

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a 4 loturi de teren, aparținând domeniului privat al municipiului Husi, situate în municipiului Husi, Zona Dric, nr. 2, județul Vaslui, pentru construirea de locuințe

CAP. I. DESCRIEREA SI IDENTIFICAREA BUNULUI CE URMEAZA A FI CONCESIONAT

Terenurile studiate aparțin domeniului privat al municipiului Husi.

Suprafețele de teren sunt înscrise în cartea funciara și urmează a fi concesionate pe o perioadă determinată.

Cap. II. MOTIVE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL SI DE MEDIU CARE JUSTIFICA REALIZAREA CONCESIUNII

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun concesionarea unor bunuri, sunt următoarele:

- administrarea eficientă a domeniului privat al municipiului Husi prin atragerea de venituri suplimentare la bugetul local ;

- oportunitatea investiției este dată de faptul că prin construirea locuințelor se rezolvă problema locuirii pentru persoanele care dispun de veniturile necesare și care doresc să construiască o locuință proprietate personală.

Concesionarul (castigatorul licitației) poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

Cap. III. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI

3.1. Pretul de pornire la licitație al concesiunii este de 1,40 lei/mp/an.

Pretul concesiunii licitat va fi cel puțin egal cu cel înscris mai sus.

3.2. Plata concesiunii se va face conform contractului de concesiune ce se va încheia în termen de 30 zile de la data tinerii licitației .

3.3. Redevența anuală va fi indexată funcție de indicele de inflație comunicat de Comisia Națională de Statistică .

3.4. Întârzierile la plata redevenței se vor sancționa cu penalități conform prevederilor legale, înscrise și în contractul de concesiune.

3.5. Garanția de participare la licitație depusă de ofertantul castigator, se reține de concedent până în momentul încheierii contractului de concesiune, urmând că după această dată garanția sa se transfere în contul redevenței datorată de către concesionar.

CAP. IV. PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE SI JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune este licitație publică deschisă.

Cap. V. DURATA ESTIMATA A CONCESIUNII

Durata concesiunii: 49 ani, incepand cu data predarii-primirii obiectivului consemnata in procesul verbal.

Cap. VI. CARACTERISTICILE INVESTITIEI

Municipiul Husi dispune de un numar de 4 loturi de teren pentru construirea unor locuinte. Se doreste construirea unor locuinte proprietate personala de catre concesionarii care vor fi castigatori ai licitatiei publice.

Constructiile cu destinatia de locuinta se vor realiza in baza autorizatiei de construire, cu respectarea prevederilor Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare.

6.1. Arhitectura va fi in concordanta cu ambientul arhitectural zonal.

6.2. Amplasarea in teren ca si accesele vor fi proiectate astfel incat sa se asigure circulatia in zona.

6.3. Prin solutiile adoptate se va asigura protectia cladirilor invecinate precum si protectia mediului.

6.4. Durata de executie a obiectivului va fi de 12 luni de la data eliberarii autorizatiei de construire, interval in care solicitantul este obligat sa inceapa lucrarile, autorizatie ce poate fi prelungita conform Legii nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu maxim 12 luni, la cererea concesionarului.

Cap. VII. MODALITATEA DE ACORDARE A CONCESIUNII

Procedura de concesionare propusa este prin licitatie publica deschisa prin care orice persoana fizica poate prezenta o oferta, in situatia in care indeplineste conditiile impuse privind participarea la licitatie.

Cap. VIII. TERMENE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Avand in vedere termenele legale impuse se considera ca data de 27.06.2019 reprezinta termenul cel mai apropiat pentru organizarea licitatiei ;

Ofertele se vor primi in perioada 06.06.2019-26.06.2019, conform caietului de sarcini.

Coordonator directia urbanism,

Ing. AILENEI MARIUS

PRESEDINTE DE SEDINTĂ,

Liliana Ecaterina CATARGIU

SECRETARUL MUNICIPIULUI HUȘI,

Monica DUMITRAȘCU



CAIET DE SARCINI

privind aprobarea concesiunii prin licitatie publica a 4 loturi de teren, apartinand domeniului privat al municipiului Husi, situate in municipiului Husi, Zona Dric, nr. 2, judetul Vaslui, pentru construirea de locuinte

CAP. I. OBIECTUL CONCESIUNII

1.1. Terenurile care urmeaza a fi concesionate, sunt situate in intravilanul municipiului Husi, Zona Dric, nr. 2, judetul Vaslui.

1.2. Terenurile (loturile) care fac obiectul concesiunii se afla in proprietatea municipiului Husi, domeniul privat al municipiului Husi.

1.3. Terenurile vor fi scoase la licitatie in vederea concesiunii, pentru construirea de locuinte.

1.4. Amplasamentele sunt prezentate in tabelul de mai jos:

Nr. crt.	Municipiul Husi	Suprafata totala masurata - mp -	Numar cadastral
1	Cartier Dric 2, strada Ciprian Porumbescu, lot nr. 158	301	77482
2	Cartier Dric 2, strada Ciprian Porumbescu, lot nr. 179	294	77414
3	Cartier Dric 2, strada Victor Ion Popa, lot nr. 188	300	77417
4	Cartier Dric 2, strada Victor Ion Popa, lot nr. 194	300	77415

Cap. II. DURATA CONCESIUNII

Terenurile se concesioneaza pe durata de 49 ani, incepand cu data predarii-primirii terenului consemnata in proces verbal.

Cap. III. INCETAREA CONCESIUNII

Incetarea contractului de concesiune poate avea loc in situatiile prevazute in contractul de concesiune.

Cap. IV. ELEMENTE DE PRET

4.1. (1) Pretul de pornire la licitatie al concesiunii este de 1,40 lei/mp/an.

(2) Pasul de licitatie este de 5 % din pretul de pornire la licitatie.

4.2. Plata concesiunii se va face conform contractului de concesiune ce se va incheia in termen de 30 zile de la data tinerii licitatiei.

4.3. Redevanta anuala va fi indexata functie de indicele de inflatie comunicat de Comisia Nationala de Statistica.

4.4. Intarzierile la plata redeventei se vor sanctiona cu penalitati conform prevederilor legale, inscrise si in contractul de concesiune.

4.5. Garantia de participare la licitatie depusa de ofertantul castigator, se retine de concedent pana in momentul incheierii contractului de concesiune, urmand ca dupa aceasta data garantia sa se transfere in contul redeventei datorata de catre concesionar.

Cap.V. DISPOZITII PRIVIND CONTRACTUL DE CONCESIUNE

5.1. Contractul de concesiune va fi incheiat in termen de 30 zile de la data tinerii licitatiei;

5.2. In cazul in care ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului, concesiunea va fi anulata, reluandu-se procedura de licitatie publica :

5.3. In temeiul contractului de concesiune, concesionarul dobandeste dreptul de a exploata, in mod direct, pe riscul si pe raspunderea sa bunul.

Cap. VI. REGIMUL BUNURILOR

Terenul care constituie proprietatea concedentului va fi administrat si exploatat de concesionar in conformitate cu prevederile contractului de concesiune, acestea ramanand proprietatea concedentului si urmand a fi restituite de concesionar la expirarea/incetarea contractului de concesiune; acestea constituie bunuri de retur si revin de drept concedentului, gratuit si libere de orice sarcini; in aceasta categorie intra si bunurile ce au rezultat din investitiile prevazute in contractul de concesiune precum si bunurile rezultate din investitii si modernizari efectuate de concesionar fara aprobarea concedentului.

Asupra bunurilor rezultate din investitii sau modernizari efectuate de concesionar pe cheltuiala sa dar cu aprobarea concedentului, acesta din urma are drept de preemtiune la cumparare, pretul pe care trebuie sa-l plateasca fiind conform procedurilor legale;

Bunurile proprii, care apartin concesionarului (cu exceptia celor realizate din investitii si modernizari efectuate fara aprobarea concedentului) raman in proprietatea concesionarului, acesta putand dispune de ele oricum doreste.

Cap. VII. CONDITII DE MEDIU

Concesionarul poarta intreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale in domeniul protectiei mediului.

Cap. VIII. CARACTERISTICILE INVESTITIEI

8.1. Investitia se va realiza in conformitate cu prevederile autorizatiei de construire si va fi asigurata peste gradul 8 de seismicitate.

8.2. Arhitectura va fi in concordanta cu ambientul arhitectural zonal.

8.3. Se vor folosi la finisajul exterior materiale din productia interna sau din import, care sa confere personalitate obiectivului ce se va realiza.

8.4. Amplasarea in teren ca si accesele vor fi proiectate astfel incat sa se asigure circulatia in zona.

8.5. Prin solutiile adoptate se va asigura protectia cladirilor invecinate precum si protectia mediului.

8.6. Regimul de inaltime (P, P+1, P+2 Etaje) si tratarea arhitecturala va fi in concordanta cu proiectul realizat in acest sens .

8.7. Durata de executie a obiectivului va fi de 12 luni de la data eliberarii autorizatiei de construire, interval in care solicitantul este obligat sa inceapa lucrarile, autorizatie ce poate fi prelungita, conform Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, cu maxim 12 luni, la cererea concesionarului.

CAP. IX . OBLIGATIILE PARTILOR

9.1. Concedentul are urmatoarele obligatii:

- a.- Sa predea concesionarului bunul concesionat pe baza unui proces verbal de predare/primire.
- b.- Concedentul are obligatia de a nu tulbura pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune.
- c.- Concedentul este obligat sa notifice concesionarului aparitia oricarei imprejurari de natura a afecta drepturile concesionarului in masura in care aceste situatii depind in tot sau in parte de vointa sa.

9.2. Concesionarul are urmatoarele obligatii:

- a.- prin proiectare sa se asigure o constructie moderna avand toate conditiile necesare locuirii;
- b.- sa asigure exploatarea eficace in regim de continuitate si permanenta a obiectului concesiunii pe cheltuiala sa si sa despagubeasca pe concedent pentru pagubele produse din culpa sa;
- c.- sa puna la dispozitia concedentului documentele si informatiile cerute de acesta privind obiectul concesiunii, modul de desfasurare a investitiei.
- d.- sa plateasca redeventa la valoarea, in termenul si modul stabilite prin contractul de concesiune.
- e.- sa realizeze lucrarile de investitii corespunzatoare proiectului si avizelor legale.
- f.- sa plateasca pe toata durata concesiunii impozitele si taxele datorate statului si Administratiei Publice Locale.
- g.- pe toata perioada de derulare a contractului, concesionarul nu va putea subconcesiona, in tot sau in parte unei alte persoane, obiectul concesiunii.
- h.- concesionarul are intreaga responsabilitate in ceea ce priveste respectarea legislatiei in vigoare cu privire la P.S.L. - protectia mediului si persoanelor.
- i.- la expirarea termenului de concesiune, concesionarul este obligat sa restituie in deplina proprietate, liber de orice sarcina, bunul concesionat.
- j.- in termen de 30 zile de la incheierea contractului de concesionare, concesionarul are obligatia de a inscrie concesiunea, pe cheltuiala sa, in documentele de publicitate imobiliara (carte funciara).
- k.- concesionarul este obligat sa realizeze obiectivul de investitii in scopul caruia s-a realizat concesionarea terenului.
- l.- achitarea integrala a debitelor pe care le are fata de bugetul local.

Cap.X. RASPUNDEREA PARTILOR

In toate cazurile de incetare a contractului de concesiune, concesionarul este obligat sa predea concedentului documentatiile tehnice referitoare la obiectivul de investitii nerealizat sau realizat partial.

In cazul nerespectarii de catre una dintre parti a prevederilor contractului de concesiune, partea in culpa datoreaza celeilalte parti despagubiri corespunzatoare prevederilor contractului de concesiune sau corespunzator legislatiei specifice in domeniu;

Situatiile de forta majora exonereaza de raspundere partea care le invoca si dovedeste in conditiile legii; aparitia cazurilor de forta majora trebuie comunicata in termen de 5 zile de la aparitie, comunicarea urmind a fi insotita de documentele care atesta cazul de forta majora; in lipsa acestor documente constatatoare, partea care a invocat cazul de forta majora nu va fi exonerata de raspundere; in cazurile de forta majora invocate si dovedite ca atare, partile vor conveni la decalarea obligatiilor cu perioada afectata de forta majora.

Cap. XI. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice fel care apar pe parcursul derularii contractului de concesiune si care nu se pot solutiona pe cale amiabila vor fi supuse spre solutionare instantelor judecatoresti competente.

Cap. XII. DISPOZITII FINALE

12.1 Drepturile si indatoririle partilor se stabilesc prin contractul de concesiune.

12.2 Dupa concesiune , realizarea obiectivului de investitie se va face numai pe baza unui proiect legal avizat, aprobat si a autorizatiei de construire emisa de organele competente in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare. Solutiile prezentate o data cu depunerea optiunilor, in cazul adjudecarii licitatiei, nu reprezinta aprobarea acestora si nu exonereaza pe castigator de obtinerea avizelor si acordurilor legale din partea organismelor stabilite in eliberarea acestora (exemplu certificatul de urbanism, autorizatia de constructie, s.a.m.d.).

12.3 Obtinerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea si functionarea investitiilor privesc pe concesionar.

12.4 Toate lucrarile privind racordarea la retelele tehnico-edilitare existente si obtinerea acordului de la detinatorii acestora privesc pe concesionar.

12.5 Concesionarul este obligat de a asigura pe perioada concesiunii continuitatea activitatii in scopul careia a fost concesiunat terenul.

12.6 Concedentul are dreptul ca prin imputernicitii sai sa urmareasca mersul lucrarilor de constructii in vederea asigurarii calitatii si stabilitatii cat si incadrarea in termenul de punere in functionare stabilit prin actul de concesiune.

12.7. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitatiei se pun la dispozitia solicitantului contra cost, in valoare de **57 lei**, reprezentand : **c.v.oferta : 3 lei/participant/lot** si **c.v.caiet de sarcini si instructiuni : 54 lei/participant**.

12.8. Taxa de participare la licitatie este de **200 lei/participant/lot**.

12.9 Participarea la licitatie a ofertantilor este conditionata de :

- achitarea integrala a debitelor pe care le au fata de bugetul local si in acest scop vor prezenta Certificat fiscal eliberat de catre Serviciul Venituri din cadrul Primariei municipiului Husi;
- achitarea documentatiei de licitatie si a garantiei de participare : cuantumul garantiei de participare la licitatie va fi stabilit astfel incat sa asigure plata pentru redeventa datorata in primul an de concesiune in procent de **30%**.

12.10. Daca din diferite motive licitatia se amana, se revoca sau se anuleaza, decizia de amanare, revocare sau anulare sau nu poate fi atacata de ofertanti, daca ofertele nu au fost deschise. Ofertantilor necastigatori li se va inapoia in termen de 7 zile garantia de participare la licitatie pe baza unei cereri scrise si inregistrare la Primaria municipiului Husi.

Prin depunerea ofertei, toate conditiile impuse prin caietul de sarcini se considera insusite de ofertant.

12.11. In vederea participarii la licitatie ofertantul trebuie sa faca dovada platii :

- o **garantiei de participare** la licitatie, in suma de **30%** din valoarea totala a pretului de pornire la licitatie a terenului, conform tabelului:

Nr. crt.	Municipiul Husi	Suprafata totala masurata - mp -	Numar cadastral	Garantie participare licitatie lei/participant
1	Cartier Dric 2, strada Ciprian Porumbescu, lot nr. 158	301	77482	126,42
2	Cartier Dric 2, strada Ciprian Porumbescu, lot nr. 179	294	77414	123,48
3	Cartier Dric 2, strada Victor Ion Popa, lot nr. 188	300	77417	126,00
4	Cartier Dric 2, strada Victor Ion Popa, lot nr. 194	300	77415	126,00

o **caietul de sarcini** aferent licitatiei, in suma de **54 lei/participant/lot**, conform H.C.L. 136/26.04.2018 ;

o **formular oferta**, in suma de **3 lei/participant/lot**, conform H.C.L. 136/26.04.2018;

o **taxa de participare** la licitatie in suma de **200 lei/participant/lot** .

Nu vor participa la licitatie persoanele juridice sau persoanele fizice care:

o au debite fata de Primaria municipiului Husi.

Inscrierile au loc pe baza de oferta, la care se va anexa :

-copie xerox dupa B.I./C.I. ;

-certificat fiscal privind achitarea datoriilor fata de bugetul local, eliberat de Serviciul Venituri din cadrul Primariei Municipiului Husi;

-chitantele privind achitarea taxei , garantiei de participare , a caietului de sarcini si instructiunilor.
Taxa pentru contractul de concesiune este de **13 lei**, conform H.C.L. 136/26.04.2018 si va fi achitata de ofertantul castigator al licitatiei.

Forma licitatiei- va fi publica deschisa, fiind obligatorie participarea a cel putin 2 (doi) ofertanti . **Data licitatiei : 27.06.2019, ora 10,00.**

Daca nu se depun oferte si nu se adjudeca terenul la prima sedinta de licitatie, se vor organiza licitatii, in fiecare a treia joi din luna, la orele 10,00 pana la adjudecare, cu publicare in ziare.

Depunerea ofertelor se va putea face in perioada 06.06.2019 , ora 9,00 – 26.06.2019, ora 12,00.

Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca in urma publicarii anuntului de licitatie au fost depuse cel putin 2 oferte valabile.

Garantia de participare , valoarea caietului de sarcini si taxa de participare la licitatie se vor achita la casieria Primariei municipiului Husi.

Restituirea garantiei in cazul ofertantilor care nu au adjudecat se efectueaza urmare a unei cereri depuse la sediul Primariei Husi.

IMPORTANT : Contractul de concesiune va fi incheiat in termen de 30 de zile calendaristice de la data licitatiei. In cazul in care ofertantul declarat castigator refuza incheierea contractului, concesiunea va fi anulata, reluandu-se procedura de licitatie publica.

Coordonator directia urbanism,
 Ing. Ailenei Marius

5



PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Liliana Ecaterina CATARGIU

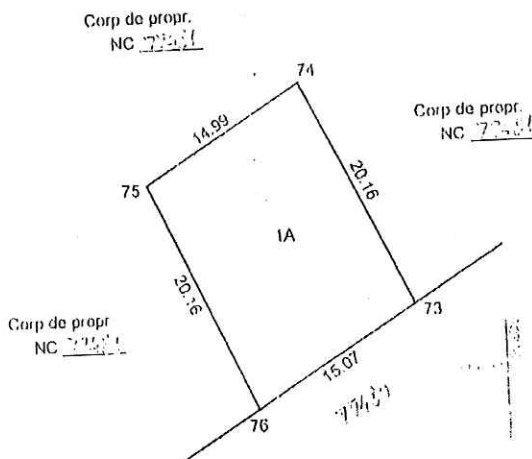
SECRETARUL MUNICIPIULUI HUȘI,
Monica DUMITRAȘCU

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
77482	301 mp	mun. Husi, Calea Zona Dric 2, jud. Vaslui
Cartea Funciara nr.	UAT	HUSI

ANEXA NR. 3



Coordonator directia urbanism,
Ing. Ailenei Marius

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	A	301	(LOT 158 DRIC 2)
Total		301	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 301 mp
Suprafata din act = mp

Executant: ing. Mihaiela Todella

Inspector:

Confirm executarea masurarilor la teren, corectitudinea inlocuirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si si atribuirea numarului cadastral

Data: 12.11.2018

Data: 20.11.2018

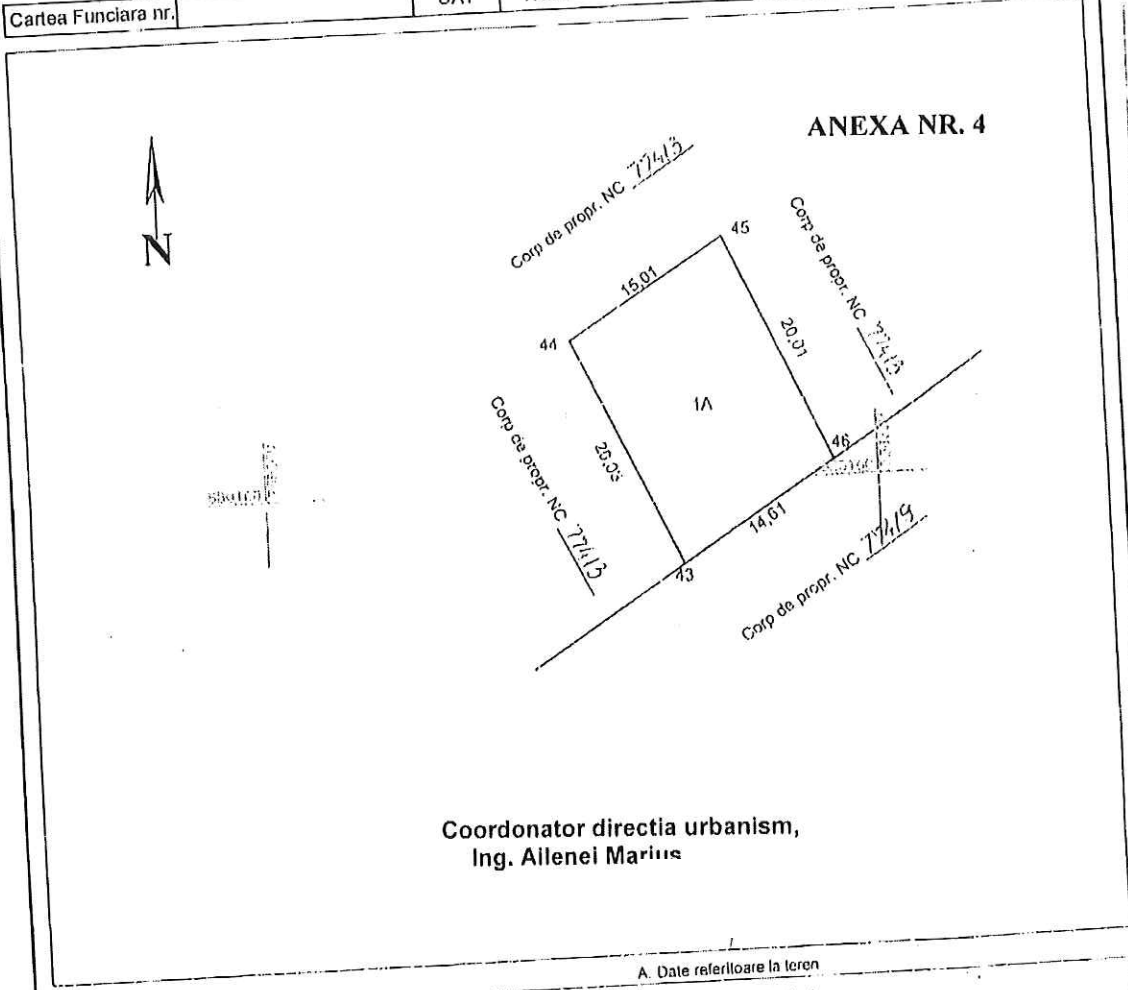


PRESEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Liliana Ecaterina CATARGIU

SECRETARUL MUNICIPIULUI HUȘI,
Monica DUMITRAȘCU

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI
Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
77414	294 mp	mun. Husi, Calea Zona Dric 2, jud. Vaslui
Cartea Funciara nr.	UAT	HUSI



Coordonator directia urbanism,
Ing. Ailenei Marius

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	A	294	(LOT 179 DRIC 2)
Total		294	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 294 mp
Suprafata din act = mp

Executant: ing. Mihalela Todella
 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea Intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren
 Data: 12.11.2018

Inspector: _____
 Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si si atribuirea numarului cadastral
 Data: 21 DEC 2018



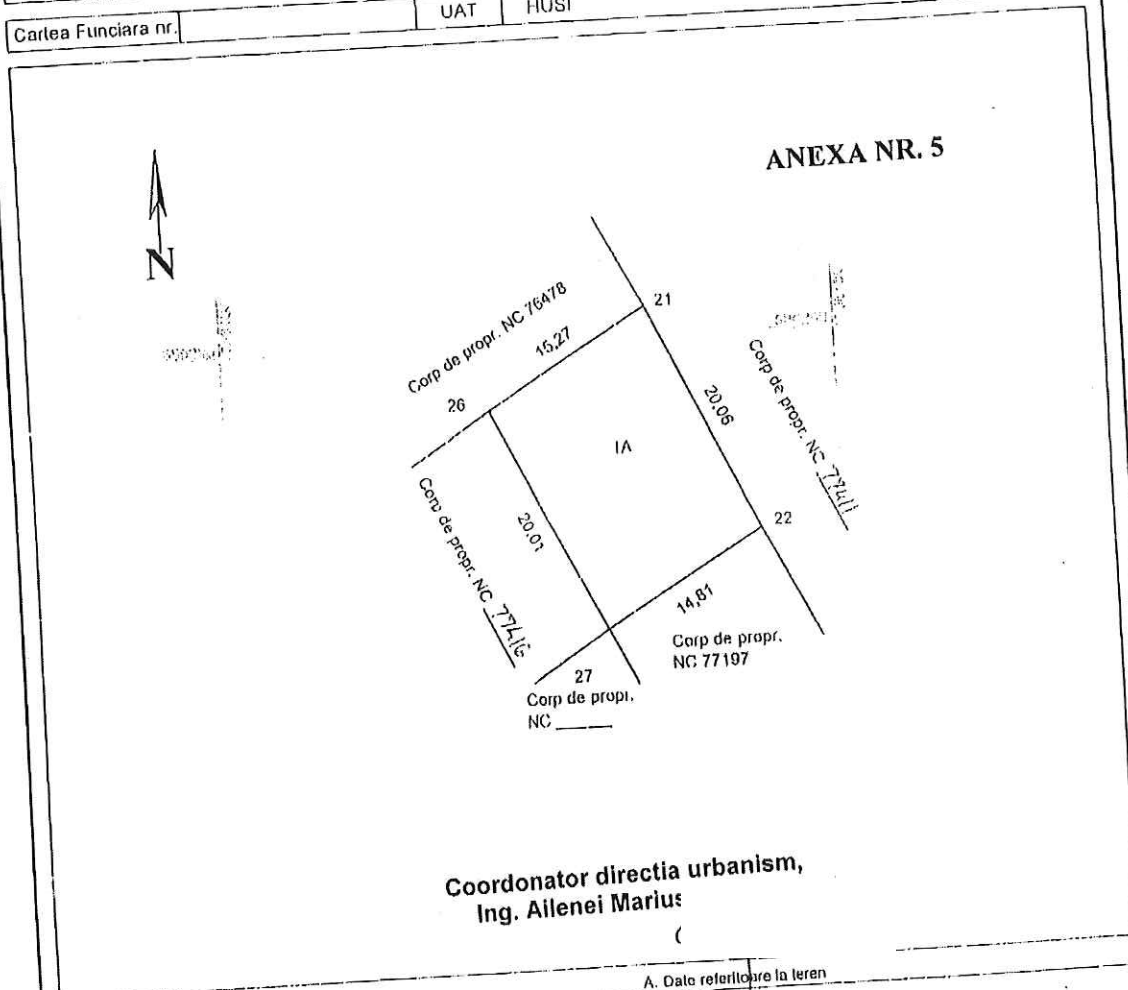
PRESEDINTE DE SEDINTA,
Liliana Ecaterina CATARGIU

SECRETARUL MUNICIPIULUI HUSI,
Monica DUMITRASCU

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1 : 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
77417	300 mp	mun. Husi, Calea Zona Dric 2, Jud. Vaslui
Cartea Funciara nr.	UAT	HUSI



Coordonator directia urbanism,
Ing. Ailenei Marius

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentiiuni
1	A	300	(LOT 188 DRIC 2)
Total		300	

B. Date referitoare la constructii

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentiiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 300 mp
Suprafata din act = mp

Executant: ing. Mihaela Todeila

Inspector:

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Confirm introducerea Imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Data: 12.11.2018

Data: 29 DEC 2018



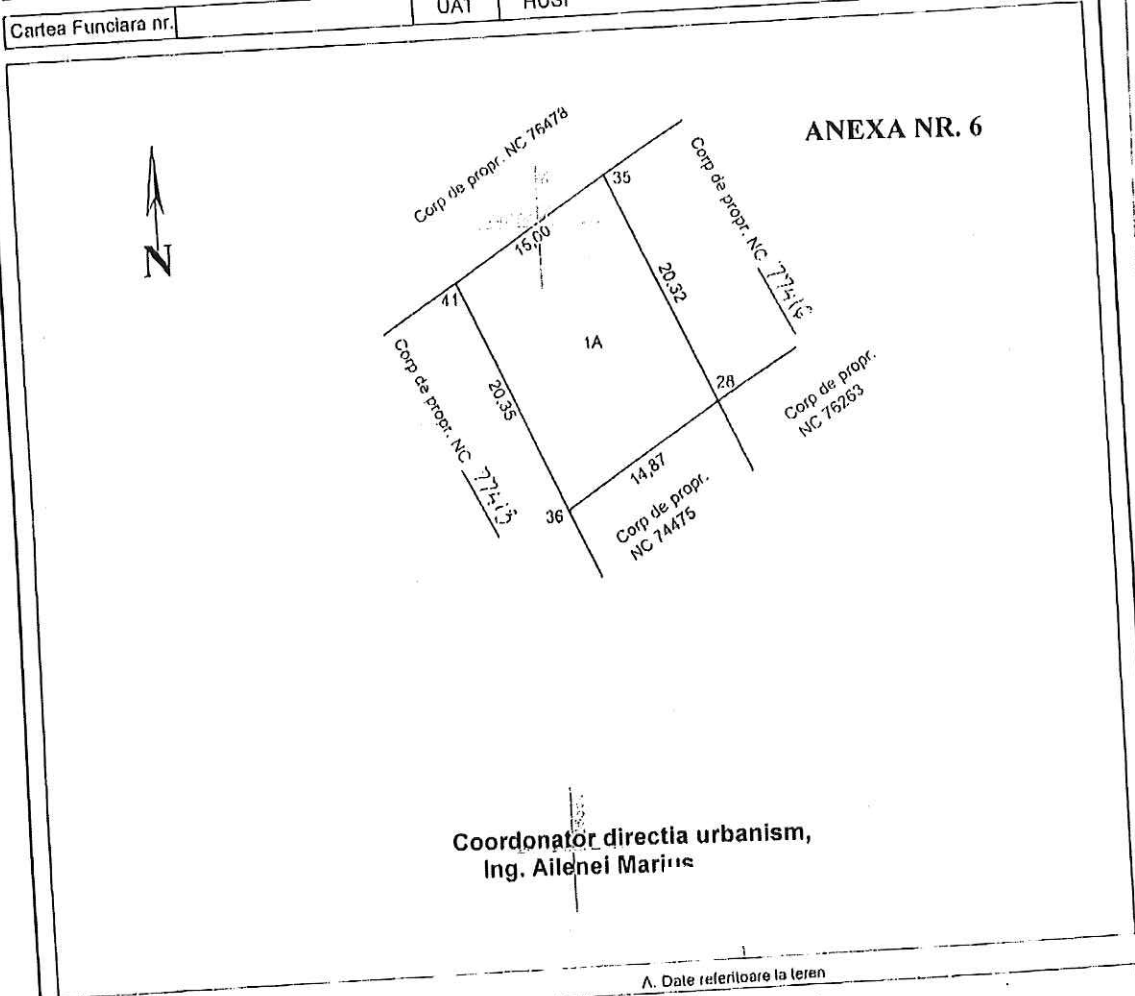
PRESEDINTE DE ŞEDINTĂ,
Liliana Ecaterina CATARGIU

SECRETARUL MUNICIPIULUI HUŞI,
Monica DUMITRAŞCU

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1: 500

Nr. cadastral	Suprafata masurata	Adresa imobilului
77415	300 mp	mun. Husi, Calea Zona Dric 2, Jud. Vaslui
Cartea Funciara nr.	UAT	HUSI



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentii
1	A	300	(LOT 194 DRIC 2)
Total		300	

B. Date referitoare la constructii

Cod consir.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentii
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 300 mp
Suprafata din act = mp

Executant: Ing. Mihaiela Todeila

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocnirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Data: 12.11.2018

Inspector:

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Data: 21 DEC 2018



PRESEDINTE DE SEDINTA,
Liliana Ecaterina CATARGIU

SECRETARUL MUNICIPIULUI HUSI,
Monica DUMITRASCU