instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței; data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare; data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Concedentul va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

În cadrul comunicării concedentul va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate. De asemenea, va 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 numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertanți cu privire la deciziile referitoare la atribuirea contractului, dar nu mai târziu de 30 de zile calendaristice de la data realizării acestei comunicări.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese. Daunele-interese 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 ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului. Procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condițiile legi, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

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, în condițiile legi.

Prin excepție de la prevederile art. 319 alin. (20) din Codul administrativ, concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului, 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

încălări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului. 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 din codul administrativ;

b) concedentul se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din codul administrativ.

Concedentul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, 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.

C) INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Ofertele se redactează în limba română, conform legislației române, de către toți ofertantii și se depun la sediul autorității contractante din str. Tudor Vladimirescu Nr. 95 într-un exemplar, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior (inserat în interiorul plicului exterior), care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în aplicația Managementul Documentelor - Registrul intrări - ieșiri, precizându-se data, ora și minutul.

Oferta trebuie să fie semnată de către ofertant.

Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

Fiecare participant va declara prin oferta depusă că oferta este fernă.

Perioada de valabilitate a ofertei : oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului până la semnarea contractului de concesiune.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul proceduri.

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

Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va conține în mod obligatoriu următoarele documente de calificare :

a) fișă cu informații privind ofertantul (formular tip), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări.

b) declarație de participare (formular tip), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări.

c) Dovada achitării garanției de participare în valoare de 11 757 lei (reprezentând contravaloarea redeventei minime pe un trimestru).

Garanția de participare la licitație va fi depusă de către ofertanți prin virament bancar la Trezoreria municipiului în contul RO23TREZ6715006XXX000140 sau sub formă de scrisoare de garanție bancară.

Garanția de participare pentru ofertantul declarat câștigător va fi reținută de către concedent până la momentul semnării contractului de concesiune.

Pentru participanții care nu câștigă licitația, garanția de participare se va restitui la cerere/scrisoarea de garanție bancară se va elibera la cerere, după informarea, în scris, a ofertanților despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune.

Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

1) dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia;

2) în cazul în care ofertantul câștigător, nu semnează contractului de concesiune în termenul stabilit la punctul B Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea proceduri de concesionare din prezenta documentație de atribuire.

d) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților :

d.1.) în original, copie "conform cu originalu", copie legalizată sau semnat cu semnătură electronică de către emitent:

- certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte următoarele: ofertantul nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare: ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice; sediul social și punctele de lucru; administratorul ofertantului; capitalul social; codurile CAEN pentru activitatea principală și cele secundare;

- declarație pe propria răspundere dată în fața unui consilier juridic al Primăriei Orașului Băile Govora sau declarație autenticată la notariat dată de către administratorul ofertantului/ofertant din care să rezulte că ofertantul nu se află în una din următoarele situații :

- i. a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile unități administrativ-teritoriale, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație;

- ii. este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului general consolidat din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;
- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetul local, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de direcția de specialitate din cadrul primăriilor în a căror rază teritorială ofertantul are sediul social. În cazul ofertanților care au puncte de lucru pe raza Orașului Băile Govora, aceștia vor prezenta și certificat fiscal emis de către Compartimentul Impozite și Taxe din cadrul Primăriei Orașului Băile Govora privind plata obligațiilor datorate bugetul local, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii ;
- cazier fiscal care să ateste că ofertantul nu are înscrise fapte în cazierul fiscal;
- Împuternicire/procură pentru persoana care va participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, dacă persoana care participă la licitație este altă decât administratorul ofertantului.

d.2.) în copii xerox:

- Certificatul de înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului ;
- cartea de identitate a persoanei care participă la licitație.

Ofertele care nu conțin toate documentele de calificare sau toate datele solicitate prin documentele de calificare sunt descalificate (excluse).

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia. Ofertele care nu au înscrise pe plicul interior toate datele solicitate sunt descalificate (excluse).

Plicul interior va conține următoarele documente:

- a) Formularul de ofertă (formular tip), completat, semnat de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
 - b) Planul de finanțare pentru dezvoltarea și exploatarea concesiunii care va ține seama în principal de :
 - suma totală a investițiilor propuse;
 - capacitatea ofertantului în scopul demarării investiției ; asigurarea financiară (extras de cont);
 - metoda obținerii finanțării externe : credite, împrumuturi (dacă este cazul);
 - plățile către concedent;
 - capacitatea ofertantului de a asigura finanțarea fără garanții privind rambursarea unui credit pentru realizarea investiției.
 - c) Documentele justificative privind resursele financiare disponibile din care să reiasă că în cazul atribuirii contractului de concesiune dispune de resursele financiare pentru realizarea investiției oferate (extras de cont, scrisoare de garanție bancară, contract de finanțare, etc), în original, copie "conform cu originalul", copie legalizată sau semnat cu semnătură electronică de către emitent.
 - d) Declarația pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor din domeniul mediului și protecției mediului (formular tip), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
 - e) Programul de construire care specifică data începerii, etapizarea și finalizarea lucrărilor de amenajare.
 - f) Programul privind resursele umane și angajarea de personal la data punerii în funcțiune a investiției
- Oferta trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în documentația de licitație pe care ofertantul și le asumă în cazul în care va câștiga licitația, precum și date tehnice declarate.

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Plicul exterior conținând plicul interior se va sigila și se va depune la sediul concedentului în termenul stabilit pentru depunerea ofertelor.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

D.INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Comisia de evaluare va face evaluarea ofertelor depuse pe baza criteriilor de selecție prezentate mai jos și în conformitate cu numărul maxim de puncte pentru fiecare criteriu. Criteriile de atribuire a contractului de concesiune sunt:

- a) cel mai mare nivel al redevenței- pondere 40% - punctaj maxim criteriu : 40 puncte
- b)capacitatea economico - financiară a ofertanților - pondere 35 % - punctaj maxim criteriu : 35 puncte;

c) protecția mediului înconjurător- pondere 10 % - punctaj maxim criteriu : 10 puncte;

d) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat - pondere 15 % - punctaj maxim criteriu : 15 puncte.

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 1, lit. b) - capacitatea economico - financiară, ofertantul :

- va prezenta planul de finanțare pentru dezvoltarea și exploatarea concesiunii care va ține seama în principal de :

> suma totală a investițiilor propuse;

> capacitatea ofertantului în scopul demarării investiției ; asigurarea financiară (extras de cont, etc);

> metoda obținerii finanțării externe : credite, împrumuturi (dacă este cazul);

> plățile către concedent;

> capacitatea ofertantului de a asigura finanțarea fără garanții privind rambursarea unui credit pentru realizarea investiției.

- va face dovada că dispune de resursele financiare pentru realizarea investiției și va prezenta în original, copie "conform cu originalul", copie legalizată sau semnat cu semnătură electronică de către emitent, documente (extras de cont, scrisoare de garanție bancară, contract de finanțare, etc) din care să reiasă că în cazul atribuirii contractului de concesiune dispune de resursele financiare pentru realizarea investiției oferite.

Dacă ofertantul nu va prezenta planul de finanțare sau documentele justificative privind resursele financiare oferta este neconformă și nu va mai fi analizată.

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 1, lit. c) ofertantul va prezenta o declarație pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor din domeniul mediului și protecției mediului.

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 1, lit. d) - condiții specifice impuse de natura bunului concesionat ofertantul va prezenta :

> programul de construire, care specifică data începerii, etapizarea și finalizarea construcțiilor;

> programul privind resursele umane și angajarea de personal la data punerii în funcțiune a investiției.

Algoritmul de calcul pentru cele 4 criterii :

- pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1) lit.) - nivelul redevenței punctajul $R(n)$ se acordă astfel :

a) pentru cel mai mare nivel ofertat al redevenței se acordă punctajul maxim alocat de 40 puncte;

b) pentru celelalte redevențe ofertate punctajul se calculează proporțional, astfel:

$R(n) = (\text{Nivel ofertat} / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 40$ puncte.

- pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1) lit. b) - capacitatea economico financiară a ofertanților punctajul se acordă astfel :

a) pentru cel mai mare nivel ofertat al investiției se acordă punctajul maxim alocat de 35 puncte

b) pentru celelalte valori ale investiției ofertate punctajul se calculează proporțional, astfel: $I(n) = (\text{Nivel ofertat} / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 35$ punct;

Notă : Oferta privind valoarea investiției va fi preluată ca obligație în contractul de concesiune.

- *pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1) lit. c) - protecția mediului inconjurător* punctajul se acordă astfel :

a) dacă ofertantul prezintă declarația pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor din domeniul mediului și protecției mediului- se acordă 10 puncte.

b) dacă ofertantul nu prezintă declarația pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor din domeniul mediului și protecției mediului- se acordă 0 puncte.

- *pentru criteriul de atribuire prevăzută la alin. (1) lit. d) - condiții specifice impuse de natura bunului concesionat* punctajul se acordă astfel :

a) dacă ofertantul prezintă programul de lucrări, care specifică data începerii, etapizarea și finalizarea construcțiilor - se acordă 5 puncte.

b) dacă ofertantul prezintă programul privind resursele umane și angajarea de personal la data punerii în funcțiune a investiției : Pentru cel mai mare număr de personal nou angajat se acordă punctajul maxim alocat de 10 puncte, iar pentru celelalte oferte punctajul se calculează proporțional, astfel: $P(n) = (\text{Nivel ofertat} / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 10$ puncte.

c) dacă ofertantul nu prezintă unul din documentele de la subpunctele a) și b), pentru subpunctul respectiv -se acordă 0 puncte.

Notă : Oferta privind numărul de personal nou angajat va fi preluată ca obligație în contractul de concesiune.

E. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC
Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică a Orașului Băile Govora, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

E. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de concesiune trebuie să cuprindă următoarele clauze obligatorii:

- > Părțile contractante;
- > Obiectul contractului de concesiune;
- > Durata contractului de concesiune;
- > Redevența și constituirea garanției;
- > Drepturile și obligațiile părților;
- > Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii;
- > Încetarea contractului de concesiune;
- > Împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar;
- > Modalitatea de soluționare a litigiilor.

ANEXA NR. 1 LA DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

OFERTANT

SCRISOARE DE INAINTARE

Catre,

Unitatea administrativ-teritoriala Orasul Băile Govora, cu sediul în Orasul Băile Govora, Strada Tudor Vladimirescu nr. 95, judetul Valcea.

Ca urmare a anunțului de licitație nr. _____ din data de _____ ,
privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune cu privire la

situat in intravilan Băile Govora, strada Scolii , nr. 5 din Orasul Băile Govora, judetul Vâlcea, nr. cadastral 36100 . inscris in cartea funciara nr CF 36100 ,subsemnatul,
_____ va transmite alaturat coletul sigilat si marcat in mod vizibil,

continand, in original, urmatoarele documente :

* oferta ;

* documentele care insotesc oferta ;

Avem speranta ca oferta noastra este corespunzatoare si va satisface cerintele.

Cu stima,

Semnatura

Data

ANEXA NR. 2 LA DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

INFORMAȚII GENERALE

1. Numele și prenumele ofertantului
2. Datele de identificare ale ofertantului.....
3. Numele și prenumele reprezentantului legal.....
4. CNP
5. BI/CI seria nr organul emitent
6. Domiciliul
7. Telefon
8. E-mail

Data completării

Semnatura ofertant

ANEXA NR. 3 LA DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

OFERTANT

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Catre,

Unitatea administrativ-teritoriala Orasul Băile Govora, cu sediul in Orasul Băile Govora, Strada Tudor Vladimirescu nr. 95, judetul Valcea.

Subsemnatul _____, reprezentant al _____ declar pe propria raspundere, cunoscand prevederile art. 326 Cod penal cu privire la falsul in declaratii, ca la procedura pentru atribuirea contractului de concesiune cu privire la **Imobilulului (Teren) CF Nr.36100 în suprafață de 3205 MP pe care este edificata construcția Școala Băile Govora , D+P+1E, CF Nr. 36100 – C1 anul construcției 1910** situat in intravilanul Orasului Băile Govora, strada Școlii , nr. 5 din Orasul Băile Govora, judetul Vâlcea, nr. cadastral 36100 , inscris in cartea funciara nr. CF 36100 in vederea, organizata de unitatea administrativ-teritoriala Orasul Băile Govora, in data de _____, particip și depun oferta **ÎN NUME PROPRIU.**

Sus-numitul, declar ca am luat la cunostinta de conditiile de participare la licitatie, conditiile respingerii ofertelor, conditiile de pierdere a garantiei de participare la licitatie, prevazute in documentatia de atribuire si caietul de sarcini ale licitatiei si ne asumam responsabilitatea pierderii lor in conditiile stabilite.

Data completării

Semnatura ofertant

ANEXA NR. 4 LA DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE
OFERTANT

FORMULAR DE OFERTA

Catre,
Unitatea administrativ-teritoriala Orasul Băile Govora, cu sediul in Orasul Băile Govora,
Strada Tudor Vladimirescu nr. 95, judetul Valcea.

1. Dupa examinarea anuntului publicitar din data de si a documentatiei de atribuire puse la dispozitia noastra, oferim in speranta adjudecarii concesiunii **Imobilulului (Teren) CF Nr. 36100 în suprafață de 3205 MP pe care este edificata construcția Școala Băile Govora , D+P+1E, CF Nr. 36100 – C1 anul construcției 1910** , situat in intravilanul Orasului Băile Govora, strada Școlii , nr. 5 din Orasul Băile Govora, judetul Vâlcea, nr. cadastral 36100 , înscris in cartea funciara nr. CF 36100 redeventa minima in suma de lei/an, respectiv lei/luna.
2. Ne obligam sa menținem oferta pe toata perioada de valabilitate a ofertei -90 zile, respectiv (90 zile) de la depunere și pana la incheierea contractului de concesiune, incepand cu data deschiderii ofertelor, respectiv pana la data de _____ , si ea va ramane obligatorie pentru noi si poate fi acceptata oricand inainte de expirarea perioadei de valabilitate.
3. Pana la incheierea si semnarea contractului de concesiune, aceasta oferta impreuna cu comunicarea transmisa de dumneavoastra prin care oferta noastra este stabilita castigatoare, vor constitui un contract angajant intre noi.

Data completării

Semnatura ofertant

ANEXA NR. 5 LA DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

OFERTANT

.....
(denumirea/numele)

DECLARAȚIE

privind respectarea legislației privind condițiile de mediu, social și cu privire la relațiile de muncă pe toată durata de îndeplinire a contractului de concesiune bunuri proprietate privată

Subsemnatul/areprezentant legal /
împuternicit al (*denumirea/numele și
sediul/adresa ofertantului*), în calitate de ofertant la procedura de licitație
pentru **Concesionarea Imobilului (Teren) CF Nr.36100 în suprafață de 3205 MP
pe care este edificată construcția Școala Băile Govora , D+P+1E, CF Nr. 36100 –
C1 anul construcției 1910** , situat în intravilanul Orasului Băile Govora, strada
Școlii , nr. 5 din Orasul Băile Govora, județul Vâlcea, nr. cadastral 36100 , înscris în
cartea funciara nr. CF 36100 , organizată de unitatea administrativ-teritorială Băile
Govora, declar pe propria răspundere, că la elaborarea ofertei am ținut cont de toate
obligațiile referitoare la obligațiile relevante din domeniile mediului, social și al
relațiilor de muncă pentru activitățile ce se vor desfășura pe parcursul îndeplinirii
contractului de concesiune, în conformitate cu prevederile Legii securității și sănătății
în muncă nr. 319/2006, Legea 265/2006 privind aprobarea OUG 195/2005 privind
protecția mediului și ale celorlalte reglementări aplicabile.

Data:.....

Semnătura Ofertant



ROMÂNIA
JUDEȚUL VÂLCEA
PRIMĂRIA ORAȘULUI BĂILE GOVORA

Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr. 95,
245200, județul Vâlcea, ROMÂNIA
☎ 004 0250 770 460; ☎ 004 0250 770 800
C.U.I. 2541827

www.primaria-baile-govora.ro, primaria@primaria-baile-govora.ro



* BĂILE GOVORA - STAȚIUNE BALNEOCLIMATERICĂ DE INTERES NAȚIONAL *

Nr. 8148 /20.03.2025

Aprobat,
Primar,
Mateescu Mihai



Referat de specialitate

La proiectul de hotărâre privind concesionarea, prin licitație publică a terenului în suprafață de 3205 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 454 mp, suprafață construită desfășurată: 765 mp situat în oraș Băile Govora strada Scolii nr.5 (fost Nr. 2)"

Prin adresa nr. 9187 din 29.04.2024 SC NATURAL PRODUCTS NOBILES SRL, COM. PRISEACA, Jud. Olt solicita concesiunea terenului în suprafață de 3205 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 454 mp, suprafață construită desfășurată: 765 mp "Clădire Școală "

Potrivit art. 129 din Ordonanta de urgenta numarul 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare

(1) Consiliul local are initiativa si hotaraste, in conditiile legii, in toate problemele de interes local, cu exceptia celor care sunt date prin lege in competenta altor autoritati ale administratiei publice locale sau centrale.

(2) Consiliul local exercita urmatoarele categorii de atributii:â

c) atributii privind administrarea domeniului public si privat al comunei, orasului sau municipiului;

(6) In exercitarea atributiilor prevazute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

a) hotaraste darea in administrare, concesionarea, inchirierea sau darea in folosinta gratuita a bunurilor proprietate publica a comunei, orasului sau municipiului, dupa caz, precum si a serviciilor publice de interes local, in conditiile legii;

b) hotaraste vanzarea, darea in administrare, concesionarea, darea in folosinta gratuita sau inchirierea bunurilor proprietate privata a comunei, orasului sau municipiului, dupa caz, in conditiile legii;

Potrivit art. 362, alin. 3 din Ordonanta de urgenta numarul 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare,

(3) Dispozitiile privind darea in administrare, concesionarea, inchirierea si darea in folosinta gratuita a bunurilor apartinand domeniului public al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale se aplica in mod corespunzator.

Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Regimul juridic al imobilului :

(1) Obiectul concesiunii prin licitație publică îl constituie terenul în suprafață de 3205 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 454 mp, suprafață construită desfășurată: 765 mp situat în oraș Băile Govora strada Scolii nr.5 (fost Nr. 2) înscris în Cartea Funciară nr. 36100 pentru teren și 36100-C1 pentru clădire și identificată conform Planul de amplasament și delimitare a imobilului.

(2) Imobilul propus pentru concesionare este situat în Oraș Băile Govora , Strada Scolii nr.5 (fost Nr. 2), Suprafață totală teren: 3205 mp, intravilan, curți construcții, nr.cadastral 36 100 Vecini: la nord Pădure Oraș Băile Govora, la sud: Oraș Băile Govora,- bloc locuinte Fagului la est: Pădure Oraș Băile Govora, la vest: Pădure Oraș Băile Govora și Strada Scolii, C1-Imobil Scoala , Nivel înălțime S+P+1E, Suprafață construită la sol 454 mp, suprafață construită desfășurată: 765 mp

a) Terenul supus concesionării este inventariat în domeniul public al Orașului Băile Govora conform HG nr. 1362/2001 privind atestarea domeniului public al județului Vâlcea precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Vâlcea modificată și completată prin HCL nr. 49/2023

b) Categoria de folosință a terenului, conform PUG aprobat, este de curți construcții.

c) Imobilul propus pentru concesionare nu este inclus în Lista Monumentelor Istorice, siturilor arheologice, ariilor naturale protejate, precum și în zonele de protecție ale acestora sau în zonele construite protejate.

d) Imobilul supus concesiunii este liber de orice sarcini, conform Extras de Carte Funciară nr. 110967/26.11.2024.

Regimul economic al imobilului :

a) Reglementările privind funcțiunea terenului sunt prevăzute în PUG/PUZ.

b) Imobilul propus pentru concesionare este situat în zona U.T.R. 9.

c) Amenajarea terenului în suprafață de 3205 mp, împreună cu construcția edificată pe acesta, dar care necesită lucrări de reparații, în suprafață construită la sol de 454 mp, suprafață construită desfășurată: 765 mp „Scoala”, astfel încât imobilul - teren și construcție să poată fi utilizat ca unitate de cazare și agrement cu impact asupra stării de sănătate a populației și a creșterii calității vieții, în care să se poată desfășura atât activități recreative, cazare, cât și diverse activități de agrement.

d) Terenul este situat în zona de impozitare A, conform HCL nr. 65/2019.

Regimul tehnic al imobilului :

a) Terenul are acces la drum public, în partea de vest, strada Școlii.in vecinătatea parcului din orașul Băile Govora are forma neregulată și este încadrat în categoria de folosință curs construcții.

b) Zona în care este situat imobilul dispune de utilități tehnico edilitare: rețea de apă, rețea de canalizare, rețea de gaze naturale și energie electrică, telefonie, accese pietonale, carosabile, parcuri, iar construcția existentă este branșată la rețeaua de canalizare, alimentare cu apă și energie electrică.

c) Clădirea amplasată pe terenul în suprafață de 3205 mp a avut destinația de institutie de învățământ , a fost dată în folosință în anul 1910 și datorită scaderii numărului de copii de după anii 2000 a fost închisă, trecerea anilor și lipsa fondurilor pentru întreținerea regulată

punându-și amprenta asupra aspectul clădirii conducând la apariția degradărilor la fațade și acoperiș.

- Funcțiunile acestei clădiri sunt următoarele:

Clădirea în suprafață construită la sol de 454 mp, suprafață construită desfășurată: 765 mp are regimul de înălțime format din demisol, parter și etaj. Fundația clădirii este de tip continuu realizată din zidărie de piatră, structura de rezistență este din zidărie portantă din cărămidă, iar planșeele sunt din lemn. Acoperișul este de tip șarpantă cu învelitoarea din tablă striată. Pardoselile sunt din mozaic pe holuri, grupuri sanitare și dependințe respectiv din parchet masiv în salile de clasă și birouri. Tâmplăria exterioară și cea interioară sunt din lemn cu geamuri simple. Finisajele exterioare constau în tencuieli drișcuite și zugrăveli clasice iar finisajele interioare constau în tencuieli, zugrăveli clasice și vopsitorii dar care datorită neexecutării lucrărilor de întreținere sunt degradate pe alocuri apărând fisuri la nivelul peretilor.

Construcția dispune de instalații electrice normale pentru iluminat și prize, instalații sanitare de apă potabilă și canalizare, instalație de încălzire.

Aspectul general al clădirii este nesatisfăcător, de clădire neutilizată o lungă perioadă, slab îngrijită cu deteriorări vizibile ale unor elemente de construcție cu instalații nefuncționale, exploatarea imobilului prin concesiune conducând la punerea în siguranță a clădirii și asigurând prin plata redevenței sursă de venituri la Bugetul local.

Imobilul propus pentru concesiune este destinat realizării unei unități de cazare în care poate funcționa o pensiune sau pot fi amenajată o tabără școlară.

Investițiile se vor realiza cu respectarea prevederilor PUZ/PUG și în conformitate cu prevederile normelor și normativelor tehnice specifice în vigoare și ale autorizației de construire ce se va elibera de Primăria Orașului Băile Govora la solicitarea concesionarului, precum și a avizelor obținute în scopul realizării obiectivului de investiții.

Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția clădirilor învecinate prin îndeplinirea condițiilor de rezistență și stabilitate.

Regimul de înălțime, aliniamentele, accesele auto și pietonale se vor realiza conform prevederilor PUZ/PUG aprobat, precizate prin certificatul de urbanism.

Concesionarul va reface toate amenajările cu caracter public ce vor fi afectate în cursul execuției lucrărilor.

Prin documentația de autorizare a lucrărilor se vor respecta condițiile din PUZ/PUG privind amplasamentul, forma, dimensiunile obiectivelor ce se vor realiza, circulația pietonală și auto în zonă, racordurile la rețele.

Termenul limită pentru obținerea autorizației de construire va fi de maxim 12 luni de la data încheierii contractului de concesiune.

Durata maximă pentru realizarea investițiilor precizate este de 24 luni de la semnarea contractului de concesiune.

Nerespectarea acestor termene atrage rezilierea contractului de concesiune, dând dreptul concedentului de a-l obliga la plata cheltuielilor ocazionate de aducerea terenului și construcției la starea anterioară concesiunii (dacă este cazul).

În termen de 6 luni de la data punerii în funcțiune a investiției va face dovada angajării personalului pentru care s-a angajat prin ofertă (dacă este cazul).

Terenul ce urmează a fi concesionat nu face obiectul Legii nr. 10/2001 republicat cu modificările și completările ulterioare.

Din punct de vedere financiar, concesiunea terenului împreună cu construcția finalizată situată pe acesta prezintă un interes major pentru orașul Băile Govora, concesiunea generând venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței aferente bunului imobil

(inclusiv taxele și impozitele datorate către bugetul de stat și local conform prevederilor legale în vigoare).

Față de cele mai sus menționate, concesionarea terenului împreună cu construcția finalizată situată pe acesta oferă un fond financiar și o sursă permanentă aducătoare de venit la bugetul local. În drept, invocăm prevederile art. 5 alin. (1) lit. a), alin. (2), alin. (4), art. 16, alin (1), art. 20 alin (1) lit. b), lit. e), art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, art. 108 lit. b), art. 129 alin. (2), lit. c), art. 139 alin. (3), lit. g), art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanță de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Tinând cont de motivele sus prezentate, respectiv de competența decizională a Consiliului Local al Orașului Băile Govora în această privință, propunem aprobarea următoarelor:

- Art. 1. Se aproba Studiul de Oportunitate privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 3205 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 454 mp, suprafață construită desfășurată: 765 mp situat în oraș Băile Govora strada Scolii nr.5 (fost Nr. 2) înscris în Cartea Funciară nr. 36100 pentru teren și 36100-C1 pentru clădire și identificată conform Planul de amplasament și delimitare a imobilului. Vecini: la nord Pădure Oraș Băile Govora, la sud: Oraș Băile Govora,- bloc locuinte Fagului la est: Pădure Oraș Băile Govora, la vest: Pădure Oraș Băile Govora și Strada Scolii, C1- Imobil Scoala , Nivel înălțime S+P+1E, Suprafață construită la sol 454 mp, suprafață construită desfășurată: 765 mp .aflat în domeniul public al orașului Băile Govora, cuprins în Anexa 1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre
- Art. 2. Se aprobă concesionarea, prin licitație publică, a terenului proprietate publică a orașului Băile Govora în suprafață de 3205 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 454 mp, suprafață construită desfășurată: 765 mp situat în oraș Băile Govora strada Scolii nr.5 (fost Nr. 2) înscris în Cartea Funciară nr. 36100 pentru teren și 36100-C1 pentru clădire și identificată conform Planul de amplasament și delimitare a imobilului. ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în scopul amenajării unei unități de cazare în care poate funcționa o pensiune sau pot fi amenajată o tabără școlară.
- Art. 3. Se însușește raportul de evaluare întocmit pentru imobilul „ Scoala ” în suprafață construită la sol de 454 mp, suprafață construită desfășurată: 765 mp situat în oraș Băile Govora strada Scolii nr.5 (fost Nr. 2) înscris în Cartea Funciară nr. 36100 pentru teren și 36100-C1 pentru clădire, care stabilește o valoare totală de piață de 784 100 lei din care valoarea terenului este de 616 500 lei.
- Art. 4. Durata concesionării va fi de 49 ani și Conform prevederilor art. 306 din OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ durata nu poate să depășească 49 ani.
- Art. 5. Redevența valorică a concesiunii va fi stabilită în urma licitației organizată în condițiile OUG 57/2019 - Codul administrativ și va fi plătită în lei . Valoarea minimă pe care trebuie să o ofere participantii este de 47 027 lei /an respectiv 3 919 lei /lună . Redevența se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicii de inflație). Pe perioada derulării relațiilor contractuale redevința nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitației publice.
- Art. 6. Se aprobă Documentația de atribuire a contractului de concesiune, Modelul cadru al contractului de concesiune și Caietul de sarcini, pentru concesionarea, prin licitație publică, a terenului proprietate publică a orașului Băile Govora în suprafață de 3205 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 454

mp, suprafață construită desfășurată: 765 mp situat în oraș Băile Govora strada Scolii nr.5 (fost Nr. 2) înscris în Cartea Funciară nr. 36100 pentru teren si 36100-C1 pentru clădire situat în oraș Băile Govora, Jud. Vâlcea, cuprinsa în Anexa 2 , Anexa 3 și Anexa 4, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Data pentru depunerea ofertei și desfășurarea licitație se va stabili ulterior, în conformitate cu prevederile art. 314 din OUG nr. 57/2019.

Art. 8. La finalizarea termenului concesiunii, partile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a terenului și clădirii de către proprietarul investiției.

Art. 9. Înțetarea contractului de concesiune poate avea loc în cazul în care interesul local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concendent.

Art.10. Se împuternicește Primarul orașului Baile Govora să semneze contractul de concesiune.

Comp. ADPP
Radu Marian



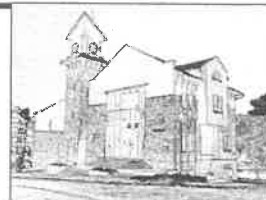
ROMÂNIA
JUDEȚUL VÂLCEA
PRIMĂRIA ORAȘULUI BĂILE GOVORA

Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr. 95,
245200, județul Vâlcea, ROMÂNIA

☎ 004 0250 770 460; ☎ 004 0250 770 800

C.U.I. 2541827

www.primaria-baile-govora.ro, primaria@primaria-baile-govora.ro



* BĂILE GOVORA - STAȚIUNE BALNEOCLIMATERICĂ DE INTERES NAȚIONAL *

Nr. 8147/20.03.2025

Referat de aprobare

La proiectul de hotărâre privind concesionarea, prin licitație publică a terenului în suprafață de 3205 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 454 mp, suprafață construită desfășurată: 765 mp situat în oraș Baile Govora strada Scolii nr.5 (fost Nr. 2)"

Prin adresa nr. 9187 din 29.04.2024 SC NATURAL PRODUCTS NOBILES SRL, COM. PRISEACA, Jud. Olt solicita concesiunea terenului în suprafață de 3205 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 454 mp, suprafață construită desfășurată: 765 mp "Clădire Școală "

Potrivit art. 129 din Ordonanța de urgență numărul 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

(1) Consiliul local are inițiativa și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

(6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

a) hotărăște darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii;

b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;

Potrivit art. 362, alin. 3 din Ordonanța de urgență numărul 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

(3) Dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător.

Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Regimul juridic al imobilului :

(1) Obiectul concesiunii prin licitație publică îl constituie terenul în suprafață de 3205 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 454 mp, suprafață construită desfășurată: 765 mp situat în oraș Băile Govora strada Scolii nr.5 (fost Nr. 2) înscris în Cartea Funciară nr. 36100 pentru teren și 36100-C1 pentru clădire și identificată conform Planul de amplasament și delimitare a imobilului.

(2) Imobilul propus pentru concesionare este situat în Oraș Băile Govora , Strada Scolii nr.5 (fost Nr. 2), Suprafață totală teren: 3205 mp, intravilan, curți construcții, nr.cadastral 36 100 Vecini: la nord Pădure Oraș Băile Govora, la sud: Oraș Băile Govora,- bloc locuinte Fagului la est: Pădure Oraș Băile Govora, la vest: Pădure Oraș Băile Govora și Strada Scolii, C1- Imobil Scoala , Nivel înălțime S+P+1E, Suprafață construită la sol 454 mp, suprafață construită desfășurată: 765 mp

a) Terenul supus concesionării este inventariat în domeniul public al Orașului Băile Govora conform HG nr. 1362/2001 privind atestarea domeniului public al județului Vâlcea precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Vâlcea modificată și completată prin HCL nr. 49/2023

b) Categoria de folosință a terenului, conform PUG aprobat, este de curți construcții.

c) Imobilul propus pentru concesionare nu este inclus în Lista Monumentelor Istorice, siturilor arheologice, ariilor naturale protejate, precum și în zonele de protecție ale acestora sau în zonele construite protejate.

d) Imobilul supus concesiunii este liber de orice sarcini, conform Extras de Carte Funciară nr. 110967/26.11.2024.

Regimul economic al imobilului :

a) Reglementările privind funcțiunea terenului sunt prevăzute în PUG/PUZ.

b) Imobilul propus pentru concesionare este situat în zona U.T.R. 9.

c) Amenajarea terenului în suprafață de 3205 mp, împreună cu construcția edificată pe acesta, dar care necesită lucrări de reparații, în suprafață construită la sol de 454 mp, suprafață construită desfășurată: 765 mp „Scoala”, astfel încât imobilul - teren și construcție să poată fi utilizat ca unitate de cazare și agrement cu impact asupra stării de sănătate a populației și a creșterii calității vieții, în care să se poată desfășura atât activități recreative, cazare, cât și diverse activități de agrement.

d) Terenul este situat în zona de impozitare A, conform HCL nr. 65/2019.

Regimul tehnic al imobilului :

a) Terenul are acces la drum public, în partea de vest, strada Școlii.in vecinătatea parcului din orașul Băile Govora are forma neregulată si este incadrat în categoria de folosință curs construcții.

b) Zona în care este situat imobilul dispune de utilități tehnico edilitare: rețea de apă, rețea de canalizare, rețea de gaze naturale și energie electrică, telefonie, accese pietonale, carosabile, parcări, iar construcția existentă este branșată la rețeaua de canalizare, alimentare cu apă și energie electrică.

c) Clădirea amplasată pe terenul in suprafață de 3205 mp a avut destinația de institutie de învățământ , a fost dată în folosință în anul 1910 si datorită scaderii numărului de copii de dupa anii 2000 a fost închisă, trecerea anilor și lipsa fondurilor pentru întreținerea regulată punându-și amprenta asupra aspectul cladirii conducand la aparitia degradărilor la fațade si acoperiș.

- Funcțiunile acestei clădiri sunt următoarele:

Clădirea în suprafață construită la sol de 454 mp, suprafață construită desfășurată: 765 mp are regimul de înălțime format din demisol, parter și etaj. Fundația clădirii este de tip continuu realizată din zidărie de piatră, structura de rezistență este din zidărie portantă din cărămidă, iar planșeele sunt din lemn. Acoperișul este de tip șarpantă cu învelitoarea din tablă striată. Pardoselile sunt din mozaic pe holuri, grupuri sanitare și dependințe respectiv din parchet masiv în salile de clasă și birouri. Tâmplăria exterioară și cea interioară sunt din lemn cu geamuri simple. Finisajele exterioare constau în tencuieli drișcuite și zugrăveli clasice iar finisajele interioare constau în tencuieli, zugrăveli clasice și vopsitorii dar care datorita neexecutării lucrărilor de întreținere sunt degradate pe alocuri apărând fisuri la nivelul peretilor.

Construcția dispune de instalații electrice normale pentru iluminat și prize, instalații sanitare de apă potabilă și canalizare, instalație de încălzire.

Aspectul general al clădirii este nesatisfăcător, de clădire neutilizată o lungă perioadă, slab îngrijită cu deteriorări vizibile ale unor elemente de construcție cu instalații nefuncționale, exploatarea imobilului prin concesiune conducând la punerea în siguranță a clădirii și asigurând prin plata redevenței sursă de venituri la Bugetul local.

Imobilul propus pentru concesiune este destinat realizării unei unități de cazare în care poate funcționa o pensiune sau pot fi amenajată o tabără școlară.

Investițiile se vor realiza cu respectarea prevederilor PUZ/PUG și în conformitate cu prevederile normelor și normativelor tehnice specifice în vigoare și ale autorizației de construire ce se va elibera de Primăria Orașului Băile Govora la solicitarea concesiionarului, precum și a avizelor obținute în scopul realizării obiectivului de investiții.

Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția clădirilor învecinate prin îndeplinirea condițiilor de rezistență și stabilitate.

Regimul de înălțime, aliniamentele, accesele auto și pietonale se vor realiza conform prevederilor PUZ/PUG aprobat, precizate prin certificatul de urbanism.

Concesiionarul va reface toate amenajările cu caracter public ce vor fi afectate în cursul execuției lucrărilor.

Prin documentația de autorizare a lucrărilor se vor respecta condițiile din PUZ/PUG privind amplasamentul, forma, dimensiunile obiectivelor ce se vor realiza, circulația pietonală și auto în zonă, racordurile la rețele.

Termenul limită pentru obținerea autorizației de construire va fi de maxim 12 luni de la data încheierii contractului de concesiune.

Durata maximă pentru realizarea investițiilor precizate este de 24 luni de la semnarea contractului de concesiune.

Nerespectarea acestor termene atrage rezilierea contractului de concesiune, dând dreptul concedentului de a-l obliga la plata cheltuielilor ocazionate de aducerea terenului și construcției la starea anterioară concesiionării (dacă este cazul).

În termen de 6 luni de la data punerii în funcțiune a investiției va face dovada angajării personalului pentru care s-a angajat prin ofertă (dacă este cazul).

Terenul ce urmează a fi concesiionat nu face obiectul Legii nr. 10/2001 republicat cu modificările și completările ulterioare.

Din punct de vedere financiar, concesiionarea terenului împreună cu construcția finalizată situată pe acesta prezintă un interes major pentru orașul Băile Govora, concesiunea generând venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței aferente bunului imobil (inclusiv taxele și impozitele datorate către bugetul de stat și local conform prevederilor legale în vigoare).

Față de cele mai sus menționate, concesionarea terenului împreună cu construcția finalizată situată pe acesta oferă un fond financiar și o sursă permanentă aducătoare de venit la bugetul local. În drept, invocăm prevederile art. 5 alin. (1) lit. a), alin. (2), alin. (4), art. 16, alin (1), art. 20 alin (1) lit. b), lit. e), art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, art. 108 lit. b), art. 129 alin. (2), lit. c), art. 139 alin. (3), lit. g), art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanță de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Tinând cont de motivele sus prezentate, respectiv de competența decizională a Consiliului Local al Orașului Băile Govora în această privință, propunem aprobarea următoarelor:

- Art. 1. Se aproba Studiul de Oportunitate privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 3205 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 454 mp, suprafață construită desfășurată: 765 mp situat în oraș Băile Govora strada Scolii nr.5 (fost Nr. 2) înscris în Cartea Funciară nr. 36100 pentru teren si 36100-C1 pentru clădire și identificată conform Planul de amplasament și delimitare a imobilului. Vecini: la nord Pădure Oraș Băile Govora, la sud: Oraș Băile Govora,- bloc locuinte Fagului la est: Pădure Oraș Băile Govora, la vest: Pădure Oraș Băile Govora și Strada Scolii, C1- Imobil Scoala , Nivel înălțime S+P+1E, Suprafață construită la sol 454 mp, suprafață construită desfășurată: 765 mp .aflat în domeniul public al orașului Băile Govora, cuprins în Anexa 1, ce face parte integranta din prezenta hotarare
- Art. 2. Se aprobă concesionarea, prin licitație publică, a terenului proprietate publică a orașului Băile Govora în suprafață de 3205 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 454 mp, suprafață construită desfășurată: 765 mp situat în oraș Băile Govora strada Scolii nr.5 (fost Nr. 2) înscris în Cartea Funciară nr. 36100 pentru teren si 36100-C1 pentru clădire și identificată conform Planul de amplasament și delimitare a imobilului. ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în scopul amenajării unei unități de cazare în care poate funcționa o pensiune sau pot fi amenajată o tabără școlară.
- Art. 3. Se însușește raportul de evaluare întocmit pentru imobilul „ Scoala ” în suprafață construită la sol de 454 mp, suprafață construită desfășurată: 765 mp situat în oraș Băile Govora strada Scolii nr.5 (fost Nr. 2) înscris în Cartea Funciară nr. 36100 pentru teren si 36100-C1 pentru clădire, care stabilește o valoare totală de piață de 784 100 lei din care valoarea terenului este de 616 500 lei.
- Art. 4. Durata concesionării va fi de 49 ani și Conform prevederilor art. 306 din OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ durata nu poate să depășească 49 ani.
- Art. 5. Redevența valorică a concesiunii va fi stabilită în urma licitației organizată în condițiile OUG 57/2019 - Codul administrativ și va fi plătită în lei .
Valoarea minimă pe care trebuie să o ofere participantii este de 47 027 lei /an respectiv 3 919 lei /lună . Redevența se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicii de inflație). Pe perioada derulării relațiilor contractuale redevința nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitației publice.
- Art. 6. Se aprobă Documentația de atribuire a contractului de concesiune, Modelul cadru al contractului de concesiune și Caietul de sarcini, pentru concesionarea, prin licitație publică, a terenului proprietate publică a orașului Băile Govora în suprafață de 3205 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 454 mp, suprafață construită desfășurată: 765 mp situat în oraș Băile Govora strada Scolii nr.5 (fost Nr. 2) înscris în Cartea Funciară nr. 36100 pentru teren si 36100-C1 pentru clădire situat în oraș Băile Govora, Jud. Vâlcea, cuprinsă în Anexa 2 , Anexa 3 și Anexa 4, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Data pentru depunerea ofertei și desfășurarea licitație se va stabili ulterior, în conformitate cu prevederile art. 314 din OUG nr. 57/2019.

Art. 8. La finalizarea termenului concesiunii, partile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a terenului și clădirii de către proprietarul investiției.

Art. 9. Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în cazul în care interesul local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concendent.

Art. 10. Se împuternicește Primarul orașului Baile Govora să semneze contractul de concesiune.

Prezenta hotărâre este necesară și oportună în contextul dat!

PRIMAR

Mihai Mateescu

PRUNDEANU MIHAI-ADRIAN
EVALUATOR AUTORIZAT
EXPERT TEHNIC JUDICIAR

SEDIUL: VLĂDEȘTI, STRADA PRINCIPALĂ, NR. 171, JUDEȚUL VÂLCEA
TELEFON: 0350.809.322, 0740.228.591, email: mihai.prundeanu@gmail.com

Cal secret

Nr. 111 din 12 septembrie 2024

Consiliul Local al Orașului	
BĂILE GOVORA	
Nr. 14429	
Ziua 01	Luna 10
Anul 2024	
Nr. înregistrare	

RAPORT DE EVALUARE

**AL BUNULUI IMOBIL ȘCOALĂ ȘI A TERENULUI AFERENT,
SITUAT ÎN BĂILE GOVORA, STR. ȘCOLII, NR. 2,
JUDEȚUL VÂLCEA**

BENEFICIAR

ORAȘUL BĂILE GOVORA

EVALUATOR AUTORIZAT

ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU



SEPTEMBRIE 2024

EXEMPLAR 1

Această evaluare poate fi folosită în exclusivitate pentru scopul în care este în mod specific furnizată, conform prevederilor contractuale. Ea nu poate fi reprodusă, copiată, împrumutată sau întrebuințată integral sau parțial, direct sau indirect în alt scop, sau de către altă persoană decât de către beneficiarul și destinatarul său fără permisiunea prealabilă a evaluatorului, ing. Mihai Adrian Prundeanu, acordată legal, în scris.

DECLARAȚIE DE CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita informațiilor deținute, certific că afirmațiile prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte.

De asemenea certific că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și de condițiile limitative specifice și sunt analize, opinii și concluzii personale, neinfluențate de nici un factor perturbator extern principiilor de evaluare.

În plus, certific că nu am nici un interes prezent sau de perspectivă față de proprietatea imobiliară ce face subiectul prezentului raport de evaluare și nici un interes sau influență legată de părțile implicate.

Evaluarea se conformează Standardelor de Evaluare a Bunurilor - ediția 2022, conforme cu Standardele Internaționale de Evaluare IVS 2020.

Evaluatorul dispune de competențele profesionale cerute de standardele profesionale amintite, este independent și nu are conflicte de interese actuale sau posibile în legătură cu proprietatea evaluată sau cu părțile interesate.

Suma ce-i revine evaluatorului pentru prestația sa nu are nici o legătură cu valoarea de piață estimată în cuprinsul lucrării, fiind stabilită înainte de efectuarea lucrării și bazându-se exclusiv pe volumul de muncă necesar întocmirii lucrării la nivelul calitativ cerut de beneficiar și impus de standardele profesionale.

Evaluatorul a respectat codul deontologic al profesiei sale.

Serviciul prestat de un expert este un serviciu de credibilizare, de certificare, de asigurare. Evaluarea este o forma de a aplica o serie de metode care să-i dea încredere beneficiarului că acea valoare este apropiată de valoarea exactă.

În această lucrare s-au promovat la nivelul publicului și s-au implementat la nivelul profesiei, *cele mai bune practici* profesionale în evaluare.

Conceptul de *gândire critică* a stat la baza întregii lucrări, el regăsindu-se aplicat în toate capitolele acesteia.

SEPTEMBRIE 2024
RÂMNICU VÂLCEA

EVALUATOR AUTORIZAT
ING. MIHAI-ADRIAN PRUNDEANU



MOTTO:

„Când prezint fapte pe care le cunosc, condiser că ar trebui să fiu crezut”
Winston Churchill, *Memories*, III, I, pp. 51 - 56

CUPRINS

<u>CAPITOLUL I</u>	SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE	5
1.1.	Identificarea proprietății	5
1.2.	Data evaluării	5
1.3.	Amplasament	5
1.4.	Scopul evaluării	5
1.5.	Definirea valorii estimate și exprimarea acesteia	6
<u>CAPITOLUL II</u>	TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII	7
2.1.	Conformitatea cu Standardele ANEVAR	7
2.2.	Ipoteze și ipoteze speciale	7
2.3.	Surse de informare	10
2.4.	Precizări suplimentare	10
<u>CAPITOLUL III</u>	PREZENTAREA PROPRIETĂȚII EVALUATE	12
3.1.	Dreptul de proprietate evaluat	12
3.2.	Identificarea proprietății	12
3.3.	Zona și vecinătățile	12
3.4.	Descrierea terenului	13
3.5.	Descrierea clădirii	14
<u>CAPITOLUL IV</u>	ANALIZA PIEȚEI	15
4.1.	Analiza pieței – date generale	15
4.2.	Definirea pieței specifice	16
4.3.	Analiza cererii	16
4.4.	Analiza ofertei	16
4.5.	Analiza echilibrului pieței	17
<u>CAPITOLUL V</u>	ANALIZA CELEI MAI BUNE UTILIZĂRI	20
5.1.	Cea mai bună utilizare a terenului considerat liber	20
5.2.	Cea mai bună utilizare a proprietății construite	21
<u>CAPITOLUL VI</u>	ESTIMAREA VALORILOR SOLICITATE	22
6.1.	Abordarea prin cost	22
6.1.1.	Estimarea valorii terenului	22
6.1.2.	Estimarea costului de înlocuire net	25
6.2.	Abordarea prin venit	26
6.3.	Estimarea valorii cuantumului redevenței	29
<u>CAPITOLUL VII</u>	ALEGEREA VALORII FINALE	33
7.1.	Recapitularea rezultatelor	33

7.2. Reconcilierea valorilor și concluzii

33

Bibliografie

35

ANEXE

ANEXA nr. 1:	Plan de amplasament și delimitare
ANEXA nr. 2:	Relevee clădire
ANEXA nr. 3:	Extras de Carte Funciară
ANEXA nr. 4:	Imagini fotografice
ANEXA nr. 5:	Localizare amplasament
ANEXA nr. 6:	Grila date de piață chirii spații comerciale
ANEXA nr. 7:	Grila date de piață terenuri libere

CAPITOLUL I

SINTEZA RAPORTULUI DE EVALUARE

BENEFICIAR: ORAȘUL BĂILE GOVORA, județul Vâlcea, reprezentat de către domnul Mihai Mateescu, primar

EXECUTANT: Ing. Prundeanu Mihai-Adrian, evaluator autorizat – membru titular ANEVAR și expert tehnic judiciar, cu sediul în comuna Vlădești, str. Principală, nr. 171, județul Vâlcea, cod poștal 247740 Tel. 0350.809.322; 0740.228.591, e-mail: mihai.prundeanu@gmail.com

1.1. IDENTIFICAREA ACTIVULUI

Proprietatea de evaluat este formată din teren și clădire cu destinația de școală, aparținând domeniului public al orașului Băile Govora.

Dreptul de proprietate asupra proprietății imobiliare de evaluat este deținut integral de către orașul Băile Govora.

1.2. DATA EVALUĂRII

Evaluarea proprietății s-a realizat în luna septembrie 2024, luându-se în calcul următorul curs valutar: 1 EURO = 4,9754 LEI (cursul din 19.08.2024 – data inspectării proprietății evaluate).

Inspectia proprietății imobiliare s-a desfășurat în data de 19 august 2024 în prezența reprezentanților Primăriei Băile Govora.

Finalizarea raportului de evaluare s-a făcut în data de 24 septembrie 2024.

1.3. AMPLASAMENT

Proprietatea imobiliară ce a fost evaluată în lucrarea de față este amplasată în intravilanul orașului Băile Govora, în zona centrală, pe partea nordică a străzii Școlii, la circa 50 m de intersecția cu strada Fagului.

1.4. SCOPUL EVALUĂRII

Acest raport de evaluare a fost elaborat la cererea beneficiarului, orașul Băile Govora, cu scopul de a estima valoarea piață, respectiv cuantumul redevenței pentru imobilul format din clădire școală și terenul aferent, situat în orașul Băile Govora, localitatea Prajila, strada Școlii, nr. 2, județul Vâlcea, la data de 19 august 2024 în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor - ediția 2022, în vederea concesiunii acestui imobil.

1.5. DEFINIREA VALORII ESTIMATE ȘI EXPRIMAREA ACESTEIA

Definirea valorii de piață, în conformitate cu **Standardele de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022**, este **“Suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă), la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere”**.

Estimarea valorii de piață a proprietății imobiliare formată din clădire școală și terenul aferent, situată în orașul Băile Govora, localitatea Prajila, str. Școlii, nr. 2, județul Vâlcea, la data de 19 august 2024, a condus la obținerea unei valori de piață de:

157.600 euro echivalent cu **784.100 lei,**

Estimarea cuantumului redevenței totale este de:

236.297 euro echivalent cu **1.175.671 lei**

Estimarea cuantumului redevenței anuale este de:

9.452 euro/an echivalent cu **47.027 lei/an**

respectiv

788 euro/lună echivalent cu **3.919 lei/lună**

Valorile nu conțin T.V.A..

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii, precum și considerentele privind valoarea sunt:

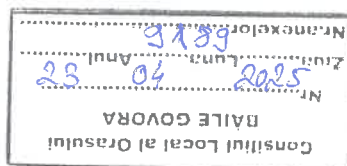
- valoarea a fost exprimată ținând seama exclusiv de ipotezele, condițiile și aprecierile exprimate în prezentul raport;
- cursul de schimb folosit este de 4,9754 lei pentru 1 euro;
- valoarea estimată în EURO este valabilă atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea terenului, starea pieței, nivelul cererii și al ofertei, etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot evolua ascendent sau descendent odată cu trecerea timpului și variația lor raportată la cursul euro nu este liniară;
- valoarea este o predicție;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori. Deși este o concluzie imparțială și rezonabilă a unui profesionist calificat, bazată pe o analiză a tuturor informațiilor relevante, rămâne totuși o opinie. Ea reprezintă percepția evaluatorului referitor la cel mai probabil preț obținut într-o tranzacție obiectivă.

Raportul de evaluare este elaborat cu respectarea Standardelor de Evaluare a Bunurilor – ediția 2022, a recomandărilor și metodologiei de lucru recomandată de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România).



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Nr. 1701 PS/ 15.04. 2025



Nesecret

Exemplar nr. 1

PRIMARULUI ORAȘULUI BĂILE GOVORA, JUDEȚUL VÂLCEA
Domnului Mihai MATEESCU

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 8181 din 21.03.2025 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate publică „*Teren situat în intravilan și construcția aferentă C1-Imobil Școală în suprafață de 3.205 mp.*”, situat în str. Școlii nr.2, localitatea Prajila, oraș Băile Govora, județul Vâlcea identificat la poziția 34 din H.C.L. nr.7 din 19.02.2020 privind modificarea hotărârii consiliului local nr. 48/1999 privind însușirea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Băile Govora și înscris în Cartea funciară nr. 36100 a orașului Băile Govora, având numărul cadastral 36100 și 36100-C1 al imobilului situat în str. Școlii nr.2, localitatea Prajila, oraș Băile Govora, județul Vâlcea

în urma analizei documentației transmise și a verificării datelor existente, Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale emite prezentul

AVIZ

Potrivit prevederilor art. 108 lit. b), art. 308 alin. (4) lit. g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, bunul proprietate privată ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Georgian POP





ROMÂNIA
JUDEȚUL VÂLCEA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BĂILE
GOVORA



Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr.95,
245200, județul Vâlcea, ROMÂNIA
☎ 004 0250 770 460; ☎ 004 0250 770 800
C.U.I. 2541827

www.primaria-baile-govora.ro, primaria@primaria-baile-govora.ro

* BAILE GOVORA - STATIONE BALNEOCLIMATERICĂ DE INTERES NATIONAL *

Nr. 9194/23.04.2025

RAPORT DE LEGALITATE

Privind: concesiunea, prin licitație publică, a terenului în suprafață de 3205 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta - C1- Imobil Scoala , nivel înălțime S+P+1E, în suprafață construită la sol de 454 mp, suprafață construită desfășurată: 765 mp situat în oraș Baile Govora strada Scolii nr.5 (fost Nr. 2) cu vecini: la nord Pădure Oraș Baile Govora, la sud: Oraș Baile Govora,- bloc locuințe Fagului la est: Pădure Oraș Baile Govora, la vest: Pădure Oraș Baile Govora și Strada Scolii, înscris în cartea funciară a orașului nr. 36100.

Am constatat că sunt îndeplinite condițiile de fond și de formă ale proiectului de hotărâre, respectiv :

S-au respectat normele de tehnică legislativă pentru elaborarea proiectului de hotărâre, prevederile Legii nr.24/2000, cu modificările și completările ulterioare.

Proiectul de hotărâre este însoțit de referatul de specialitate .

Fiind îndeplinite și procedurile prevăzute de Legea nr.52/2003, privind transparența decizională în administrația publică cu privire la aprobarea actelor cu

Fiind îndeplinite procedurile prevăzute art.7 din Legea numărul 52/2003 privind transparența decizională cu privire la aprobarea actelor cu caracter normativ;

Luând act de referatul de aprobare al primarului înregistrat sub nr. 8147 din 20.03.2025, întocmit în baza raportului compartimentului administrarea domeniului public și privat înregistrat sub nr.8148 din 20.03.2025 prin care se propune : concesiunea, prin licitație publică, a terenului în suprafață de 3205 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta - C1- Imobil Scoala , nivel

înălțime S+P+1E, în suprafață construită la sol de 454 mp, suprafață construită desfășurată: 765 mp situat în oraș Băile Govora strada Scolii nr.5 (fost Nr. 2) cu vecini: la nord Pădure Oraș Băile Govora, la sud: Oraș Băile Govora,- bloc locuinte Fagului la est: Pădure Oraș Băile Govora, la vest: Pădure Oraș Băile Govora și Strada Scolii, înscris în cartea funciară a orașului nr. 36100.

Adresa ANRSPS nr.9189 din 23.04.2025, prin care se emite avizul în conformitate cu prevederile art.108, lit.b), art.308 alin.4) lit.g) art.362 alin. 1) și alin. 3) dar și raportul de evaluare întocmit de către – evaluator autorizat ANEVAR înregistrat sub nr.14429/ 01.10.2024.

Luând în considerare faptul că imobilul-construcție Școală se află în zona Parcului Central al orașului, o soluție alternativă de punere în valoare a acesteia fiind amenajarea unei unități de cazare, în care să se poată desfășura diverse activități de agrement, care împreună cu obiectivele menționate anterior să asigure îmbunătățirea condițiilor de desfășurarea a activităților turistice, de petrecere în mod plăcut a timpului liber, cu impact asupra stării de sănătate a populației și creșterii calității vieții.

Având în vedere temeiurile juridice, art.302, art.303, alin.5), art.308 și art.312 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129, alin.(2), lit.c), alin.(6), lit.a), art.139, alin.(3) și art.196 alin.(1), lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, prevederilor art.129, alin.2 , lit.c, alin.6, lit.a), art.139, alin.3, lit.g), art.196, alin.1, lit.a, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Analizând proiectul de hotărâre nr.8560/01.04.2025, inițiat de către primarul orașului Băile Govora, am constatat că sunt îndeplinite condițiile de fond și de formă ale proiectul fiind motivat în fapt și în drept.

Ținând cont de cele expuse mai sus, și de prevederile art.243, alin.1, lit.a) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, avizez pozitiv / favorabil pentru legalitate proiectul de hotărâre și propun adoptarea lui în cadrul ședinței de consiliu local, în forma prezentată de inițiator.

Secretarul general al orașului
Jr.Butoeru Maria-Iuliana