

ROMÂNIA
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
U.A.T. COMUNEI BRĂNEȘTI
NR. 2430/13.04.2023

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Cu privire la concesionarea prin licitație publică a unor terenuri din domeniul privat al comunei Brănești, sat Priboiu, punct U.M. Lăculețe, județul Dâmbovița

PRIMARUL COMUNEI BRĂNEȘTI, JUDEȚUL DÂMBOVIȚA

Având în vedere:

- referatul nr. 2428/13.04.2023.....;
- raportul nr. 2429/13.04.2023.....;
- prevederile art. 129, alin. (1) și (2), lit. c), alin. (6), lit. b), art. 136, art. 155, alin. (1), lit. b), art. 139, alin. (1) și (2), lit. g), art. 354, art. 355 și art. 362 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- dispozițiile art. 7, alin. (2), art. 555, art. 556, art. 559 și art. 565 din Legea nr. 287/2009 privind Cod civil, republicată cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local al Comunei Brănești nr. 43/21.09.2022, privind aprobarea dezmembrării imobilului „sat Priboiu, punct UM Laculețe, comuna Brănești, județul Dâmbovița;
- prevederile Hotărârii Consiliului Local al Comunei Brănești nr. 75/28.12.2022 cu privire la trecerea din domeniul public al comunei Brănești în domeniul privat al comunei Brănești, județul Dâmbovița a terenurilor, parcelelor având categoria de folosință curți-construcții, situate în intravilanul comunei Brănești, sat Priboiu, punct U.M. Lăculețe, județul Dâmbovița;
- avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului Local Brănești.

În temeiul prevederilor art. 196 alin. (1) lit. a), art.197 și art. 243 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codului administrativ, cu modificările și completările ulterioare

PROPUNE:

Art. 1. Aprobarea concesionării prin licitație publică a unor terenuri din domeniul privat al comunei Brănești, sat Priboiu, punct U.M. Lăculețe, județul Dâmbovița.

Art. 2. Aprobarea studiului de oportunitate privind inițierea procedurii de concesionare prin licitație publică a terenurilor proprietate privată a comunei Brănești, sat Priboiu, punct U.M. Lăculețe, județul Dâmbovița, conform anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Aprobarea caietului de sarcini pentru concesionare prin licitație publică a terenurilor proprietate privată a comunei Brănești, sat Priboiu, punct U.M. Lăculețe, județul Dâmbovița, conform anexei nr. 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. Aprobarea modelului contractului de concesiune pentru concesiune prin licitație publică a terenurilor proprietate privată a comunei Brănești, sat Priboiu, punct U.M. Lăculețe, județul Dâmbovița, conform anexei nr.3, parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Aprobarea valorii redevenței pentru concesiunea unui număr de 10 loturi de teren, situate în proprietate privată a comunei Brănești, sat Priboiu, punct U.M. Lăculețe, județul Dâmbovița, potrivit raportului de evaluare întocmit de SC Expert Evaluări SRL prin expert evaluator autorizat, atestat ANEVAR, conform anexei nr.4, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 6. Prezenta hotărâre va fi adusă la îndeplinire de primarul comunei Brănești prin compartimentele aparatului de specialitate, iar comunicarea către Instituției Prefectului Județului Dâmbovița și primarului comunei se va face prin grija secretarului general al comunei.

PRIMAR,
Daniel NEAMȚU

AVIZAT DE LEGALITATE,
Secretar general al comunei
Jr. Florentina OPREA

ROMANIA
JUDETUL DAMBOVITA
U.A.T. COMUNA BRANESTI
Nr. 2429 / 13.04.2023

Raport de specialitate al compartimentului

privind concesionarea prin licitatie publica a unor terenuri din domeniul public si privat al comunei Branesti, sat Priboiu, judetul Dambovita;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al inițiatorului ;
- cererile prin care se solicita concesionarea celor 11 loturi
- prevederile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare;
- dispozițiile art. 129 alin.2 lit. c) coroborat cu dispozițiile alin.6 lit a) si lit. b) din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora: Consiliile locale administreaza domeniul public privat al unitatilor administrative-teritoriale si hotaraste dare in administrare, concesionarea, inchirierea sau in folosinta gratuita a bunurilor proprietate publica sau private a comunei, orasului sau municipiului, dupa caz, precum a serviciilor publice de interes local, in conditiile legii.
- dispozițiile art. 297 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, cu privire la Stabilirea modalitatilor de exercitare a dreptului de proprietate publica potrivit caruia:”Autoritatile prevazute la art.287 decid in conditiile legii cu privire la modalitatile de exercitare a dreptului de proprietate publica, respectiv darea in administrare, concesionarea, inchirierea” coroborat cu art. 354 alin 1 si alin 2 :” Domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale este alcatuit din bunuri aflate in proprietatea lor si care nu fac parte din domeniul public. Asupra acestor bunuri, statul sau unitatile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privata.” si art. 362 “ Bunurile proprietate privata a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale pot fi date in administrare, concesionate ori inchiriate. Bunurile proprietate privata a unitatilor administrativ-teritoriale pot fi date in folosinta gratuita, pe termen limitat, dupa caz, persoanelor juridice fara scop lucrativ, care desfasoara activitate de binefacere sau de utilitate publica, ori serviciilor publice. Dispozițiile 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.”
- dispozițiile art. 312 din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, potrivit carora “(1) Concedentul are obligatia de a atribui contractual de concesiune de bunuri proprietate publica prin aplicarea procedurii licitatiei”
- STUDIU DE OPORTUNITATE- Privind concesionarea prin licitatie publica, a terenurilor situate in intravilanul Comunei Branesti, judetul Dambovita, punct U.M Laculete, ce apartin domeniului public si privat al Comunei Branesti, intocmit de SC EXPERT EVALUARI SRL
- Raport de evaluare nr. 7660/19.12.2022 , intocmit de Evaluatorul Imobiliar Autorizat , atestat ANEVAR 11643/2023 elaborat in scopul stabilirii pretului minim de concesionare a

terenurilor situate in comuna Branesti, judetul Dambovita, punct UM Laculete a fost stabilita valoarea de piata astfel:

Nr crt	Lot	Nr cad/CF Domeniul public/privat	Suprafata	Chirie Pret/mp EUR	Chirie Lunara EUR	Chirie anuala EUR
1	LOT 1	72285/privat	790	0.3	20	237
2	LOT 2	72286/privat	1277	0.3	32	383
3	LOT 3	72287/privat	1546	0.3	39	464
4	LOT 4	72288/privat	1791	0.3	45	537
5	LOT 6	72290/privat	1874	0.3	47	562
6	LOT 7	72291/privat	684	0.3	17	205
7	LOT 8	72292/privat	684	0.3	17	205
8	LOT 9	72293/privat	1361	0.3	34	408
9	LOT 10	72294/privat	1657	0.3	41	497
10	LOT 11	72295/public	3328	0.3	83	998
11	LOT 15	72299/public	10213	0.2	170	2043

- Caietele de sarcini intocmite de SC EXPERT EVALUARI SRL
- Model contract intocmit de SC EXPERT EVALUARI SRL

Dupa concesionarea acestor terenuri , bugetul local va primi un impozit pentru terenuri si pentru constructiile care se vor edifica pe aceste terenuri.

Redeventa valorica a concesiunii va fi stabilita in urma licitatiei organizata in conditiile OUG 57/2019- Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

Valoarea minima pe care trebuie sa o ofere participantii va fi hotarata de Consiliul Local al comunei Branesti, si nu poate fi , mai mica decat suma stabilita in raportul de evaluare 7660/19.12.2022. Redeventa se poate modifica conform hotararilor de consiliu local sau a legislatiei in domeniu (prin indexare cu indicele inflatiei, in cazul in care redeventa se transforma in oneda nationala). Pe perioada derularii relatiilor contractuale redeventa nu va fi mai mica decat valoarea acesteia in lei , la data licitatiei.

Durata concesionarii poate fi de maxim 49 de ani.

Concesionarului I se transmite dreptul si obligatia de proiectare , executie si exploatare a terenului cu scopul construirii unor imobile.

La finalizarea termenului concesiunii , partile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare in continuare a terenului de catre proprietarul investitiei.

Incetarea contractului de concesiune poate avea loc in cazul in care interesul local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent.

– propun:

- Aprobarea redeventei, pornind de la nivelul minim stabilit in raportul de evaluare amintit,
- Studiul de oportunitate pentru concesionare
- Documentatiile de atribuire pentru concesionare
- Draft de contract pentru concesionare
- Desemnarea a doi consilieri locali care sa participe la licitatie
- Aprobarea procedurii de licitatie .

Față de considerentele anterior arătate, propun inițierea, în condițiile legii, a proiectului de hotărâre privind concesionarea prin licitatie publica a unor terenuri din domeniul public si privat al comunei Branesti, sat Priboiu, judetul Dambovita;

Intocmit,

ROMÂNIA
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
COMUNA BRĂNEȘTI
Nr. 2428/13.04.2023

REFERAT DE APROBARE

a inițierii proiectului de hotărâre privind concesionarea prin licitație publică a unor terenuri din domeniul privat al comunei Brănești, sat Priboiu, județul Dâmbovița

Având în vedere prevederile art. 136, alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, proiectele de hotărâri pot fi inițiate de primar, de consilierii locali sau de cetățeni. Elaborarea proiectelor se face de cei care le propun, cu sprijinul secretarului general al unității/subdiviziunii administrativ-teritoriale și al compartimentelor de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

În acest sens, propun inițierea unui proiect de hotărâre pentru concesionarea prin licitație publică a unor terenuri din domeniul privat al comunei Brănești, sat Priboiu, județul Dâmbovița.

Potrivit prevederilor Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice, cu modificările și completările ulterioare, Legii nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările și completările ulterioare, dar și potrivit dispozițiilor art. 129, alin. (2), lit. c) coroborat cu dispozițiile alin. (6), lit. a) și lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare conform cărora Consiliile locale au atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, 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, dar și vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii.

În conformitate cu art. 297 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu privire la stabilirea modalităților de exercitare a dreptului de proprietate publică potrivit căruia: *Autoritățile prevăzute la art. 287 decid, în condițiile legii, cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv: a) darea în administrare; b) concesionarea; c) închirierea; d) darea în folosință gratuită*, coroborat cu art. 354, alin. (1) și alin. (2): *(1) Domeniul privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale este alcătuit din bunuri aflate în proprietatea lor și care nu fac parte din domeniul public. (2) Asupra acestor bunuri, statul sau unitățile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privată.* și art. 362: *(1) Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate. (2) Bunurile proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în folosință gratuită, pe termen limitat, după caz, persoanelor juridice fără scop lucrativ, care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică, ori serviciilor publice. (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.*

Având în vedere:

- dispozițiile art. 312 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit cărora *Concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii licitației;*
- studiul de oportunitate privind concesiunea prin licitație publică a terenurilor situate în intravilanul comunei Brănești, județul Dâmbovița, punct U.M. Lăculețe, ce aparțin domeniului public și privat al comunei Brănești, întocmit de SC EXPERT EVALUARI SRL;
- Raportul de evaluare nr. 7660/19.12.2022 întocmit de Evaluatorul Imobiliar Autorizat, atestat ANEVAR 11643/2023 elaborat în scopul stabilirii prețului minim de concesiune a terenurilor situate în comuna Brănești, județul Dâmbovița, punct U.M. Lăculețe a fost stabilită valoarea de piață astfel:

Nr. crt.	Lot	Nr. cad/CF Domeniul public/privat	Suprafața -mp-	Chirie Preț/mp -euro-	Chirie lunară -euro-	Chirie anuală -euro-
1	Lot 1	72285/privat	790	0,3	20	237
2	Lot 2	72286/privat	1277	0,3	32	383
3	Lot 3	72287/privat	1546	0,3	39	464
4	Lot 4	72288/privat	1791	0,3	45	537
5	Lot 6	72290/privat	1874	0,3	47	562
6	Lot 7	72291/privat	684	0,3	17	205
7	Lot 8	72292/privat	684	0,3	17	205
8	Lot 9	72293/privat	1361	0,3	34	408
9	Lot 10	72294/privat	1657	0,3	41	497

- caietele de sarcini întocmite de SC EXPERT EVALUARI SRL;
- model contract întocmit de SC EXPERT EVALUARI SRL.

După concesiunea acestor terenuri, bugetul local va crește cu valoarea impozitului pentru terenuri și pentru construcțiile care se vor edifica pe aceste terenuri.

Redevența valorică a concesiunii va fi stabilită în urma licitației organizată în condițiile OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Valoarea minimă pe care trebuie să o ofere participanții va fi hotărâtă de Consiliul Local al comunei Brănești și nu poate fi mai mică decât suma stabilită în raportul de evaluare 7660/19.12.2022. Redevența se poate modifica conform hotărârilor de Consiliu local sau a legislației în domeniu (prin indexare cu indicii inflației, în cazul în care redevența se transformă în modeda națională). Pe perioada derulării relațiilor contractuale, redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia, în lei, la data licitației.

Durata concesiunii poate fi de maxim 49 de ani.

Concesionarului i se transmite dreptul și obligația de proiectare, execuție și exploatare a terenului cu scopul construirii unor imobile.

La finalizarea termenului concesiunii, părțile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare, în continuare, a terenurilor de către proprietarul investiției.

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

Având în vedere cele de mai sus, propun:

- aprobarea redevenței, pornind de la nivelul minim stabilit în raportul de evaluare amintit;
- studiul de oportunitate pentru concesionare;
- documentațiile de atribuire pentru concesionare;
- draft de contract pentru concesionare;
- desemnarea a doi consilieri locali care să participe la licitație;
- aprobarea procedurii de licitație.

În conformitate cu prevederile art. 136, alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, proiectele de hotărâri pot fi inițiate de primar, de consilierii locali sau de cetățeni.

Elaborarea proiectelor se face de cei care le propun, cu sprijinul secretarului general al unității/subdiviziunii administrativ-teritoriale și al compartimentelor de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

Referatul de aprobare este prima formalitate procedurală anterioară adoptării sau emiterii actului administrativ, respectiv hotărârea consiliului local care împreună cu propunerile, rapoartele, referatele, proiectele și avizele constituie aceasta primă etapă.

Conform prevederilor art. 136 alin. (8) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, fiecare proiect de hotărâre înscris pe ordinea de zi a ședinței consiliului local este supus dezbaterii numai dacă este însoțit de referatul de aprobare, ca instrument de prezentare și motivare, semnat de inițiator, rapoartele compartimentelor de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului, avizele cu caracter consultativ ale comisiilor de specialitate ale consiliului local și alte documente prevăzute de legislația specială.

Față de cele prezentate, propun inițierea unui proiect de hotărâre în acest sens.

PRIMAR,
Neamțu Daniel

ROMÂNIA
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
COMUNA BRĂNEȘTI
Nr. 2431/13.04.2023

NOTĂ DE FUNDAMENTARE

Cu privire la inițierea proiectului de hotărâre pentru concesionarea prin licitație publică a unor terenuri din domeniul privat al comunei Brănești, sat Priboiu, punct U.M. Lăculețe, județul Dâmbovița

În conformitate cu prevederile art. 136, alin. (1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, proiectele de hotărâri pot fi inițiate de primar, de consilierii locali sau de cetățeni.

Elaborarea proiectelor se face de cei care le propun, cu sprijinul secretarului general al unității/subdiviziunii administrativ-teritoriale și al compartimentelor de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

Având în vedere dispozițiilor art. 7 din Legea nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare, în cadrul procedurilor de elaborare a proiectelor de acte normative autoritatea administrației publice are obligația să publice un anunț referitor la aceasta acțiune în site-ul propriu, să-l afișeze la sediul propriu, într-un spațiu accesibil publicului, și să-l transmită către mass-media centrală sau locală, după caz. Autoritatea administrației publice va transmite proiectele de acte normative tuturor persoanelor care au depus o cerere pentru primirea acestor informații.

Prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Brănești nr. 75/28.12.2022 s-a hotărât trecerea din domeniul public al comunei Brănești în domeniul privat al comunei Brănești, județul Dâmbovița a terenurilor, parcelelor având categoria de folosință curți-construcții, situate în intravilanul comunei Brănești, sat Priboiu, punct U.M. Lăculețe, județul Dâmbovița.

În conformitate cu prevederile art. 362 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate.

Bunurile proprietate privată a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în folosință gratuită, pe termen limitat, după caz, persoanelor juridice fara scop lucrativ, care desfășoară activitate de binefacere sau de utilitate publică, ori serviciilor publice. 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.

Având în vedere prevederile Noului Cod Civil, unde se reglementează în mod expres atributele juridice ale dreptului de proprietate: posesia; folosința și dispoziția, atribute ce alcătuiesc elementul material al conținutului juridic al dreptului de proprietate, ținând cont că până la această dată pentru terenurilor, parcelelor având categoria de folosință curți-construcții, situate în intravilanul comunei Brănești, sat Priboiu, punct U.M. Lăculețe, județul Dâmbovița, nu au fost încasate la bugetul local impozite și taxe în conformitate cu prevederile Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare. apreciez ca proiectului de hotărâre cu privire la concesionarea prin licitație publică a unor terenuri din domeniul privat al comunei Brănești, sat Priboiu, punct U.M. Lăculețe, județul Dâmbovița, să-i fie aplicate prevederile art. 7, alin. (13) din Legea nr. 52/2003, privind transparența decizională în administrația publică, cu modificările și completările ulterioare.

PRIMAR,
Daniel NEAMȚU

STUDIU DE OPORTUNITATE

Privind concesionarea prin licitatie publica, a terenurilor situate in intravilanul Comunei Branesti, judetul Dambovita, punct U.M Laculete, ce apartin domeniului public si privat al Comunei Branesti

OBIECTIVELE STUDIULUI

1. DESCRIEREA BUNURILOR
2. JUSTIFICAREA CONCESIONARII TERENURILOR, MOTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU CARE JUSTIFICĂ CONCESIONAREA
3. INVESTITII
4. NIVELUL MINIM AL REDEVENȚEI.
5. PROCEDURA UTILIZATĂ PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTELOR DE CONCESIUNE.
6. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR IN DERULAREA CONCESIUNII
7. DURATA ESTIMATIVĂ A CONCESIONĂRII ,
8. TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE,
9. AVIZE OBLIGATORII
10. OBLIGATIILE PARTILOR
11. INCETAREA CONTRACTULUI

CAPITOLUL 1-DESCRIEREA BUNURILOR

1.1 Imobilele ce urmeaza a fi concesionate sunt situate in intravilanul Comunei Branesti, Judetul Dambovita, punctul U.M Laculete si apartin domeniului proprietate privata cat si domeniului proprietate publica a Comunei Branesti judetul Dambovita, inscrise in Cartile Funciare dupa cum urmeaza:

Nr crt.	Lot	Nr Cadastral/ Nr. CF	Suprafata	Domeniul Public/privat	Vecinatati
1	LOT 1	72285	790	privat	N - DN71 S - lot 15 E - lot 2 (nr cad 72286) - proprietari particulari V - nr cad 71303
2	LOT 2	72286	1277	privat	N - DN71 S - lot 15 (nr cad 72299) E - lot 3 (nr cad 72287) - lot 5 (nr cad 72289) V - lot 1 (nr cad 72285) -proprietari particulari

3	LOT 3	72287	1546	privat	N - DN71 S - lot 5 (nr cad 72289) E - lot 4 (nr cad 72288) - nr cad 760 V - lot 2 (nr cad 72286)
4	LOT 4	72288	1791	privat	N - DN71 S - lot 5 (nr cad 72289) E - lot 5 (nr cad 72289) V - lot 3 (nr cad 72287) - Nr cad 768
5	LOT 6	72290	1874	privat	N - DN71 S - lot 5 (nr cad 72289) E - lot 7 (nr cad 72291) - nr cad 771321 V - lot 2 (nr cad 72286)
6	LOT 7	72291	684	privat	N - DN71 S - lot 5 (nr cad 72289) E - lot 8 (nr cad 72292) V - lot 6 (nr cad 72290) - Nr cad 771
7	LOT 8	72292	684	privat	N - DN71 S - lot 5 (nr cad 72289) E - lot 9 (nr cad 72293) V - lot 7 (nr cad 72291)
8	LOT 9	72293	1361	privat	N - DN71 S - lot 5 (nr cad 72289) E - lot 10 (nr cad 72294) - Nr cad 756 V - lot 8 (nr cad 72292)
9	LOT 10	72294	1657	privat	N - DN71 S - lot 5 (nr cad 72289) E - lot 5 (nr cad 72289) V - lot 9 (nr cad 72293) - Nr cad 767
10	LOT 11	72295	3328	public	N - DN71 S - lot 5 (nr cad 72289) E - lot 5 (nr cad 72289) V - lot 9 (nr cad 72293) - Nr cad 767
11	LOT 13	72297	23693	public	N - lot 5 (nr cad 72289) S - UAT Glodeni E - lot 13 (72297) V - lot 15 (nr cad 72299) - Lot 5 (nr cad 72289)

12	LOT 15	72299	10213	public	N –nr cad 71303 - Lot 1 (nr cad 72285) - Lot 2 (nr cad 72286) - Lot 5 (nr cad 72289) S – UAT Glodeni E – lot 14 (nr cad 72298) V – nr cad 71303)
----	--------	-------	-------	--------	---

1.2 Terenurile identificate potrivit punct 1.1 situate in intravilanul Comunei Branesti, Judetul Dambovita, conform Planului Urbanistic General al Comunei Branest, terenurile se afla in zonele cu urmatoarele functiuni: teren curti constructii, L-zona de locuinte si functiuni complementare.

Terenurile care face obiectul concesiunii pot fi utilizate pentru construire anexe/spatii rezidentiale sau pentru construirea unor capacitati economice si punerea in functiune a unor investitii in care se vor desfășoara activitati de prestari servicii/productie.

CAPITOLUL 2-JUSTIFICAREA CONCESIONARII TERENURILOR, Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică concesiunea

2.1 Interesul autoritatilor locale de a administra eficient terenurile situate in intravilanul Comunei Branesti, judetul Dambovita, punct U.M Laculete.

2.2 Motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica realizarea concesiunii. Scopul concesiunii terenurilor il reprezinta imbunatatirea valorificarii terenurilor in conformitate cu potentialul acestora, precum si stimularea dezvoltarii economice locale, prin atragerea unor investitii care sa genereze noi locuri de munca in comuna Branesti. Prin concesiunea terenurilor, Consiliul local urmeaza sa obtina pe o perioada indelungata venituri suplimentare considerabile, reprezentate de redeventele incasate pe baza concesiunii. Din punct de vedere social, atragerea investitorilor in zona comunei Branesti prezinta numeroase avantaje, cum ar fi imbunatatirea infrastructurii locale, crearea de noi locuri de munca si stimularea unor proiecte ale comunitatii locale.

2.2.1 Aspecte de ordin economic-impactul economic generat de promovarea imaginii zonei si implicat a comunei precum si atragerea capitalului privat in actiuni ce vizeaza oferirea cetatenilor a unor servicii.

2.2.2 Aspecte de ordin social-crearea unor noi locuri de munca atat pe perioada executarii lucrarilor de construire cat si dupa finalizarea investitiilor, cand se estimeaza ca acesta sa genereze un numar de locuri de munca.

2.2.3 Aspecte de ordin financiar- din punct de vedere financiar, obiectivele de investitii vor genera venituri suplimentare la bugetul local al Comunei Branesti si la bugetul de stat prin incasarea de sume reprezentand:

- redeventele aferente terenurilor concesionate ca pret al concesiunii;
- pentru eliberarea Autorizatiilor de construire;
- impozite si taxe locale: impozitul si taxele pe terenuri si constructii, dupa finalizarea investitiei, taxa instituita pe terenul concesionat;
- venituri ale comunitatii locale din TVA-ul incasat de la bugetul de stat.

2.3 Scopul concesiunii. Investitiile ce urmeaza sa fie realizate de catre concesionari.

2.3.1 Scopul concesiunii terenurilor il reprezinta imbunatatirea valorificarii terenurilor in conformitate cu potentialul acestora, precum si stimularea dezvoltarii economice locale, prin atragerea unor investitii care sa genereze noi locuri de munca in comuna Branesti.

2.3.2 Prin concesionarea terenurilor, Consiliul local urmeaza sa obtina pe o perioada indelungata venituri suplimentare considerabile reprezentate de redeventa in baza concesiunii.

2.3.3 Concesionarul ajudecatar al licitatiei, va solicita toate autorizatiile necesare edificarii si/sau amenajarii, in termen de 12 luni de la data semnarii contractului de concesiune si va finaliza lucrarile primei etape a investitiei in termen de 24 de luni de la data incheierii contractului de concesiune. Situatiile de forta majora, caz foruit si imposibilitatea obiectiva de executare a lucrarilor ce tin de investitie (inghet, grindina, zapada, furtuni puternice etc) vor prelungi corespunzator aceste termene.

2.3.4 La proiectarea constructiilor sau amenajarilor special se vor respecta documentatiile de urbanism aprobate (PUG, PUZ), prevederile legii 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare, precum si prevederile tuturor celorlalte norme legale aplicabile fiecarui tip de investitie in parte.

CAPITOLUL 3-INVESTITII

3.1 Concesionarul va realiza pe unul dintre terenurile de la punctul 1.1, ce fac obiectul concesiunii, investitia ce respecta documentati PUG, PUZ.

3.2 Realizarea obiectivului de investitie se va face pe baza unui proiect legal avizat si a autorizatiei de construire emisa de compartimentul de specialitate din cadrul Primariei Comunei Branesti, in conformitate cu prevederile legii 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare.

3.3 Amplasarea in teren a obiectivului de investitie precum si caile de acces la obiectiv, vor fi proiectate si realizate astfel incat sa asigure circulatia in zona conform prevederilor legale incidente.

3.4 Prin solutiile adoptate se va asigura protectia mediului. Sarcinile privind protectia mediului cad in sarcina concesionarului.

3.5 Obiectivul de investitie se va realiza respectand prevederile Planului Urbanistic General al comunei Branesti si a Planului Urbanistic Zonal aprobat pentru zona in care sunt situate loturile de teren.

CAPITOLUL 4- NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

4.1 Terenurile ce fac obiectul concesiunii sunt cuprinse in zona de impozitare aferente terenului intravilan, iar potrivit raportului de evaluare inregistrat la sediul institutiei sub nr 7660/19.12.2022 elaborat de SC Expert Evaluari SRL prin expert evaluator autorizat, atestat ANEVAR 11643/2023 elaborate in scopul stabilirii pretului minim de concesiune a terenurilor situate in comuna Branesti, judetul Dambovita, punct UM Laculete a fost stabilita valoarea de piata astfel:

Nr crt	Lot	Nr cad/CF	Suprafata	Chirie Pret/mp EUR	Chirie Lunara EUR	Chirie anuala EUR
1	LOT 1	72285	790	0.3	20	237
2	LOT 2	72286	1277	0.3	32	383

3	LOT 3	72287	1546	0.3	39	464
4	LOT 4	72288	1791	0.3	45	537
5	LOT 6	72290	1874	0.3	47	562
6	LOT 7	72291	684	0.3	17	205
7	LOT 8	72292	684	0.3	17	205
8	LOT 9	72293	1361	0.3	34	408
9	LOT 10	72294	1657	0.3	41	497
10	LOT 11	72295	3328	0.3	83	998
11	LOT 13	72297	23693	0.2	395	4739
12	LOT 15	72299	10213	0.2	170	2043

4.2 Nivelul minim al redeventei reprezinta pretul minim de pornire al licitatie in vederea concesiunii terenurilor din punctul UM Laculete.

4.3 Plata redeventei se va face pana la 31 Martie a anului urmator.

4.4 Neplata redeventei sau executarea cu intarziere a acestei obligatii conduce la calculul cu dobanda penalizatoare.

CAPITOLUL 5 –PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTELOR DE CONCESIUNE-JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

5.1 Procedura utilizata pentru concesiunea terenurilor este licitatie publica deschisa cu depunerea de oferte in plic inchis.

5.2 Procedura de concesiune a terenurilor prin licitatie publica, se justifica potrivit urmatoarelor reglementari legale:

- dispozitiile art. 129 alin.2 lit. c) coroborat cu dispozitiile alin.6 lit a) si lit. b) din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora: Consiliile locale administreaza domeniul public privat al unitatilor administrative-teritoriale si hotaraste dare in administrare, concesiunea, inchirierea sau in folosinta gratuita a bunurilor proprietate publica sau private a comunei, orasului sau municipiului, dupa caz, precum a serviciilor publice de interes local, in conditiile legii.

- dispozitiile art. 297 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, cu privire la Stabilirea modalitatilor de exercitare a dreptului de proprietate publica potrivit caruia:”Autoritatile prevazute la art.287 decid in conditiile legii cu privire la modalitatile de exercitare a dreptului de proprietate publica, respectiv darea in administrare, concesiunea, inchirierea” coroborat cu art. 354 alin 1 si alin 2 :” Domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale este alcatuit din bunuri aflate in proprietatea

lor si care nu fac parte din domeniul public. Asupra acestor bunuri, statul sau unitatile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privata.” si art. 362 “ Bunurile proprietate privata a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale pot fi date in administrare, concesionate ori inchiriate. Bunurile proprietate privata a unitatilor administrativ-teritoriale pot fi date in folosinta gratuita, pe termen limitat, dupa caz, persoanelor juridice fara scop lucrativ, care desfasoara activitate de binefacere sau de utilitate publica, ori serviciilor publice. 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.”

- dispozitiile art. 312 din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, potrivit carora “(1) Concedentul are obligatia de a atribui contractual de concesiune de bunuri proprietate publica prin aplicarea procedurii licitatiei”

CAPITOLUL 6-REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR IN DERULAREA CONCESIUNII

6.1 La incetarea contractului de concesiune bunurile care au fost utilizate de concesionar in derularea concesiunii vor fi repartizate dupa cum urmeaza:

- bunuri de retur: vor reveni pe plin drept, gratuit si libere de orice sarcini concedentului. Se considera bun de retur terenul concesionat.

- bunuri de preluare: vor reveni concedentului cu titlu gratuit in masura in care concesionarul nu isi manifesta intentia de a le lua (ex: prin demontarea de parti a cladirilor si ridicarea materialelor) sunt bunuri de preluare, investitiile imobiliare realizate de catre concesionar pe teren.

- bunuri proprii: raman in proprietatea concesionarului, concedentul neavand niciun drept asupra lor. Sunt bunuri proprii toate bunurile mobile-obiecte de inventar care au apartinut concesionarului si au fost utilizate de catre acesta pe durata concesiunii.

CAPITOLUL 7-DURATA ESTIMATA A CONCESIUNII

7.1 Conform dispozitiilor art. 306 alin. 1 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora :”Contractul de concesiune de bunuri proprietate publica se incheie in conformitate cu legea romana, indiferent de nationalitatea sau cetatenia concesionarului, pentru o durata care nu va putea depasi 49 de ani, incepand de la data semnarii lui, coroborate cu prevederile alin.(3) potrivit carora “ Contractul de concesiune de bunuri proprietate publica poate fi prelungit prin acordul de vointa al partilor, incheiat in forma scrisa, cu conditia ca durata insumata sa nu depaseasca 49 de ani.

CAPITOLUL 8- TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

8.1 De la data adoptarii Hotararii Consiliului Local al Comunei Branesti privind aprobarea concesionarii terenurilor din punctul UM Laculete, a aprobarii studiului de oportunitate, a caietelor de sarcini si a documentatiei de atribuire, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a licitatiei (publicarea anuntului licitatiei in Monitorul Oficial partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si un cotidian local) si desfasurarea primei sedinte.

8.2 In functie de rezultatele primei sedinte de licitatie organizata, respective daca au fost depuse doua oferte valabile si s-a adjudecat licitatia, se va incheia contractual de concesiune cu

ofertantul declarant castigator, dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii catre ofertant a deciziei referitoare la atribuirea contractului de concesiune, in termen de 20 de zile calendaristice.

CAPITOLUL 9-AVIZE OBLIGATORII

9.1 Terenurile mentionate la punctul 1.1 , situate in intravilanul comunei Branesti, judetul Dambovita in punctul UM Laculete, nu se incadreaza in infrastructura sistemului de aparare nationala si nici in aria protejata a mediului inconjurator.

9.2 Avizele necesare realizarii obiectivului de investitii ce se va edifica, scopul autorizarii executarii lucrarilor ce se edifice pe teren, vor fi stabilite prin certificatul de urbanism ce se va elibera in scopul autorizarii executarii lucrarilor de constructii.

9.3 Intrucat terenurile (obiectul concesiunii) nu sunt situate in interiorul unei arii natural protejate, nu este necesara obtinerea avizului structurii de administrare/custodelui arii protejate.

Concesionarul va obtine avizul de la Agentia de Protectie a Mediului Dambovita.

Concesionarul va respecta toate conditiile de mediu atat pentru faza de autorizare a viitoarelor constructii, cat sip e perioada derularii contractului de concesiune.

CAPITOLUL 10-OBLIGATIILE PARTILOR

In cazul terenurilor ce imprejmuiesc vilele, constructii ale caror proprietari sunt persoane fizice, concedentul are obligatia de a anunta proprietarii constructiilor pentru exercitarea dreptului de preemtiune.

10.1 Obligatiile partilor sunt cele mentionate in caietele de sarcini, in restul componentelor documentatiei de atribuire si in modelul orientativ al contractului de concesiune ce constituie. Incetarea contractului de concesiune are loc in conditiile stipulate in contract.

10.2 Prin prezentul se subliniaza obligatia principal a concesionarului de a asigura exploatarea terenului concesionat in regim de continuitate si permanenta, precum si interdictia acestuia de a subconcesiona terenul concesionat.

10.3 Concesionarul are obligatia ca in termen de cel mult 90 de zile de la data semnarii contractului de concesiune sa depuna cu titlul de garantie, o suma fixa reprezentand nivelul unei redevente din suma obligatiei de plata catre concedent, stabilita de acesta si datorata pentru primul an de exploatare. Din aceasta suma sunt retinute, daca este cazul, penalitatile si alte sume datorate concedentului de catre concesionar, in baza contractului de concesiune.

CAPITOLUL 11-INCETAREA CONTRACTULUI

Contractul de concesionare inceteaza astfel:

- La expirarea duratei stabilite in contractual de concesiune de bunuri proprietate publica/private, in masura in care partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia in conditiile prevazute de lege;
- In cazul exploatarei, in conditiile contractului de concesiune de bunuri proprietate publica/private, a bunurilor consumabile, fapt ce determina, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuarii exploatarei acestora inainte de expirarea duratei stabilite a contractului;
- In cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent;

- In cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere de catre concedent, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului;
- In cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin reziliere de catre concesionar;
- Neplata redeventei in termen de 60 de zile de la data scadentei termenului de plata;
- In cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate publica/private, acestea se deruleaza in conditiile stabilite initial;
- In situatia in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent, concedentul va notifica de indata intentia de a denunta unilateral contractul de concesiune si va face mentiune cu privire la motivele ce au determinat aceasta masura , cu notificare prealabila de 30 de zile, fara acordarea de despagubiri.
- In cazul nerespectarii din culpa obligatiilor asumate de catre una dintre parti prin contractul de concesiune sau a incapacitatii indeplinirii acestora, cealalta parte este indreptatita sa solicite tribunalului in a carui raza teritoriala se afla sediul concedentului sa se pronunte cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despagubiri, daca partile nu stabilesc altfel.
- Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despagubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent.
- Prin contractul de concesiune partile pot stabili si alte cauze de incetare a contractului de concesiune, fara a aduce atingerea cauzelor si conditiilor reglementate de lege.
- Radierea din cartea funciara a dreptului de concesiune in situatia in care contractul inceteaza prin denuntarea unilaterala de catre concedent, se efectueaza in baza actului de denuntare unilaterala sau in baza hotararii judecatoresti definitive.
- Prin acordul de vointa al partilor.
- Instrainarea bunului concesionat fara despagubiri.
- Daca concesionarul intra in stare de faliment, dizolvare sau reorganizare.

CAIET DE SARCINI

Privind concesionarea prin licitatie publica, a terenurilor situate in intravilanul Comunei Branesti, judetul Dambovita, punct U.M Laculete, ce apartin domeniului public si privat al Comunei Branesti

CAP. I. OBIECTUL CONCESIUNII

1.1

Imobilul ce urmeaza a fi concesionat este situat in intravilanul Comunei Branesti, Judetul Dambovita, punctul U.M Laculete si apartin domeniului proprietate privata a Comunei Branesti judetul Dambovita, inscris in Carte Funciara dupa cum urmeaza:

Nr crt.	Lot	Nr Cadastral/ Nr. CF	Suprafata	Domeniul Public/privat	Vecinatati
1	LOT 1	72285	790	privat	N - DN71 S - lot 15 E - lot 2 (nr cad 72286) - proprietari particulari V - nr cad 71303

1.2 Terenul identificat potrivit punct 1.1 situat in intravilanul Comunei Branesti, Judetul Dambovita, conform Planului Urbanistic General al Comunei Branesti, terenul se afla in zona cu urmatoarele functiuni: teren curti constructii, L-zona de locuinte si functiuni complementare.

Terenurile care face obiectul concesionării pot fi utilizate pentru construire anexe/spatii rezidentiale sau pentru construirea unor capacități economice și punerea în funcțiune a unor investiții în care se vor desfășoara activități de prestări servicii/productie.

Conform certificat de urbanism nr 12/17.02.2023 se certifica

REGIMUL JURIDIC: IMOBIL - TEREN - AFLAT IN INTRAVILANUL COMUNEI BRANESTI , SATUL PRIBOIU , IN PROPRIETATEA SI ADMINISTRAREA COMUNEI BRANESTI - DOMENIU PRIVAT AL COMUNEI BRANESTI, CONFORM EXTRAS CF INVOCAT MAI SUS ; ZONA CONSTRUIBILA , FARA RESTRICTII, CONF. PUG APROBAT

REGIMUL ECONOMIC: CATEGORIA DE FOLOSINTA TEREN: Curti - constructii
Destinatia zonei, conf. PUG aprobat, este : L-zona de locuinte si functiuni complementare
Utilizari admise :

- locuinte individuale cu maxim P+1+M in regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) si anexe gospodaresti aferente acestora ;

- echipamente publice specifice zonei rezidentiale (locuri de relaxare si socializare, spatii de lectura, mici spatii ce adapostesc optimizari tehnico-edilitare aferente zonei etc.);
- scuaruri publice, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret;
- imprejmuiiri, cai de acces pietonale si private, parcaje, spatii plantate;
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de incalzire geotermala, pompe de caldura de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate si nu vor afecta aspectul si configuratia urbanistico-arhitecturala a zonei.

Utilizari admise cu conditionari :

- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere (ateliere de tamplarie, olarit, tesaturi, material traditionale de constructie si alte activitati specific comunei), cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp ADC (arie desfasurata construita) si 100 mp AC (arie construita), sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22,00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- se admit functiuni turistice cu conditia ca ponderea din SD (suprafata desfasurata) a functiunii de locuire sa fie de minim 30 %;

Utilizari interzise :

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22,00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 vehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22,00;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta care intra sub incidenta normativelor de protectie sanitara si sanatatea populatiei;
- instalarea in curti a panourilor pentru reclame care depasesc cota acoperisului imobilului si dimensiunea maxima de 6 mp;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurana arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- depozitarea en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;

- statii de betoane;
- autobaze;
- statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;

Interdictii permanente de construire :

- nu se vor autoriza constructii definitive in zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecari de teren active, zone inundabile);
- in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura existente;
- este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii: chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului aferent domeniului public.

REGIMUL TEHNIC

SUPRAFATA TEREN : 790 mp – Intravilan Curti-constructii NC 72285 CF 72285 P.O.T.max e 35% ; C.U.T.max = 1,00; Nr.max.niv.=P+1+M; Hmaxcoama=9,00m UTILITATI EXISTENTE IN ZONA : ELECTRICITATE, APA , GAZE , TELEFONIE.

IMOBILUL – TEREN NU SE AFLA IN ZONA DE PROTECTIEA MONUMENTELOR ISTORICE SAU IN SIT ARHEOLOGIC.

Cap. II. MOTIVAȚIA CONCESIONARII

2.1 Interesul autoritatilor locale de a administra eficient terenurile situate in intravilanul Comunei Branesti, judetul Dambovita, punct U.M Laculete.

2.2 Motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica realizarea concesiuni. Scopul concesiunii terenurilor il reprezinta imbunatatirea valorificarii terenurilor in conformitate cu potentialul acestora. Prin concesiunea terenurilor, Consiliul local urmeaza sa obtina pe o perioada indelungata venituri suplimentare considerabile, reprezentate de redeventele incasate pe baza concesiunii.

2.2.1 Aspecte de ordin financiar- din punct de vedere financiar, obiectivele de investitii vor genera venituri suplimentare la bugetul local al Comunei Branesti si la bugetul de stat prin incasarea de sume reprezentand:

- redeventele aferente terenurilor concesionate ca pret al concesiunii;

- pentru eliberarea Autorizatiilor de construire;
- impozite sit axe locale: impozitul si taxele pe terenuri si constructii, taxa instituita pe terenul concesionat;

2.3 Scopul concesiunii. Valorificarea terenurilor de catre beneficiarii constructiilor, intrucat acestea au fost folosite cu titlu gratuit pana in prezent.

2.3.1 Scopul concesiunii terenurilor il reprezinta imbunatatirea valorificarii terenurilor in conformitate cu potentialul acestora.

2.3.2 Prin concesionarea terenurilor, Consiliul local urmeaza sa obtina pe o perioada indelungata venituri suplimentare considerabile reprezentate de redeventa in baza concesiunii.

2.3.3 Concesionarul ajudecatar al licitatiei, va solicita toate autorizatiile necesare edificarii si/sau amenajarii terenului, in cazul constructiilor noi, si in termen de 12 luni de la data semnarii contractului de concesiune va intra in legalitate cu constructiile existente, edificate fara autorizatie, constructii ce nu au fost supuse impozitarii.

2.3.4 La proiectarea constructiilor sau amenajarilor special se vor respecta documentatiile de urbanism aprobate (PUG, PUZ), prevederile legii 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare, precum si prevederile tuturor celorlalte norme legale aplicabile fiecarui tip de investitie in parte. - Administrarea eficientă a domeniului privat al Primariei Branesti, respectiv a terenului actualmente nefolosit .

CAPITOLUL 3-INVESTITII

3.1 Concesionarul va realiza terenul de la punctul 1.1, ce face obiectul concesionarii, investitia ce respecta documentati PUG, PUZ.

3.2 Realizarea obiectivului de investitii se va face pe baza unui proiect legal avizat si a autorizatiei de construire emisa de compartimentul de specialitate din cadrul Primariei Comunei Branesti, in conformitate cu prevederile legii 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare.

3.3 Amplasarea in teren a obiectivului de investitii precum si caile de acces la obiectiv, vor fi proiectate si realizate astfel incat sa asigure circulatia in zona conform prevederilor legale incidente.

3.4 Prin solutiile adoptate se va asigura protectia mediului. Sarcinile privind protectia mediului cad in sarcina concesionarului.

3.5 Obiectivul de investitii se va realiza respectand prevederile Planului Urbanistic General al comunei Branesti si a Planului Urbanistic Zonal aprobat pentru zona in care sunt situate loturile de teren.

CAPITOLUL 4- NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

4.1 Terenurile ce fac obiectul concesionarii sunt cuprinse in zona de impozitare aferente terenului intravilan, iar potrivit raportului de evaluare inregistrat la sediul institutiei sub nr 7660/19.12.2022 elaborat de SC Expert Evaluari SRL prin expert evaluator autorizat, atestat ANEVAR 11643/2023 elaborate in scopul stabilirii pretului minim de concesionare a terenurilor

situate in comuna Branesti, judetul Dambovita, punct UM Laculete a fost stabilita valoarea de piata astfel:

Nr crt	Lot	Nr cad/CF	Suprafata	Chirie Pret/mp EUR	Chirie Lunara EUR	Chirie anuala EUR
1	LOT 1	72285	790	0.3	20	237

4.2 Nivelul minim al redeventei reprezinta pretul minim de pornire al licitatie in vederea concesiunii terenurilor din punctul UM Laculete.

4.3 Plata redeventei se va face pana la 31 Martie a anului urmator.

4.4 Neplata redeventei sau executarea cu intarziere a acestei obligatii conduce la calcului cu dobanda penalizatoare.

CAPITOLUL 5 –PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTELOR DE CONCESIUNE-JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

5.1 Procedura utilizata pentru concesiunea terenurilor este licitatie publica deschisa cu depunerea de oferte in plic inchis.

5.2 Procedura de concesiune a terenurilor prin licitatie publica, se justifica potrivit urmatoarelor reglementari legale:

- dispozitiile art. 129 alin.2 lit. c) coroborat cu dispozitiile alin.6 lit a) si lit. b) din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora: Consiliile locale administreaza domeniul public privat al unitatilor administrative-teritoriale si hotaraste dare in administrare, concesiunea, inchirierea sau in folosinta gratuita a bunurilor proprietate publica sau private a comunei, orasului sau municipiului, dupa caz, precum a serviciilor publice de interes local, in conditiile legii.

- dispozitiile art. 297 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, cu privire la Stabilirea modalitatilor de exercitare a dreptului de proprietate publica potrivit caruia:”Autoritatile prevazute la art.287 decid in conditiile legii cu privire la modalitatile de exercitare a dreptului de proprietate publica, respectiv darea in administrare, concesiunea, inchirierea” coroborat cu art. 354 alin 1 si alin 2 :” Domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale este alcatuit din bunuri aflate in proprietatea lor si care nu fac parte din domeniul public. Asupra acestor bunuri, statul sau unitatile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privata.” si art. 362 “ Bunurile proprietate privata a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale pot fi date in administrare, concesionate ori inchiriate. Bunurile proprietate privata a unitatilor administrativ-teritoriale pot fi date in folosinta gratuita, pe termen limitat, dupa caz, persoanelor juridice fara scop lucrativ, care desfasoara activitate de binefacere sau de utilitate publica, ori serviciilor publice. Dispozitiile privind darea in administrare, concesiunea, inchirierea si darea in folosinta gratuita a bunurilor apartinand domeniului public al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale se aplica in mod corespunzator.”

- dispozitiile art. 312 din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, potrivit carora "(1) Concedentul are obligatia de a atribui contractual de concesiune de bunuri proprietate publica prin aplicarea procedurii licitatiei"

CAPITOLUL 6-REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR IN DERULAREA CONCESIUNII

6.1 La incetarea contractului de concesiune bunurile care au fost utilizate de concesionar in derularea concesiunii vor fi repartizate dupa cum urmeaza:

- bunuri de retur: vor reveni pe plin drept, gratuit si libere de orice sarcini concedentului. Se considera bun de retur terenul concesionat.

- bunuri de preluare: vor reveni concedentului cu titlu gratuit in masura in care concesionarul nu isi manifesta intentia de a le lua (ex: prin demontarea de parti a cladirilor si ridicarea materialelor) sunt bunuri de preluare, investitiile imobiliare realizate de catre concesionar pe teren.

- bunuri proprii: raman in proprietatea concesionarului, concedentul neavand niciun drept asupra lor. Sunt bunuri proprii toate bunurile mobile-obiecte de inventar care au apartinut concesionarului si au fost utilizate de catre acesta pe durata concesiunii.

CAPITOLUL 7-DURATA ESTIMATA A CONCESIUNII

7.1 Conform dispozitiilor art. 306 alin. 1 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora : "Contractul de concesiune de bunuri proprietate publica se incheie in conformitate cu legea romana, indiferent de nationalitatea sau cetatenia concesionarului, pentru o durata care nu va putea depasi 49 de ani, incepand de la data semnarii lui, coroborate cu prevederile alin.(3) potrivit carora " Contractul de concesiune de bunuri proprietate publica poate fi prelungit prin acordul de vointa al partilor, incheiat in forma scrisa, cu conditia ca durata insumata sa nu depaseasca 49 de ani.

CAPITOLUL 8- TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

8.1 De la data adoptarii Hotararii Consiliului Local al Comunei Branesti privind aprobarea concesionarii terenurilor din punctul UM Laculete, a aprobarii studiului de oportunitate, a caietelor de sarcini si a documentatiei de atribuire, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a licitatiei (publicarea anuntului licitatiei in Monitorul Oficial partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si un cotidian local) si desfasurarea primei sedinte.

8.2 In functie de rezultatele primei sedinte de licitatie organizata, respectiv daca au fost depuse doua oferte valabile si s-a adjudecat licitatia, se va incheia contractual de concesiune cu ofertantul declarant castigator, dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii catre ofertant a deciziei referitoare la atribuirea contractului de concesiune, in termen de 20 de zile calendaristice.

CAPITOLUL 9-AVIZE OBLIGATORII

9.1 Terenurile mentionate la punctul 1.1 , situate in intravilanul comunei Branesti, judetul Dambovita in punctul UM Laculete, nu se incadreaza in infrastructura sistemului de aparare nationala si nici in aria protejata a mediului inconjurator.

9.2 Avizele necesare realizarii obiectivului de investitii ce se va edifica, scopul autorizarii executarii lucrarilor ce se edifice pe teren, vor fi stabilite prin certificatul de urbanism ce se va elibera in scopul autorizarii executarii lucrarilor de constructii.

9.3 Intrucat terenurile (obiectul concesiunii) nu sunt situate in interiorul unei arii natural protejate, nu este necesara obtinerea avizului structurii de administrare/custodelui arii protejate.

Concesionarul va obtine avizul de la Agentia de Protectie a Mediului Dambovita.

Concesionarul va respecta toate conditiile de mediu atat pentru faza de autorizare a viitoarelor constructii, cat si pe perioada derularii contractului de concesiune.

CAPITOLUL 10-OBLIGATIILE PARTILOR

10.1 Obligatiile concesionarului:

(1) Concesionarul este obligat sa asigure exploatarea eficienta, in regim de continuitate si de permanenta, a bunului care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent prin caietul de sarcini.

(2) Concesionarul este obligat sa exploateze in mod direct terenul care face obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona, sau ceda, sub orice alta forma juridica, folosinta bunului care face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa la termenele prevazute in prezentul contract.

(5) Concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse de protectia mediului.

(6) La incetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen sau din alte cauze prevazute in prezentul contract, concesionarul este obligat sa restituie concedentului, pe baza de proces-verbal de predare-primire, in deplina proprietate, bunurile de retur, in mod gratuit si libere de orice sarcini.

(7) La data incheierii contractului de concesiune , garantia de participare la licitatie reprezinta parte din valoarea redeventei corespunzatoare unui an de activitate, constituindu-se drept garantie din care vor fi prelevate penalitati si sume datorate concedentului de catre concesionar in baza contractului de concesiune.

(8) Concesionarul, este obligat sa foloseasca bunul concesionat, conform destinatiei stabilite prin contract si sa obtina toate avizele necesare prevazute de lege si de actele normative in vigoare(daca este cazul).

In caz de incalcare a obligatiei prevazute la alin. (8) concesionarea isi pierde valabilitatea.

(9) In cazul in care concesionarul sesizeaza existenta sau posibilitatea existentei unei cauze de natura sa conduca la imposibilitatea de exploatare a terenului, va notifica acest fapt concedentului, in vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii exploatarii terenului.

(10) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului, în noile condiții stabilite în mod unilateral de concedent, potrivit art. 7 alin. (3) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

(11) Concesionarul este obligat a nu deteriora sau distruge construcțiile sau amenajările aflate pe terenul concesionat.

(12) Concesionarul ajudecatar al licitației, va solicita toate autorizațiile necesare edificării și/sau amenajării terenului, în cazul construcțiilor noi, și în termen de 12 luni de la data semnării contractului de concesiune va intra în legalitate cu construcțiile existente, edificate fără autorizație, construcții ce nu au fost supuse impozitării.

10.2 Obligațiile concedentului

In cazul terenurilor ce împrejmuesc vilele, construcții ale caror proprietari sunt persoane fizice, concedentul are obligația de a anunța proprietarii construcțiilor pentru exercitarea dreptului de preempțiune.

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

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de prezentul contract.

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

(4) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună cu titlul de garanție, o sumă fixă reprezentând nivelul unei redevențe din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

CAPITOLUL 11-INCETAREA CONTRACTULUI

Contractul de concesiune încetează astfel:

- La expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică/private, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- În cazul exploatarei, în condițiile contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/private, a bunurilor consumabile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatarei acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;
- În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;
- 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;
- Neplata redevenței în termen de 60 de zile de la data scadenței termenului de plată;

- In cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate publica/privata, acestea se deruleaza in conditiile stabilite initial;
- In situatia in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent, concedentul va notifica de indata intentia de a denunta unilateral contractul de concesiune si va face mentiune cu privire la motivele ce au determinat aceasta masura , cu notificare prealabila de 30 de zile, fara acordarea de despagubiri.
- In cazul nerespectarii din culpa obligatiilor asumate de catre una dintre parti prin contractul de concesiune sau a incapacitatii indeplinirii acestora, cealalta parte este indreptatita sa solicite tribunalului in a carui raza teritoriala se afla sediul concedentului sa se pronunte cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despagubiri, daca partile nu stabilesc altfel.
- Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despagubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent.
- Prin contractul de concesiune partile pot stabili si alte cauze de incetare a contractului de concesiune, fara a aduce atingerea cauzelor si conditiilor reglementate de lege.
- Radierea din cartea funciara a dreptului de concesiune in situatia in care contractul inceteaza prin denuntarea unilaterala de catre concedent, se efectueaza in baza actului de denuntare unilaterala sau in baza hotararii judecatoresti definitive.
- Prin acordul de vointa al partilor.
- Instrainarea bunului concesionat fara despagubiri.

Cap. 12. CLAUZE FINANCIARE ȘI DE ASIGURĂRI

12.1. Participanții la licitație vor depune o garanție de participare în sumă de ___ lei la casieria Comunei Branesti sau prin ordin de plată în contul concedentului, cont nr. _____ deschis la Trezoreria Pucioasa, cod fiscal 4344457.

12.2. Pentru ofertantul declarat câștigător garanția de participare la licitație se va restitui în termen de 7 zile de la semnarea procesului-verbal de predare-primire al terenului, pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primaria Comunei Branesti.

12.3. Participanților necâștigători li se va restitui garanția de participare în termen de 7 zile de la semnarea contractului între ofertantul câștigător și concedent, pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primaria Comunei Branesti.

12.4. Ofertantul câștigător va pierde garanția dacă nu se prezintă în interval de 20 zile, de la data împlinirii termenului de 20 de zile calendaristice de la data comunicării rezultatului, la încheierea contractului de concesionare, își retrace oferta în termenul de valabilitate al acesteia sau refuză semnarea procesului-verbal de predare-primire al terenului.

12.5. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte (100%) din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

12.6. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitantului contra cost, la o valoare de 50 lei Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul consolidat de stat și bugetul local de la sediul concedentului, achitarea documentației de licitație și a garanției de participare. Nu vor participa la licitație persoanele juridice care: - au debite la bugetul consolidat de stat de la sediul concedentului, - au debite față de bugetul local de la sediul concedentului, - au fost adjudecători ai unei licitații anterioare și nu au încheiat din culpa acestora contract cu Primaria Branesti;

12.7. Dacă licitația se amână sau se anulează, din motive obiective, a căror producere sau intervenție nu a putut fi prevăzută de către concedent, decizia de amânare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. În acest caz ofertanților li se va înapoia în termen de șapte zile, garanția de participare la licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primăria Comunei Branesti. Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietele de sarcini și instrucțiunile pentru ofertanți se consideră însușite de ofertant.

CAIET DE SARCINI

Privind concesionarea prin licitatie publica, a terenurilor situate in intravilanul Comunei Branesti, judetul Dambovita, punct U.M Laculete, ce apartin domeniului public si privat al Comunei Branesti

CAP. I. OBIECTUL CONCESIUNII

1.1

Imobilul ce urmeaza a fi concesionat este situat in intravilanul Comunei Branesti, Judetul Dambovita, punctul U.M Laculete si apartin domeniului proprietate privata a Comunei Branesti judetul Dambovita, in scris in Carte Funciara dupa cum urmeaza:

Nr crt.	Lot	Nr Cadastral/ Nr. CF	Suprafata	Domeniul Public/privat	Vecinatati
1	LOT 2	72286	1277	privat	N - DN71 S - lot 15 (nr cad 72299) E - lot 3 (nr cad 72287) - lot 5 (nr cad 72289) V - lot 1 (nr cad 72285) -proprietari particulari

1.2 Terenul identificat potrivit punct 1.1 situat in intravilanul Comunei Branesti, Judetul Dambovita, conform Planului Urbanistic General al Comunei Branesti, terenul se afla in zona cu urmatoarele functiuni: teren curti constructii, L-zona de locuinte si functiuni complementare.

Terenurile care face obiectul concesionării pot fi utilizate pentru construire anexe/spatii rezidentiale sau pentru construirea unor capacități economice și punerea în funcțiune a unor investiții în care se vor desfășoara activități de prestări servicii/productie.

Conform certificat de urbanism nr 13/17.02.2023 se certifica

REGIMUL JURIDIC: IMOBIL - TEREN - AFLAT IN INTRAVILANUL COMUNEI BRANESTI , SATUL PRIBOIU , IN PROPRIETATEA SI ADMINISTRAREA COMUNEI BRANESTI - DOMENIU PRIVAT AL COMUNEI BRANESTI, CONFORM EXTRAS CF INVOCAT MAI SUS ; ZONA CONSTRUIBILA , FARA RESTRICTII, CONF. PUG APROBAT

REGIMUL ECONOMIC: CATEGORIA DE FOLOSINTA TEREN: Curti - constructii
Destinatia zonei, conf. PUG aprobat, este : L zona de locuinte si functiuni complementare
Utilizari admise :

- locuinte individuale cu maxim P+1+M in regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) si anexe gospodaresti aferente acestora ;

- echipamente publice specifice zonei rezidentiale (locuri de relaxare si socializare, spatii de lectura, mici spatii ce adapostesc optimizari tehnico-edilitare aferente zonei etc.);
- scuaruri publice, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret;
- imprejmui, cai de acces pietonale si private, parcaje, spatii plantate;
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de incalzire geotermala, pompe de caldura de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate si nu vor afecta aspectul si configuratia urbanistico-arhitecturala a zonei.

Utilizari admise cu conditionari :

- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere (ateliere de tamplarie, olarit, tesaturi, material traditionale de constructie si alte activitati specific comunei), cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp ADC (arie desfasurata construita) si 100 mp AC (arie construita), sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22,00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- se admit functiuni turistice cu conditia ca ponderea din SD (suprafata desfasurata) a functiunii de locuire sa fie de minim 30 %;

Utilizari interzise :

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22,00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 vehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22,00;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta care intra sub incidenta normativelor de protectie sanitara si sanatatea populatiei;
- instalarea in curti a panourilor pentru reclame care depasesc cota acoperisului imobilului si dimensiunea maxima de 6 mp;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurana arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- depozitarea en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;

- statii de betoane;
- autobaze;
- statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;

Interdictii permanente de construire :

- nu se vor autoriza constructii definitive in zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecari de teren active, zone inundabile);
- in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura existente;
- este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii: chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului aferent domeniului public.

REGIMUL TEHNIC

SUPRAFATA TEREN : 1277 mp – Intravilan Curti-constructii NC 72286 CF 72286 P.O.T.max e 35% ; C.U.T.max = 1,00; Nr.max.niv.=P+1+M; Hmaxcoama=9,00m UTILITATI EXISTENTE IN ZONA : ELECTRICITATE, APA , GAZE , TELEFONIE.

IMOBILUL – TEREN NU SE AFLA IN ZONA DE PROTECTIEA MONUMENTELOR ISTORICE SAU IN SIT ARHEOLOGIC.

Cap. II. MOTIVAȚIA CONCESIONARII

2.1 Interesul autoritatilor locale de a administra eficient terenurile situate in intravilanul Comunei Branesti, judetul Dambovita, punct U.M Laculete.

2.2 Motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica realizarea concesiunii. Scopul concesiunii terenurilor il reprezinta imbunatatirea valorificarii terenurilor in conformitate cu potentialul acestora. Prin concesiunarea terenurilor, Consiliul local urmeaza sa obtina pe o perioada indelungata venituri suplimentare considerabile, reprezentate de redeventele incasate pe baza concesiunii.

2.2.1 Aspecte de ordin financiar- din punct de vedere financiar, obiectivele de investitii vor genera venituri suplimentare la bugetul local al Comunei Branesti si la bugetul de stat prin incasarea de sume reprezentand:

- redeventele aferente terenurilor concesionate ca pret al concesiunii;

- pentru eliberarea Autorizatiilor de construire;
- impozite sit axe locale: impozitul si taxele pe terenuri si constructii, taxa instituita pe terenul concesionat;

2.3 Scopul concesiunii. Valorificarea terenurilor de catre beneficiarii constructiilor, intrucat acestea au fost folosite cu titlu gratuit pana in prezent.

2.3.1 Scopul concesiunii terenurilor il reprezinta imbunatatirea valorificarii terenurilor in conformitate cu potentialul acestora.

2.3.2 Prin concesionarea terenurilor, Consiliul local urmeaza sa obtina pe o perioada indelungata venituri suplimentare considerabile reprezentate de redeventa in baza concesiunii.

2.3.3 Concesionarul ajudecatar al licitatiei, va solicita toate autorizatiile necesare edificarii si/sau amenajarii terenului, in cazul constructiilor noi, si in termen de 12 luni de la data semnarii contractului de concesiune va intra in legalitate cu constructiile existente, edificate fara autorizatie, constructii ce nu au fost supuse impozitarii.

2.3.4 La proiectarea constructiilor sau amenajarilor special se vor respecta documentatiile de urbanism aprobate (PUG, PUZ), prevederile legii 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare, precum si prevederile tuturor celorlalte norme legale aplicabile fiecarui tip de investitie in parte. - Administrarea eficientă a domeniului privat al Primariei Branesti, respectiv a terenului actualmente nefolosit .

CAPITOLUL 3-INVESTITII

3.1 Concesionarul va realiza terenul de la punctul 1.1, ce face obiectul concesionarii, investitia ce respecta documentati PUG, PUZ.

3.2 Realizarea obiectivului de investitii se va face pe baza unui proiect legal avizat si a autorizatiei de construire emisa de compartimentul de specialitate din cadrul Primariei Comunei Branesti, in conformitate cu prevederile legii 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare.

3.3 Amplasarea in teren a obiectivului de investitii precum si caile de acces la obiectiv, vor fi proiectate si realizate astfel incat sa asigure circulatia in zona conform prevederilor legale incidente.

3.4 Prin solutiile adoptate se va asigura protectia mediului. Sarcinile privind protectia mediului cad in sarcina concesionarului.

3.5 Obiectivul de investitii se va realiza respectand prevederile Planului Urbanistic General al comunei Branesti si a Planului Urbanistic Zonal aprobat pentru zona in care sunt situate loturile de teren.

CAPITOLUL 4- NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

4.1 Terenurile ce fac obiectul concesionarii sunt cuprinse in zona de impozitare aferente terenului intravilan, iar potrivit raportului de evaluare inregistrat la sediul institutiei sub nr 7660/19.12.2022 elaborat de SC Expert Evaluari SRL prin expert evaluator autorizat, atestat

ANEVAR 11643/2023 elaborate in scopul stabilirii pretului minim de concesiune a terenurilor situate in comuna Branesti, judetul Dambovita, punct UM Laculete a fost stabilita valoarea de piata astfel:

Nr crt	Lot	Nr cad/CF	Suprafata	Chirie Pret/mp EUR	Chirie Lunara EUR	Chirie anuala EUR
1	LOT 2	72286	1277	0.3	32	383

4.2 Nivelul minim al redeventei reprezinta pretul minim de pornire al licitatie in vederea concesiunii terenurilor din punctul UM Laculete.

4.3 Plata redeventei se va face pana la 31 Martie a anului urmator.

4.4 Neplata redeventei sau executarea cu intarziere a acestei obligatii conduce la calculul cu dobanda penalizatoare.

CAPITOLUL 5 –PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTELOR DE CONCESIUNE-JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

5.1 Procedura utilizata pentru concesiunea terenurilor este licitatie publica deschisa cu depunerea de oferte in plic inchis.

5.2 Procedura de concesiune a terenurilor prin licitatie publica, se justifica potrivit urmatoarelor reglementari legale:

- dispozitiile art. 129 alin.2 lit. c) coroborat cu dispozitiile alin.6 lit a) si lit. b) din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora: Consiliile locale administreaza domeniul public privat al unitatilor administrative-teritoriale si hotaraste darea in administrare, concesiunea, inchirierea sau in folosinta gratuita a bunurilor proprietate publica sau private a comunei, orasului sau municipiului, dupa caz, precum a serviciilor publice de interes local, in conditiile legii.

- dispozitiile art. 297 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, cu privire la Stabilirea modalitatilor de exercitare a dreptului de proprietate publica potrivit caruia: "Autoritatile prevazute la art.287 decid in conditiile legii cu privire la modalitatile de exercitare a dreptului de proprietate publica, respectiv darea in administrare, concesiunea, inchirierea" coroborat cu art. 354 alin 1 si alin 2 : " Domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale este alcatuit din bunuri aflate in proprietatea lor si care nu fac parte din domeniul public. Asupra acestor bunuri, statul sau unitatile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privata." si art. 362 " Bunurile proprietate privata a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale pot fi date in administrare, concesionate ori inchiriate. Bunurile proprietate privata a unitatilor administrativ-teritoriale pot fi date in folosinta gratuita, pe termen limitat, dupa caz, persoanelor juridice fara scop lucrativ, care desfasoara activitate de binefacere sau de utilitate publica, ori serviciilor publice. Dispozitiile privind darea in administrare, concesiunea, inchirierea si darea in folosinta gratuita a bunurilor

apartinand domeniului public al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale se aplica in mod corespunzator.”

- dispozitiile art. 312 din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, potrivit carora “(1) Concedentul are obligatia de a atribui contractual de concesiune de bunuri proprietate publica prin aplicarea procedurii licitatiei”

CAPITOLUL 6-REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR IN DERULAREA CONCESIUNII

6.1 La incetarea contractului de concesiune bunurile care au fost utilizate de concesionar in derularea concesiunii vor fi repartizate dupa cum urmeaza:

- bunuri de retur: vor reveni pe plin drept, gratuit si libere de orice sarcini concedentului. Se considera bun de retur terenul concesionat.

- bunuri de preluare: vor reveni concedentului cu titlu gratuit in masura in care concesionarul nu isi manifesta intentia de a le lua (ex:prin demontarea de parti a cladirilor si ridicarea materialelor) sunt bunuri de preluare, investitiile imobile realizate de catre concesionar pe teren.

- bunuri proprii: raman in proprietatea concesionarului, concedentul neavand niciun drept asupra lor. Sunt bunuri proprii toate bunurile mobile-obiecte de inventar care au apartinut concesionarului si au fost utilizate de catre acesta pe durata concesiunii.

CAPITOLUL 7-DURATA ESTIMATA A CONCESIUNII

7.1 Conform dispozitiilor art. 306 alin. 1 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora :”Contractul de concesiune de bunuri proprietate publica se incheie in conformitate cu legea romana, indiferent de nationalitatea sau cetatenia concesionarului, pentru o durata care nu va putea depasi 49 de ani, incepand de la data semnarii lui, coroborate cu prevederile alin.(3) potrivit carora “ Contractul de concesiune de bunuri proprietate publica poate fi prelungit prin acordul de vointa al partilor, incheiat in forma scrisa, cu conditia ca durata insumata sa nu depaseasca 49 de ani.

CAPITOLUL 8- TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

8.1 De la data adoptarii Hotararii Consiliului Local al Comunei Branesti privind aprobarea concesionarii terenurilor din punctul UM Laculete, a aprobarii studiului de oportunitate, a caietelor de sarcini si a documentatiei de atribuire, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a licitatiei (publicarea anuntului licitatiei in Monitorul Oficial partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si un cotidian local) si desfasurarea primei sedinte.

8.2 In functie de rezultatele primei sedinte de licitatie organizata, respective daca au fost depuse doua oferte valabile si s-a adjudecat licitatia, se va incheia contractual de concesiune cu ofertantul declarant castigator, dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii catre ofertant a deciziei referitoare la atribuirea contractului de concesiune, in termen de 20 de zile calendaristice.

CAPITOLUL 9-AVIZE OBLIGATORII

9.1 Terenurile mentionate la punctul 1.1 , situate in intravilanul comunei Branesti, judetul Dambovita in punctul UM Laculete, nu se incadreaza in infrastructura sistemului de aparare nationala si nici in aria protejata a mediului inconjurator.

9.2 Avizele necesare realizarii obiectivului de investitii ce se va edifica, scopul autorizarii executarii lucrarilor ce se edifice pe teren, vor fi stabilite prin certificatul de urbanism ce se va elibera in scopul autorizarii executarii lucrarilor de constructii.

9.3 Intrucat terenurile (obiectul concesiunii) nu sunt situate in interiorul unei arii natural protejate, nu este necesara obtinerea avizului structurii de administrare/custodelui arii protejate.

Concesionarul va obtine avizul de la Agentia de Protectie a Mediului Dambovita.

Concesionarul va respecta toate conditiile de mediu atat pentru faza de autorizare a viitoarelor constructii, cat sip e perioada derularii contractului de concesiune.

CAPITOLUL 10-OBLIGATIILE PARTILOR

10.1 Obligatiile concesionarului:

(1) Concesionarul este obligat sa asigure exploatarea eficienta, in regim de continuitate si de permanenta, a bunului care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent prin caietul de sarcini.

(2) Concesionarul este obligat sa exploateze in mod direct terenul care face obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona, sau ceda, sub orice alta forma juridica, folosinta bunului care face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa la termenele prevazute in prezentul contract.

(5) Concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse de protectia mediului.

(6) La incetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen sau din alte cauze prevazute in prezentul contract, concesionarul este obligat sa restituie concedentului, pe baza de proces-verbal de predare-primire, in deplina proprietate, bunurile de retur, in mod gratuit si libere de orice sarcini.

(7) La data data incheierii contractului de concesiune , garantia de participare la licitatie reprezinta parte din valoarea redeventei corespunzatoare unui an de activitate, constituindu-se drept garantie din care vor fi prelevate penalitati si sume datorate concedentului de catre concesionar in baza contractului de concesiune.

(8) Concesionarul, este obligat sa foloseasca bunul concesionat, conform destinatiei stabilite prin contract si sa obtina toate avizele necesare prevazute de lege si de actele normative in vigoare(daca este cazul).

In caz de incalcare a obligatiei prevazute la alin. (8) concesionarea isi pierde valabilitatea.

(9) In cazul in care concesionarul sesizeaza existenta sau posibilitatea existentei unei cauze de natura sa conducă la imposibilitatea de exploatare a terenului, va notifica acest fapt concedentului, in vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării terenului.

(10) Concesionarul este obligat sa continue exploatarea bunului, in noile conditii stabilite in mod unilateral de concedent, potrivit art. 7 alin. (3) din prezentul contract de concesiune, fara a putea solicita incetarea acestuia.

(11) Concesionarul este obligat a nu deteriora sau distruge construcțiile sau amenajările aflate pe terenul concesionat.

(12) Concesionarul ajudecatar al licitației, va solicita toate autorizațiile necesare edificării și/sau amenajării terenului, în cazul construcțiilor noi, și în termen de 12 luni de la data semnării contractului de concesiune va intra în legalitate cu construcțiile existente, edificate fără autorizație, construcții ce nu au fost supuse impozitării.

10.2 Obligațiile concedentului

În cazul terenurilor ce împrejmuesc vilele, construcții ale caror proprietari sunt persoane fizice, concedentul are obligația de a anunța proprietarii construcțiilor pentru exercitarea dreptului de preempțiune.

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

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de prezentul contract.

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

10.3 Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună cu titlul de garanție, o sumă fixă reprezentând nivelul unei redevențe din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

CAPITOLUL 11-INCETAREA CONTRACTULUI

Contractul de concesionare încetează astfel:

- La expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică/private, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- În cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/private, a bunurilor consumabile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;
- În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;
- În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plată unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;
- Neplata redevenței în termen de 60 de zile de la data scadentei termenului de plată;
- În cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/private, acestea se derulează în condițiile stabilite inițial;
- În situația în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral

contractual de concesiune si va face mentiune cu privire la motivele ce au determinat aceasta masura , cu notificare prealabila de 30 de zile, fara acordarea de despagubiri.

- In cazul nerespectarii din culpa obligatiilor asumate de catre una dintre parti prin contractual de concesiune sau a incapacitatii indeplinirii acestora, cealalta parte este indreptatita sa solicite tribunalului in a carui raza teritoriala se afla sediul concedentului sa se pronunte cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despagubiri, daca partile nu stabilesc altfel.
- Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despagubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent.
- Prin contractul de concesiune partile pot stabili si alte cauze de incetare a contractului de concesiune, fara a aduce atingerea cauzelor si conditiilor reglementate de lege.
- Radierea din cartea funciara a dreptului de concesiune in situatia in care contractual inceteaza prin denuntarea unilaterala de catre concedent, se efectueaza in baza actului de denuntare unilaterala sau in baza hotararii judecatoresti definitive.
- Prin acordul de vointa al partilor.
- Instrainarea bunului concesionat fara despagubiri.

Cap. 12. CLAUZE FINANCIARE ȘI DE ASIGURĂRI

12.1. Participanții la licitație vor depune o garanție de participare în sumă de ___ lei la casieria Comunei Branesti sau prin ordin de plată în contul concedentului, cont nr. _____ deschis la Trezoreria Pucioasa, cod fiscal 4344457.

12.2. Pentru ofertantul declarat câștigător garanția de participare la licitație se va restitui în termen de 7 zile de la semnarea procesului-verbal de predare-primire al terenului, pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primaria Comunei Branesti.

12.3. Participanților necâștigători li se va restitui garanția de participare în termen de 7 zile de la semnarea contractului între ofertantul câștigător și concedent, pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primaria Comunei Branesti.

12.4. Ofertantul câștigător va pierde garanția dacă nu se prezintă în interval de 20 zile, de la data împlinirii termenului de 20 de zile calendaristice de la data comunicării rezultatului, la încheierea contractului de concesionare, își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia sau refuză semnarea procesului-verbal de predare-primire al terenului.

12.5. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte (100%) din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

12.6. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitantului contra cost, la o valoare de _____ lei. Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul consolidat de stat și bugetul local de la sediul concedentului, achitarea documentației de licitație și a garanției de participare. Nu vor participa la licitație persoanele juridice care: - au debite la bugetul consolidat

de stat de la sediul concedentului, - au debite față de bugetul local de la sediul concedentului, - au fost adjudecători ai unei licitații anterioare și nu au încheiat din culpa acestora contract cu Primaria Branesti;

12.7. Dacă licitația se amână sau se anulează, din motive obiective, a căror producere sau intervenție nu a putut fi prevăzută de către concedent, decizia de amânare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. În acest caz ofertanților li se va înapoia în termen de șapte zile, garanția de participare la licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primăria Comunei Branesti. Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietele de sarcini și instrucțiunile pentru ofertanti se consideră însușite de ofertant.

CAIET DE SARCINI

Privind concesionarea prin licitatie publica, a terenurilor situate in intravilanul Comunei Branesti, judetul Dambovita, punct U.M Laculete, ce apartin domeniului public si privat al Comunei Branesti

CAP. I. OBIECTUL CONCESIUNII

1.1

Imobilul ce urmeaza a fi concesionat este situat in intravilanul Comunei Branesti, Judetul Dambovita, punctul U.M Laculete si apartin domeniului proprietate privata a Comunei Branesti judetul Dambovita, in scris in Carte Funciara dupa cum urmeaza:

Nr crt.	Lot	Nr Cadastral/ Nr. CF	Suprafata	Domeniul Public/privat	Vecinatati
1	LOT 3	72287	1546	privat	N - DN71 S - lot 5 (nr cad 72289) E - lot 4 (nr cad 72288) - nr cad 760 V - lot 2 (nr cad 72286)

1.2 Terenul identificat potrivit punct 1.1 situat in intravilanul Comunei Branesti, Judetul Dambovita, conform Planului Urbanistic General al Comunei Branesti, terenul se afla in zona cu urmatoarele functiuni: teren curti constructii, L-zona de locuinte si functiuni complementare.

Terenurile care face obiectul concesionării pot fi utilizate pentru construire anexe/spatii rezidentiale sau pentru construirea unor capacități economice și punerea în funcțiune a unor investiții în care se vor desfășoara activități de prestări servicii/productie.

Conform certificat de urbanism nr 14/17.02.2023 se certifica

REGIMUL JURIDIC: IMOBIL - TEREN - AFLAT IN INTRAVILANUL COMUNEI BRANESTI , SATUL PRIBOIU , IN PROPRIETATEA SI ADMINISTRAREA COMUNEI BRANESTI - DOMENIU PRIVAT AL COMUNEI BRANESTI, CONFORM EXTRAS CF INVOCAT MAI SUS ; ZONA CONSTRUIBILA , FARA RESTRICTII, CONF. PUG APROBAT

REGIMUL ECONOMIC: CATEGORIA DE FOLOSINTA TEREN: Curti - constructii
Destinatia zonei, conf. PUG aprobat, este : L zona de locuinte si functiuni complementare
Utilizari admise :

locuinte individuale cu maxim P+1+M in regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) si anexe gospodaresti aferente acestora ;

- echipamente publice specifice zonei rezidentiale (locuri de relaxare si socializare, spatii de lectura, mici spatii ce adapostesc optimizari tehnico-edilitare aferente zonei etc.);
- scuaruri publice, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret;
- imprejmui, cai de acces pietonale si private, parcaje, spatii plantate;
- micro-obiective tehnico-edilitare de productie a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de incalzire geotermala, pompe de caldura de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate si nu vor afecta aspectul si configuratia urbanistico-arhitecturala a zonei.

Utilizari admise cu conditionari :

- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere (ateliere de tamplarie, olarit, tesaturi, material traditionale de constructie si alte activitati specific comunei), cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp ADC (arie desfasurata construita) si 100 mp AC (arie construita), sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22,00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- se admit functiuni turistice cu conditia ca ponderea din SD (suprafata desfasurata) a functiunii de locuire sa fie de minim 30 %;

Utilizari interzise :

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22,00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 vehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22,00;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta care intra sub incidenta normativelor de protectie sanitara si sanatatea populatiei;
- instalarea in curti a panourilor pentru reclame care depasesc cota acoperisului imobilului si dimensiunea maxima de 6 mp;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurana arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- depozitarea en-gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;

- statii de betoane;
- autobaze;
- statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;

Interdictii permanente de construire :

- nu se vor autoriza constructii definitive in zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecari de teren active, zone inundabile);
- in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura existente;
- este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii: chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului aferent domeniului public.

REGIMUL TEHNIC

SUPRAFATA TEREN : 1546 mp – Intravilan Curti-constructii NC 72287 CF 72287 P.O.T.max e 35% ; C.U.T.max = 1,00; Nr.max.niv.=P+1+M; Hmaxcoama=9,00m UTILITATI EXISTENTE IN ZONA : ELECTRICITATE, APA , GAZE , TELEFONIE.

IMOBILUL – TEREN NU SE AFLA IN ZONA DE PROTECTIEA MONUMENTELOR ISTORICE SAU IN SIT ARHEOLOGIC.

Cap. II. MOTIVAȚIA CONCESIONARII

2.1 Interesul autoritatilor locale de a administra eficient terenurile situate in intravilanul Comunei Branesti, judetul Dambovita, punct U.M Laculete.

2.2 Motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica realizarea concesiuni. Scopul concesiunii terenurilor il reprezinta imbunatatirea valorificarii terenurilor in conformitate cu potentialul acestora. Prin concesiunarea terenurilor, Consiliul local urmeaza sa obtina pe o perioada indelungata venituri suplimentare considerabile, reprezentate de redeventele incasate pe baza concesiunii.

2.2.1 Aspecte de ordin financiar- din punct de vedere financiar, obiectivele de investitii vor genera venituri suplimentare la bugetul local al Comunei Branesti si la bugetul de stat prin incasarea de sume reprezentand:

- redeventele aferente terenurilor concesionate ca pret al concesiunii;

- pentru eliberarea Autorizatiilor de construire;
- impozite sit axe locale: impozitul si taxele pe terenuri si constructii, taxa instituita pe terenul concesionat;

2.3 Scopul concesiunii. Valorificarea terenurilor de catre beneficiarii constructiilor, intrucat acestea au fost folosite cu titlu gratuit pana in prezent.

2.3.1 Scopul concesiunii terenurilor il reprezinta imbunatatirea valorificarii terenurilor in conformitate cu potentialul acestora.

2.3.2 Prin concesionarea terenurilor, Consiliul local urmeaza sa obtina pe o perioada indelungata venituri suplimentare considerabile reprezentate de redeventa in baza concesiunii.

2.3.3 Concesionarul ajudecatar al licitatiei, va solicita toate autorizatiile necesare edificarii si/sau amenajarii terenului, in cazul constructiilor noi, si in termen de 12 luni de la data semnarii contractului de concesiune va intra in legalitate cu constructiile existente, edificate fara autorizatie, constructii ce nu au fost supuse impozitarii.

2.3.4 La proiectarea constructiilor sau amenajarilor special se vor respecta documentatiile de urbanism aprobate (PUG, PUZ), prevederile legii 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare, precum si prevederile tuturor celorlalte norme legale aplicabile fiecarui tip de investitie in parte. - Administrarea eficientă a domeniului privat al Primariei Branesti, respectiv a terenului actualmente nefolosit .

CAPITOLUL 3-INVESTITII

3.1 Concesionarul va realiza terenul de la punctul 1.1, ce face obiectul concesionarii, investitia ce respecta documentati PUG, PUZ.

3.2 Realizarea obiectivului de investitii se va face pe baza unui proiect legal avizat si a autorizatiei de construire emisa de compartimentul de specialitate din cadrul Primariei Comunei Branesti, in conformitate cu prevederile legii 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare.

3.3 Amplasarea in teren a obiectivului de investitii precum si caile de acces la obiectiv, vor fi proiectate si realizate astfel incat sa asigure circulatia in zona conform prevederilor legale incidente.

3.4 Prin solutiile adoptate se va asigura protectia mediului. Sarcinile privind protectia mediului cad in sarcina concesionarului.

3.5 Obiectivul de investitii se va realiza respectand prevederile Planului Urbanistic General al comunei Branesti si a Planului Urbanistic Zonal aprobat pentru zona in care sunt situate loturile de teren.

CAPITOLUL 4- NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

4.1 Terenurile ce fac obiectul concesionarii sunt cuprinse in zona de impozitare aferente terenului intravilan, iar potrivit raportului de evaluare inregistrat la sediul institutiei sub nr 7660/19.12.2022 elaborat de SC Expert Evaluari SRL prin expert evaluator autorizat, atestat

ANEVAR 11643/2023 elaborate in scopul stabilirii pretului minim de concesionare a terenurilor situate in comuna Branesti, judetul Dambovita, punct UM Laculete a fost stabilita valoarea de piata astfel:

Nr crt	Lot	Nr cad/CF	Suprafata	Chirie Pret/mp EUR	Chirie Lunara EUR	Chirie anuala EUR
1	LOT 3	72287	1546	0.3	39	464

4.2 Nivelul minim al redeventei reprezinta pretul minim de pornire al licitatie in vederea concesionarii terenurilor din punctul UM Laculete.

4.3 Plata redeventei se va face pana la 31 Martie a anului urmator.

4.4 Neplata redeventei sau executarea cu intarziere a acestei obligatii conduce la calcului cu dobanda penalizatoare.

CAPITOLUL 5 –PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTELOR DE CONCESIUNE-JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

5.1 Procedura utilizata pentru concesionarea terenurilor este licitatie publica deschisa cu depunerea de oferte in plic inchis.

5.2 Procedura de concesionare a terenurilor prin licitatie publica, se justifica potrivit urmatoarelor reglementari legale:

- dispozitiile art. 129 alin.2 lit. c) coroborat cu dispozitiile alin.6 lit a) si lit. b) din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora: Consiliile locale administreaza domeniul public privat al unitatilor administrative-teritoriale si hotaraste dare in administrare, concesionarea, inchirierea sau in folosinta gratuita a bunurilor proprietate publica sau private a comunei, orasului sau municipiului, dupa caz, precum a serviciilor publice de interes local, in conditiile legii.

- dispozitiile art. 297 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, cu privire la Stabilirea modalitatilor de exercitare a dreptului de proprietate publica potrivit caruia:”Autoritatile prevazute la art.287 decid in conditiile legii cu privire la modalitatile de exercitare a dreptului de proprietate publica, respectiv darea in administrare, concesionarea, inchirierea” coroborat cu art. 354 alin 1 si alin 2 :” Domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale este alcatuit din bunuri aflate in proprietatea lor si care nu fac parte din domeniul public. Asupra acestor bunuri, statul sau unitatile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privata.” si art. 362 “ Bunurile proprietate privata a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale pot fi date in administrare, concesionate ori inchiriate. Bunurile proprietate privata a unitatilor administrativ-teritoriale pot fi date in folosinta gratuita, pe termen limitat, dupa caz, persoanelor juridice fara scop lucrativ, care desfasoara activitate de binefacere sau de utilitate publica, ori serviciilor publice. 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.”

- dispozitiile art. 312 din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, potrivit carora “(1) Concedentul are obligatia de a atribui contractual de concesiune de bunuri proprietate publica prin aplicarea procedurii licitatiei”

CAPITOLUL 6-REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR IN DERULAREA CONCESIUNII

6.1 La incetarea contractului de concesiune bunurile care au fost utilizate de concesionar in derularea concesiunii vor fi repartizate dupa cum urmeaza:

- bunuri de retur: vor reveni pe plin drept, gratuit si libere de orice sarcini concedentului. Se considera bun de retur terenul concesionat.

- bunuri de preluare: vor reveni concedentului cu titlu gratuit in masura in care concesionarul nu isi manifesta intentia de a le lua (ex: prin demontarea de parti a cladirilor si ridicarea materialelor) sunt bunuri de preluare, investitiile imobiliare realizate de catre concesionar pe teren.

- bunuri proprii: raman in proprietatea concesionarului, concedentul neavand niciun drept asupra lor. Sunt bunuri proprii toate bunurile mobile-obiecte de inventar care au apartinut concesionarului si au fost utilizate de catre acesta pe durata concesiunii.

CAPITOLUL 7-DURATA ESTIMATA A CONCESIUNII

7.1 Conform dispozitiilor art. 306 alin. 1 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora :”Contractul de concesiune de bunuri proprietate publica se incheie in conformitate cu legea romana, indiferent de nationalitatea sau cetatenia concesionarului, pentru o durata care nu va putea depasi 49 de ani, incepand de la data semnarii lui, coroborate cu prevederile alin.(3) potrivit carora “ Contractul de concesiune de bunuri proprietate publica poate fi prelungit prin acordul de vointa al partilor, incheiat in forma scrisa, cu conditia ca durata insumata sa nu depaseasca 49 de ani.

CAPITOLUL 8- TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

8.1 De la data adoptarii Hotararii Consiliului Local al Comunei Branesti privind aprobarea concesionarii terenurilor din punctul UM Laculete, a aprobarii studiului de oportunitate, a caietelor de sarcini si a documentatiei de atribuire, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a licitatiei (publicarea anuntului licitatiei in Monitorul Oficial partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si un cotidian local) si desfasurarea primei sedinte.

8.2 In functie de rezultatele primei sedinte de licitatie organizata, respectiv daca au fost depuse doua oferte valabile si s-a adjudecat licitatia, se va incheia contractual de concesiune cu ofertantul declarant castigator, dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii catre ofertant a deciziei referitoare la atribuirea contractului de concesiune, in termen de 20 de zile calendaristice.

CAPITOLUL 9-AVIZE OBLIGATORII

9.1 Terenurile mentionate la punctul 1.1 , situate in intravilanul comunei Branesti, judetul Dambovita in punctul UM Laculete, nu se incadreaza in infrastructura sistemului de aparare nationala si nici in aria protejata a mediului inconjurator.

9.2 Avizele necesare realizarii obiectivului de investitii ce se va edifica, scopul autorizarii executarii lucrarilor ce se edifice pe teren, vor fi stabilite prin certificatul de urbanism ce se va elibera in scopul autorizarii executarii lucrarilor de constructii.

9.3 Intrucat terenurile (obiectul concesiunii) nu sunt situate in interiorul unei arii natural protejate, nu este necesara obtinerea avizului structurii de administrare/custodelui arii protejate.

Concesionarul va obtine avizul de la Agentia de Protectie a Mediului Dambovita.

Concesionarul va respecta toate conditiile de mediu atat pentru faza de autorizare a viitoarelor constructii, cat si pe perioada derularii contractului de concesiune.

CAPITOLUL 10-OBLIGATIILE PARTILOR

10.1 Obligatiile concesionarului:

(1) Concesionarul este obligat sa asigure exploatarea eficienta, in regim de continuitate si de permanenta, a bunului care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent prin caietul de sarcini.

(2) Concesionarul este obligat sa exploateze in mod direct terenul care face obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona, sau ceda, sub orice alta forma juridica, folosinta bunului care face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa la termenele prevazute in prezentul contract.

(5) Concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse de protectia mediului.

(6) La incetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen sau din alte cauze prevazute in prezentul contract, concesionarul este obligat sa restituie concedentului, pe baza de proces-verbal de predare-primire, in deplina proprietate, bunurile de retur, in mod gratuit si libere de orice sarcini.

(7) La data incheierii contractului de concesiune , garantia de participare la licitatie reprezinta parte din valoarea redeventei corespunzatoare unui an de activitate, constituindu-se drept garantie din care vor fi prelevate penalitati si sume datorate concedentului de catre concesionar in baza contractului de concesiune.

(8) Concesionarul, este obligat sa foloseasca bunul concesionat, conform destinatiei stabilite prin contract si sa obtina toate avizele necesare prevazute de lege si de actele normative in vigoare(daca este cazul).

In caz de incalcare a obligatiei prevazute la alin. (8) concesionarea isi pierde valabilitatea.

(9) In cazul in care concesionarul sesizeaza existenta sau posibilitatea existentei unei cauze de natura sa conducă la imposibilitatea de exploatare a terenului, va notifica acest fapt concedentului, in vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării terenului.

(10) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului, în noile condiții stabilite în mod unilateral de concedent, potrivit art. 7 alin. (3) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

(11) Concesionarul este obligat a nu deteriora sau distruge construcțiile sau amenajările aflate pe terenul concesionat.

(12) Concesionarul ajudecatar al licitației, va solicita toate autorizațiile necesare edificării și/sau amenajării terenului, în cazul construcțiilor noi, și în termen de 12 luni de la data semnării contractului de concesiune va intra în legalitate cu construcțiile existente, edificate fără autorizație, construcții ce nu au fost supuse impozitării.

10.2 Obligațiile concedentului

În cazul terenurilor ce împrejmuesc vilele, construcții ale caror proprietari sunt persoane fizice, concedentul are obligația de a anunța proprietarii construcțiilor pentru exercitarea dreptului de preempțiune.

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

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de prezentul contract.

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

(4) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună cu titlul de garanție, o sumă fixă reprezentând nivelul unei redevențe din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

CAPITOLUL 11-INCETAREA CONTRACTULUI

Contractul de concesiune încetează astfel:

- La expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică/private, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- În cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/private, a bunurilor consumabile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;
- În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;
- 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;
- Neplata redevenței în termen de 60 de zile de la data scadenței termenului de plată;
- În cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată, acestea se derulează în condițiile stabilite inițial;

- In situatia in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent, concedentul va notifica de indata intentia de a denunta unilateral contractual de concesiune si va face mentiune cu privire la motivele ce au determinat aceasta masura , cu notificare prealabila de 30 de zile, fara acordarea de despagubiri.
- In cazul nerespectarii din culpa obligatiilor asumate de catre una dintre parti prin contractual de concesiune sau a incapacitatii indeplinirii acestora, cealalta parte este indreptatita sa solicite tribunalului in a carui raza teritoriala se afla sediul concedentului sa se pronunte cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despagubiri, daca partile nu stabilesc altfel.
- Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despagubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent.
- Prin contractual de concesiune partile pot stabili si alte cauze de incetare a contractului de concesiune, fara a aduce atingerea cauzelor si conditiilor reglementate de lege.
- Radierea din cartea funciara a dreptului de concesiune in situatia in care contractual inceteaza prin denuntarea unilaterala de catre concedent, se efectueaza in baza actului de denuntare unilaterala sau in baza hotararii judecatoresti definitive.
- Prin acordul de vointa al partilor.
- Instrainarea bunului concesionat fara despagubiri.

Cap. 12. CLAUZE FINANCIARE ȘI DE ASIGURĂRI

12.1. Participanții la licitație vor depune o garanție de participare în sumă de ___ lei la casieria Comunei Branesti sau prin ordin de plată în contul concedentului, cont nr. _____ deschis la Trezoreria Pucioasa, cod fiscal 4344457.

12.2. Pentru ofertantul declarat câștigător garanția de participare la licitație se va restitui în termen de 7 zile de la semnarea procesului-verbal de predare-primire al terenului, pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primaria Comunei Branesti.

12.3. Participanților necâștigători li se va restitui garanția de participare în termen de 7 zile de la semnarea contractului între ofertantul câștigător și concedent, pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primaria Comunei Branesti.

12.4. Ofertantul câștigător va pierde garanția dacă nu se prezintă în interval de 20 zile, de la data împlinirii termenului de 20 de zile calendaristice de la data comunicării rezultatului, la încheierea contractului de concesionare, își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia sau refuză semnarea procesului-verbal de predare-primire al terenului.

12.5. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte (100%) din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

12.6. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitantului contra cost, la o valoare de 50 lei Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul consolidat de stat și bugetul local de la sediul concedentului, achitarea documentației de licitație și a garanției de participare. Nu vor participa la licitație persoanele juridice care: - au debite la bugetul consolidat de stat de la sediul concedentului, - au debite față de bugetul local de la sediul concedentului, - au fost adjudecători ai unei licitații anterioare și nu au încheiat din culpa acestora contract cu Primaria Branesti;

12.7. Dacă licitația se amână sau se anulează, din motive obiective, a căror producere sau intervenție nu a putut fi prevăzută de către concedent, decizia de amânare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. În acest caz ofertanților li se va înapoia în termen de șapte zile, garanția de participare la licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primăria Comunei Branesti. Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietele de sarcini și instrucțiunile pentru ofertanti se consideră însușite de ofertant.

CAIET DE SARCINI

Privind concesionarea prin licitatie publica, a terenurilor situate in intravilanul Comunei Branesti, judetul Dambovita, punct U.M Laculete, ce apartin domeniului public si privat al Comunei Branesti

CAP. I. OBIECTUL CONCESIUNII

1.1

Imobilul ce urmeaza a fi concesionat este situat in intravilanul Comunei Branesti, Judetul Dambovita, punctul U.M Laculete si apartin domeniului proprietate privata a Comunei Branesti judetul Dambovita, inregistrat in Carte Funciara dupa cum urmeaza:

Nr crt.	Lot	Nr Cadastral/ Nr. CF	Suprafata	Domeniul Public/privat	Vecinatati
1	LOT 4	72288	1791	privat	N - DN71 S - lot 5 (nr cad 72289) E - lot 5 (nr cad 72289) V - lot 3 (nr cad 72287) Nr cad 768

1.2 Terenul identificat potrivit punct 1.1 situat in intravilanul Comunei Branesti, Judetul Dambovita, conform Planului Urbanistic General al Comunei Branesti, terenul se afla in zona cu urmatoarele functiuni: teren curti constructii, L-zona de locuinte si functiuni complementare.

Terenurile care face obiectul concesionării pot fi utilizate pentru construire anexe/spatii rezidentiale sau pentru construirea unor capacități economice și punerea în funcțiune a unor investiții în care se vor desfășoara activități de prestări servicii/productie.

Conform certificat de urbanism nr 15/17.02.2023 se certifica

REGIMUL JURIDIC: IMOBIL - TEREN - AFLAT IN INTRAVILANUL COMUNEI BRANESTI , SATUL PRIBOIU , IN PROPRIETATEA SI ADMINISTRAREA COMUNEI BRANESTI - DOMENIU PRIVAT AL COMUNEI BRANESTI, CONFORM EXTRAS CF INVOCAT MAI SUS ; ZONA CONSTRUIBILA , FARA RESTRICTII, CONF. PUG APROBAT

REGIMUL ECONOMIC: CATEGORIA DE FOLOSINTA TEREN: Curti - constructii
Destinatia zonei, conf. PUG aprobat, este : L zona de locuinte si functiuni complementare
Utilizari admise :

locuinte individuale cu maxim P+1+M in regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) si anexe gospodaresti aferente acestora ;

- echipamente publice specifice zonei rezidentiale (locuri de relaxare si socializare, spatii de lectura, mici spatii ce adapostesc optimizari tehnico-edilitare aferente zonei etc.);
- scuaruri publice, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret;
- imprejmui, cai de acces pietonale si private, parcaje, spatii plantate;
- micro-obiective tehnico-edilitare de productie a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de incalzire geotermala, pompe de caldura de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate si nu vor afecta aspectul si configuratia urbanistico-arhitecturala a zonei.

Utilizari admise cu conditionari :

-se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere (ateliere de tamplarie, olarit, tesaturi, material traditionale de constructie si alte activitati specific comunei), cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp ADC (arie desfasurata construita) si 100 mp AC (arie construita), sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22,00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;

-se admit functiuni turistice cu conditia ca ponderea din SD (suprafata desfasurata) a functiunii de locuire sa fie de minim 30 %;

Utilizari interzise :

-functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22,00, produc poluare;

-activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 vehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22,00;

-anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta care intra sub incidenta normativelor de protectie sanitara si sanatatea populatiei;

-instalarea in curti a panourilor pentru reclame care depasesc cota acoperisului imobilului si dimensiunea maxima de 6 mp;

-dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurana arhitectura si deteriorand finisajul acestora;

-depozitarea en-gros;

-depozitari de materiale refolosibile;

-depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;

- statii de betoane;
- autobaze;
- statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;

Interdictii permanente de construire :

- nu se vor autoriza constructii definitive in zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecari de teren active, zone inundabile);
- in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura existente;
- este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii: chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului aferent domeniului public.

REGIMUL TEHNIC

SUPRAFATA TEREN : 1791 mp – Intravilan Curti-constructii NC 72288 CF 72288 P.O.T.max e 35% ; C.U.T.max = 1,00; Nr.max.niv.=P+1+M; Hmaxcoama=9,00m UTILITATI EXISTENTE IN ZONA : ELECTRICITATE, APA , GAZE , TELEFONIE.

IMOBILUL – TEREN NU SE AFLA IN ZONA DE PROTECTIEA MONUMENTELOR ISTORICE SAU IN SIT ARHEOLOGIC.

Cap. II. MOTIVAȚIA CONCESIONARII

2.1 Interesul autoritatilor locale de a administra eficient terenurile situate in intravilanul Comunei Branesti, judetul Dambovita, punct U.M Laculete.

2.2 Motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica realizarea concesiuni. Scopul concesiunii terenurilor il reprezinta imbunatatirea valorificarii terenurilor in conformitate cu potentialul acestora. Prin concesionarea terenurilor, Consiliul local urmeaza sa obtina pe o perioada indelungata venituri suplimentare considerabile, reprezentate de redeventele incasate pe baza concesiunii.

2.2.1 Aspecte de ordin financiar- din punct de vedere financiar, obiectivele de investitii vor genera venituri suplimentare la bugetul local al Comunei Branesti si la bugetul de stat prin incasarea de sume reprezentand:

- redeventele aferente terenurilor concesionate ca pret al concesiunii;

- pentru eliberarea Autorizatiilor de construire;
- impozite sit axe locale: impozitul si taxele pe terenuri si constructii, taxa instituita pe terenul concesionat;

2.3 Scopul concesiunii. Valorificarea terenurilor de catre beneficiarii constructiilor, intrucat acestea au fost folosite cu titlu gratuit pana in prezent.

2.3.1 Scopul concesiunii terenurilor il reprezinta imbunatatirea valorificarii terenurilor in conformitate cu potentialul acestora.

2.3.2 Prin concesionarea terenurilor, Consiliul local urmeaza sa obtina pe o perioada indelungata venituri suplimentare considerabile reprezentate de redeventa in baza concesiunii.

2.3.3 Concesionarul ajudecatar al licitatiei, va solicita toate autorizatiile necesare edificarii si/sau amenajarii terenului, in cazul constructiilor noi, si in termen de 12 luni de la data semnarii contractului de concesiune va intra in legalitate cu constructiile existente, edificate fara autorizatie, constructii ce nu au fost supuse impozitarii.

2.3.4 La proiectarea constructiilor sau amenajarilor special se vor respecta documentatiile de urbanism aprobate (PUG, PUZ), prevederile legii 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare, precum si prevederile tuturor celorlalte norme legale aplicabile fiecarui tip de investitie in parte. - Administrarea eficientă a domeniului privat al Primariei Branesti, respectiv a terenului actualmente nefolosit .

CAPITOLUL 3-INVESTITII

3.1 Concesionarul va realiza terenul de la punctul 1.1, ce face obiectul concesionarii, investitia ce respecta documentati PUG, PUZ.

3.2 Realizarea obiectivului de investitii se va face pe baza unui proiect legal avizat si a autorizatiei de construire emisa de compartimentul de specialitate din cadrul Primariei Comunei Branesti, in conformitate cu prevederile legii 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare.

3.3 Amplasarea in teren a obiectivului de investitii precum si caile de acces la obiectiv, vor fi proiectate si realizate astfel incat sa asigure circulatia in zona conform prevederilor legale incidente.

3.4 Prin solutiile adoptate se va asigura protectia mediului. Sarcinile privind protectia mediului cad in sarcina concesionarului.

3.5 Obiectivul de investitii se va realiza respectand prevederile Planului Urbanistic General al comunci Branesti si a Planului Urbanistic Zonal aprobat pentru zona in care sunt situate loturile de teren.

CAPITOLUL 4- NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

4.1 Terenurile ce fac obiectul concesionarii sunt cuprinse in zona de impozitare aferente terenului intravilan, iar potrivit raportului de evaluare inregistrat la sediul institutiei sub nr 7660/19.12.2022 elaborat de SC Expert Evaluari SRL prin expert evaluator autorizat, atestat ANEVAR 11643/2023 elaborate in scopul stabilirii pretului minim de concesionare a terenurilor

situat e in comuna Branesti, judetul Dambovita, punct UM Laculete a fost stabilita valoarea de piata astfel:

Nr crt	Lot	Nr cad/CF	Suprafata	Chirie Pret/mp EUR	Chirie Lunara EUR	Chirie anuala EUR
1	LOT 4	72288	1791	0.3	45	537

4.2 Nivelul minim al redeventei reprezinta pretul minim de pornire al licitatie in vederea concesiunii terenurilor din punctul UM Laculete.

4.3 Plata redeventei se va face pana la 31 Martie a anului urmatoar.

4.4 Neplata redeventei sau executarea cu intarziere a acestei obligatii conduce la calculul cu dobanda penalizatoare.

CAPITOLUL 5 –PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTELOR DE CONCESIUNE-JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

5.1 Procedura utilizata pentru concesiunea terenurilor este licitatie publica deschisa cu depunerea de oferte in plic inchis.

5.2 Procedura de concesiune a terenurilor prin licitatie publica, se justifica potrivit urmatoarelor reglementari legale:

- dispozitiile art. 129 alin.2 lit. c) coroborat cu dispozitiile alin.6 lit a) si lit. b) din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora: Consiliile locale administreaza domeniul public privat al unitatilor administrative-teritoriale si hotaraste darea in administrare, concesiunea, inchirierea sau in folosinta gratuita a bunurilor proprietate publica sau private a comunei, orasului sau municipiului, dupa caz, precum a serviciilor publice de interes local, in conditiile legii.

- dispozitiile art. 297 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, cu privire la Stabilirea modalitatilor de exercitare a dreptului de proprietate publica potrivit caruia:”Autoritatile prevazute la art.287 decid in conditiile legii cu privire la modalitatile de exercitare a dreptului de proprietate publica, respectiv darea in administrare, concesiunea, inchirierea” coroborat cu art. 354 alin 1 si alin 2 :” Domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale este alcatuit din bunuri aflate in proprietatea lor si care nu fac parte din domeniul public. Asupra acestor bunuri, statul sau unitatile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privata.” si art. 362 “ Bunurile proprietate privata a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale pot fi date in administrare, concesionate ori inchiriate. Bunurile proprietate privata a unitatilor administrativ-teritoriale pot fi date in folosinta gratuita, pe termen limitat, dupa caz, persoanelor juridice fara scop lucrativ, care desfasoara activitate de binefacere sau de utilitate publica, ori serviciilor publice. Dispozitiile privind darea in administrare, concesiunea, inchirierea si darea in folosinta gratuita a bunurilor apartinand domeniului public al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale se aplica in mod corespunzator.”

- dispozitiile art. 312 din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, potrivit carora "(1) Concedentul are obligatia de a atribui contractual de concesiune de bunuri proprietate publica prin aplicarea procedurii licitatiei"

CAPITOLUL 6-REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR IN DERULAREA CONCESIUNII

6.1 La incetarea contractului de concesiune bunurile care au fost utilizate de concesionar in derularea concesiunii vor fi repartizate dupa cum urmeaza:

- bunuri de retur: vor reveni pe plin drept, gratuit si libere de orice sarcini concedentului. Se considera bun de retur terenul concesionat.

- bunuri de preluare: vor reveni concedentului cu titlu gratuit in masura in care concesionarul nu isi manifesta intentia de a le lua (ex: prin demontarea de parti a cladirilor si ridicarea materialelor) sunt bunuri de preluare, investitiile imobiliare realizate de catre concesionar pe teren.

- bunuri proprii: raman in proprietatea concesionarului, concedentul neavand niciun drept asupra lor. Sunt bunuri proprii toate bunurile mobile-obiecte de inventar care au apartinut concesionarului si au fost utilizate de catre acesta pe durata concesiunii.

CAPITOLUL 7-DURATA ESTIMATA A CONCESIUNII

7.1 Conform dispozitiilor art. 306 alin. 1 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora : "Contractul de concesiune de bunuri proprietate publica se incheie in conformitate cu legea romana, indiferent de nationalitatea sau cetatenia concesionarului, pentru o durata care nu va putea depasi 49 de ani, incepand de la data semnarii lui, coroborate cu prevederile alin.(3) potrivit carora " Contractul de concesiune de bunuri proprietate publica poate fi prelungit prin acordul de vointa al partilor, incheiat in forma scrisa, cu conditia ca durata insumata sa nu depaseasca 49 de ani.

CAPITOLUL 8- TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

8.1 De la data adoptarii Hotararii Consiliului Local al Comunei Branesti privind aprobarea concesionarii terenurilor din punctul UM Laculete, a aprobarii studiului de oportunitate, a caietelor de sarcini si a documentatiei de atribuire, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a licitatiei (publicarea anuntului licitatiei in Monitorul Oficial partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si un cotidian local) si desfasurarea primei sedinte.

8.2 In functie de rezultatele primei sedinte de licitatie organizata, respectiv daca au fost depuse doua oferte valabile si s-a adjudecat licitatia, se va incheia contractual de concesiune cu ofertantul declarant castigat, dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii catre ofertant a deciziei referitoare la atribuirea contractului de concesiune, in termen de 20 de zile calendaristice.

CAPITOLUL 9-AVIZE OBLIGATORII

9.1 Terenurile mentionate la punctul 1.1 , situate in intravilanul comunei Branesti, judetul Dambovita in punctul UM Laculete, nu se incadreaza in infrastructura sistemului de aparare nationala si nici in aria protejata a mediului inconjurator.

9.2 Avizele necesare realizarii obiectivului de investitii ce se va edifica, scopul autorizarii executarii lucrarilor ce se edifice pe teren, vor fi stabilite prin certificatul de urbanism ce se va elibera in scopul autorizarii executarii lucrarilor de constructii.

9.3 Intrucat terenurile (obiectul concesiunii) nu sunt situate in interiorul unei arii natural protejate, nu este necesara obtinerea avizului structurii de administrare/custodelui arii protejate.

Concesionarul va obtine avizul de la Agentia de Protectie a Mediului Dambovita.

Concesionarul va respecta toate conditiile de mediu atat pentru faza de autorizare a viitoarelor constructii, cat si pe perioada derularii contractului de concesiune.

CAPITOLUL 10-OBLIGATIILE PARTILOR

10.1 Obligatiile concesionarului:

(1) Concesionarul este obligat sa asigure exploatarea eficienta, in regim de continuitate si de permanenta, a bunului care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent prin caietul de sarcini.

(2) Concesionarul este obligat sa exploateze in mod direct terenul care face obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona, sau ceda, sub orice alta forma juridica, folosinta bunului care face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa la termenele prevazute in prezentul contract.

(5) Concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse de protectia mediului.

(6) La incetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen sau din alte cauze prevazute in prezentul contract, concesionarul este obligat sa restituie concedentului, pe baza de proces-verbal de predare-primire, in deplina proprietate, bunurile de retur, in mod gratuit si libere de orice sarcini.

(7) La data data incheierii contractului de concesiune , garantia de participare la licitatie reprezinta parte din valoarea redeventei corespunzatoare unui an de activitate, constituindu-se drept garantie din care vor fi prelevate penalitati si sume datorate concedentului de catre concesionar in baza contractului de concesiune.

(8) Concesionarul, este obligat sa foloseasca bunul concesionat, conform destinatiei stabilite prin contract si sa obtina toate avizele necesare prevazute de lege si de actele normative in vigoare(daca este cazul).

In caz de incalcare a obligatiei prevazute la alin. (8) concesionarea isi pierde valabilitatea.

(9) In cazul in care concesionarul sesizeaza existenta sau posibilitatea existentei unei cauze de natura sa conduca la imposibilitatea de exploatare a terenului, va notifica acest fapt concedentului, in vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii exploatarii terenului.

(10) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului, în noile condiții stabilite în mod unilateral de concedent, potrivit art. 7 alin. (3) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

(11) Concesionarul este obligat a nu deteriora sau distruge construcțiile sau amenajările aflate pe terenul concesionat.

(12) Concesionarul ajudecatar al licitației, va solicita toate autorizațiile necesare edificării și/sau amenajării terenului, în cazul construcțiilor noi, și în termen de 12 luni de la data semnării contractului de concesiune va intra în legalitate cu construcțiile existente, edificate fără autorizație, construcții ce nu au fost supuse impozitării.

10.2 Obligațiile concedentului

În cazul terenurilor ce împrejmuesc vilele, construcții ale caror proprietari sunt persoane fizice, concedentul are obligația de a anunța proprietarii construcțiilor pentru exercitarea dreptului de preempțiune.

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

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de prezentul contract.

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

(4) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună cu titlul de garanție, o sumă fixă reprezentând nivelul unei redevențe din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

CAPITOLUL 11-INCETAREA CONTRACTULUI

Contractul de concesiune încetează astfel:

- La expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică/private, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- În cazul exploatarei, în condițiile contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/private, a bunurilor consumabile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatarei acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;
- În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;
- 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;
- Neplata redevenței în termen de 60 de zile de la data scadenței termenului de plată;
- În cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată, acestea se derulează în condițiile stabilite inițial;

- În situația în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură, cu notificare prealabilă de 30 de zile, fără acordarea de despăgubiri.
- În cazul nerespectării din culpa 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.
- Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent.
- Prin contractul de concesiune părțile pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingerea cauzelor și condițiilor reglementate de lege.
- Radierea din cartea funciara a dreptului de concesiune în situația în care contractul încetează prin denunțarea unilaterală de către concedent, se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive.
- Prin acordul de voință al părților.
- Instrainarea bunului concesionat fără despăgubiri.

Cap. 12. CLAUZE FINANCIARE ȘI DE ASIGURĂRI

12.1. Participanții la licitație vor depune o garanție de participare în sumă de ___ lei la casieria Comunei Branesti sau prin ordin de plată în contul concedentului, cont nr. _____ deschis la Trezoreria Pucioasa, cod fiscal 4344457.

12.2. Pentru ofertantul declarat câștigător garanția de participare la licitație se va restitui în termen de 7 zile de la semnarea procesului-verbal de predare-primire al terenului, pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primăria Comunei Branesti.

12.3. Participanților necâștigători li se va restitui garanția de participare în termen de 7 zile de la semnarea contractului între ofertantul câștigător și concedent, pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primăria Comunei Branesti.

12.4. Ofertantul câștigător va pierde garanția dacă nu se prezintă în interval de 20 zile, de la data împlinirii termenului de 20 de zile calendaristice de la data comunicării rezultatului, la încheierea contractului de concesionare, își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia sau refuză semnarea procesului-verbal de predare-primire al terenului.

12.5. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte (100%) din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

12.6. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitantului contra cost, la o valoare de 50 lei. Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul consolidat de stat și bugetul local de la sediul concedentului, achitarea documentației de licitație și a garanției de participare. Nu vor participa la licitație persoanele juridice care: - au debite la bugetul consolidat de stat de la sediul concedentului, - au debite față de bugetul local de la sediul concedentului, - au fost adjudecători ai unei licitații anterioare și nu au încheiat din culpa acestora contract cu Primaria Branesti;

12.7. Dacă licitația se amână sau se anulează, din motive obiective, a căror producere sau intervenție nu a putut fi prevăzută de către concedent, decizia de amânare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. În acest caz ofertanților li se va înapoia în termen de șapte zile, garanția de participare la licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primăria Comunei Branesti. Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietele de sarcini și instrucțiunile pentru ofertanti se consideră însușite de ofertant.

CAIET DE SARCINI

Privind concesionarea prin licitatie publica, a terenurilor situate in intravilanul Comunei Branesti, judetul Dambovita, punct U.M Laculete, ce apartin domeniului public si privat al Comunei Branesti

CAP. I. OBIECTUL CONCESIUNII

1.1

Imobilul ce urmeaza a fi concesionat este situat in intravilanul Comunei Branesti, Judetul Dambovita, punctul U.M Laculete si apartin domeniului proprietate privata a Comunei Branesti judetul Dambovita, inregistrat in Carte Funciara dupa cum urmeaza:

Nr crt.	Lot	Nr Cadastral/ Nr. CF	Suprafata	Domeniul Public/privat	Vecinatati
1	LOT 6	72290	1874	privat	N - DN71 S - lot 5 (nr cad 72289) E - lot 7 (nr cad 72291) - nr cad 771321 V - lot 2 (nr cad 72286)

1.2 Terenul identificat potrivit punct 1.1 situat in intravilanul Comunei Branesti, Judetul Dambovita, conform Planului Urbanistic General al Comunei Branesti, terenul se afla in zona cu urmatoarele functiuni: teren curti constructii, L-zona de locuinte si functiuni complementare.

Terenurile care face obiectul concesionării pot fi utilizate pentru construire anexe/spatii rezidentiale sau pentru construirea unor capacități economice și punerea în funcțiune a unor investiții în care se vor desfășoara activități de prestări servicii/productie.

Conform certificat de urbanism nr 16/17.02.2023 se certifica

REGIMUL JURIDIC: IMOBIL - TEREN - AFLAT IN INTRAVILANUL COMUNEI BRANESTI , SATUL PRIBOIU , IN PROPRIETATEA SI ADMINISTRAREA COMUNEI BRANESTI - DOMENIU PRIVAT AL COMUNEI BRANESTI, CONFORM EXTRAS CF INVOCAT MAI SUS ; ZONA CONSTRUIBILA , FARA RESTRICTII, CONF. PUG APROBAT

REGIMUL ECONOMIC: CATEGORIA DE FOLOSINTA TEREN: Curti - constructii
Destinatia zonei, conf. PUG aprobat, este : L zona de locuinte si functiuni complementare
Utilizari admise :

locuinte individuale cu maxim P+1+M in regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) si anexe gospodaresti aferente acestora ;

- echipamente publice specifice zonei rezidentiale (locuri de relaxare si socializare, spatii de lectura, mici spatii ce adapostesc optimizari tehnico-edilitare aferente zonei etc.);
- scuaruri publice, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret;
- imprejmuiiri, cai de acces pietonale si private, parcaje, spatii plantate;
- micro-obiective tehnico-edilitare de producere a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de incalzire geotermala, pompe de caldura de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate si nu vor afecta aspectul si configuratia urbanistico-arhitecturala a zonei.

Utilizari admise cu conditionari :

- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere (ateliere de tamplarie, olarit, tesaturi, material traditionale de constructie si alte activitati specific comunei), cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp ADC (arie desfasurata construita) si 100 mp AC (arie construita), sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22,00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- se admit functiuni turistice cu conditia ca ponderea din SD (suprafata desfasurata) a functiunii de locuire sa fie de minim 30 %;

Utilizari interzise :

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22,00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 vehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22,00;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta care intra sub incidenta normativelor de protectie sanitara si sanatatea populatiei;
- instalarea in curti a panourilor pentru reclame care depasesc cota acoperisului imobilului si dimensiunea maxima de 6 mp;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurana arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- depozitarea en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;

- statii de betoane;
- autobaze;
- statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;

Interdictii permanente de construire :

- nu se vor autoriza constructii definitive in zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecari de teren active, zone inundabile);
- in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura existente;
- este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii: chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului aferent domeniului public.

REGIMUL TEHNIC

SUPRAFATA TEREN : 1874 mp - IntravilanCurti-constructii NC 72290 CF 72290 P.O.T.max e 35% ; C.U.T.max = 1,00; Nr.max.niv.=P+1+M; Hmaxcoama=9,00m UTILITATI EXISTENTE IN ZONA : ELECTRICITATE, APA , GAZE , TELEFONIE.

IMOBILUL – TEREN NU SE AFLA IN ZONA DE PROTECTIEA MONUMENTELOR ISTORICE SAU IN SIT ARHEOLOGIC.

Cap. II. MOTIVAȚIA CONCESIONARII

2.1 Interesul autoritatilor locale de a administra eficient terenurile situate in intravilanul Comunei Branesti, judetul Dambovita, punct U.M Laculete.

2.2 Motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica realizarea concesiunii. Scopul concesiunii terenurilor il reprezinta imbunatatirea valorificarii terenurilor in conformitate cu potentialul acestora. Prin concesiunarea terenurilor, Consiliul local urmeaza sa obtina pe o perioada indelungata venituri suplimentare considerabile, reprezentate de redeventele incasate pe baza concesiunii.

2.2.1 Aspecte de ordin financiar- din punct de vedere financiar, obiectivele de investitii vor genera venituri suplimentare la bugetul local al Comunei Branesti si la bugetul de stat prin incasarea de sume reprezentand:

- redeventele aferente terenurilor concesionate ca pret al concesiunii;

- pentru eliberarea Autorizatiilor de construire;
- impozite sit axe locale: impozitul si taxele pe terenuri si constructii, taxa instituita pe terenul concesionat;

2.3 Scopul concesiunii. Valorificarea terenurilor de catre beneficiarii constructiilor, intrucat acestea au fost folosite cu titlu gratuit pana in prezent.

2.3.1 Scopul concesiunii terenurilor il reprezinta imbunatatirea valorificarii terenurilor in conformitate cu potentialul acestora.

2.3.2 Prin concesionarea terenurilor, Consiliul local urmeaza sa obtina pe o perioada indelungata venituri suplimentare considerabile reprezentate de redeventa in baza concesiunii.

2.3.3 Concesionarul ajudecatar al licitatiei, va solicita toate autorizatiile necesare edificarii si/sau amenajarii terenului, in cazul constructiilor noi, si in termen de 12 luni de la data semnarii contractului de concesiune va intra in legalitate cu constructiile existente, edificate fara autorizatie, constructii ce nu au fost supuse impozitarii.

2.3.4 La proiectarea constructiilor sau amenajarilor special se vor respecta documentatiile de urbanism aprobate (PUG, PUZ), prevederile legii 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare, precum si prevederile tuturor celorlalte norme legale aplicabile fiecarui tip de investitie in parte. - Administrarea eficientă a domeniului privat al Primariei Branesti, respectiv a terenului actualmente nefolosit .

CAPITOLUL 3-INVESTITII

3.1 Concesionarul va realiza terenul de la punctul 1.1, ce face obiectul concesionarii, investitia ce respecta documentati PUG, PUZ.

3.2 Realizarea obiectivului de investitii se va face pe baza unui proiect legal avizat si a autorizatiei de construire emisa de compartimentul de specialitate din cadrul Primariei Comunei Branesti, in conformitate cu prevederile legii 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare.

3.3 Amplasarea in teren a obiectivului de investitii precum si caile de acces la obiectiv, vor fi proiectate si realizate astfel incat sa asigure circulatia in zona conform prevederilor legale incidente.

3.4 Prin solutiile adoptate se va asigura protectia mediului. Sarcinile privind protectia mediului cad in sarcina concesionarului.

3.5 Obiectivul de investitii se va realiza respectand prevederile Planului Urbanistic General al comunei Branesti si a Planului Urbanistic Zonal aprobat pentru zona in care sunt situate loturile de teren.

CAPITOLUL 4- NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

4.1 Terenurile ce fac obiectul concesionarii sunt cuprinse in zona de impozitare aferente terenului intravilan, iar potrivit raportului de evaluare inregistrat la sediul institutiei sub nr 7660/19.12.2022 elaborat de SC Expert Evaluari SRL prin expert evaluator autorizat, atestat ANEVAR 11643/2023 elaborate in scopul stabilirii pretului minim de concesionare a terenurilor

situate in comuna Branesti, judetul Dambovita, punct UM Laculete a fost stabilita valoarea de piata astfel:

Nr crt	Lot	Nr cad/CF	Suprafata	Chirie Pret/mp EUR	Chirie Lunara EUR	Chirie anuala EUR
1	LOT 6	72290	1874	0.3	47	562

4.2 Nivelul minim al redeventei reprezinta pretul minim de pornire al licitatie in vederea concesiunii terenurilor din punctul UM Laculete.

4.3 Plata redeventei se va face pana la 31 Martie a anului urmator.

4.4 Neplata redeventei sau executarea cu intarziere a acestei obligatii conduce la calculul cu dobanda penalizatoare.

CAPITOLUL 5 –PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTELOR DE CONCESIUNE-JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

5.1 Procedura utilizata pentru concesiunea terenurilor este licitatie publica deschisa cu depunerea de oferte in plic inchis.

5.2 Procedura de concesiune a terenurilor prin licitatie publica, se justifica potrivit urmatoarelor reglementari legale:

- dispozitiile art. 129 alin.2 lit. c) coroborat cu dispozitiile alin.6 lit a) si lit. b) din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora: Consiliile locale administreaza domeniul public privat al unitatilor administrative-teritoriale si hotaraste darea in administrare, concesiunea, inchirierea sau in folosinta gratuita a bunurilor proprietate publica sau private a comunei, orasului sau municipiului, dupa caz, precum a serviciilor publice de interes local, in conditiile legii.

- dispozitiile art. 297 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, cu privire la Stabilirea modalitatilor de exercitare a dreptului de proprietate publica potrivit caruia:”Autoritatile prevazute la art.287 decid in conditiile legii cu privire la modalitatile de exercitare a dreptului de proprietate publica, respectiv darea in administrare, concesiunea, inchirierea” coroborat cu art. 354 alin 1 si alin 2 :” Domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale este alcatuit din bunuri aflate in proprietatea lor si care nu fac parte din domeniul public. Asupra acestor bunuri, statul sau unitatile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privata.” si art. 362 “ Bunurile proprietate privata a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale pot fi date in administrare, concesionate ori inchiriate. Bunurile proprietate privata a unitatilor administrativ-teritoriale pot fi date in folosinta gratuita, pe termen limitat, dupa caz, persoanelor juridice fara scop lucrativ, care desfasoara activitate de binefacere sau de utilitate publica, ori serviciilor publice. Dispozitiile privind darea in administrare, concesiunea, inchirierea si darea in folosinta gratuita a bunurilor apartinand domeniului public al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale se aplica in mod corespunzator.”

- dispozitiile art. 312 din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, potrivit carora "(1) Concedentul are obligatia de a atribui contractual de concesiune de bunuri proprietate publica prin aplicarea procedurii licitatiei"

CAPITOLUL 6-REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR IN DERULAREA CONCESIUNII

6.1 La incetarea contractului de concesiune bunurile care au fost utilizate de concesionar in derularea concesiunii vor fi repartizate dupa cum urmeaza:

- bunuri de retur: vor reveni pe plin drept, gratuit si libere de orice sarcini concedentului. Se considera bun de retur terenul concesionat.

- bunuri de preluare: vor reveni concedentului cu titlu gratuit in masura in care concesionarul nu isi manifesta intentia de a le lua (ex: prin demontarea de parti a cladirilor si ridicarea materialelor) sunt bunuri de preluare, investitiile imobiliare realizate de catre concesionar pe teren.

- bunuri proprii: raman in proprietatea concesionarului, concedentul neavand niciun drept asupra lor. Sunt bunuri proprii toate bunurile mobile-obiecte de inventar care au apartinut concesionarului si au fost utilizate de catre acesta pe durata concesiunii.

CAPITOLUL 7-DURATA ESTIMATA A CONCESIUNII

7.1 Conform dispozitiilor art. 306 alin. 1 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora : "Contractul de concesiune de bunuri proprietate publica se incheie in conformitate cu legea romana, indiferent de nationalitatea sau cetatenia concesionarului, pentru o durata care nu va putea depasi 49 de ani, incepand de la data semnarii lui, coroborate cu prevederile alin.(3) potrivit carora " Contractul de concesiune de bunuri proprietate publica poate fi prelungit prin acordul de vointa al partilor, incheiat in forma scrisa, cu conditia ca durata insumata sa nu depaseasca 49 de ani.

CAPITOLUL 8- TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

8.1 De la data adoptarii Hotararii Consiliului Local al Comunei Branesti privind aprobarea concesionarii terenurilor din punctul UM Laculete, a aprobarii studiului de oportunitate, a caietelor de sarcini si a documentatiei de atribuire, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a licitatiei (publicarea anuntului licitatiei in Monitorul Oficial partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si un cotidian local) si desfasurarea primei sedinte.

8.2 In functie de rezultatele primei sedinte de licitatie organizata, respectiv daca au fost depuse doua oferte valabile si s-a adjudecat licitatia, se va incheia contractual de concesiune cu ofertantul declarant castigator, dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii catre ofertant a deciziei referitoare la atribuirea contractului de concesiune, in termen de 20 de zile calendaristice.

CAPITOLUL 9-AVIZE OBLIGATORII

9.1 Terenurile mentionate la punctul 1.1 , situate in intravilanul comunei Branesti, judetul Dambovita in punctul UM Laculete, nu se incadreaza in infrastructura sistemului de aparare nationala si nici in aria protejata a mediului inconjurator.

9.2 Avizele necesare realizarii obiectivului de investitii ce se va edifica, scopul autorizarii executarii lucrarilor ce se edifice pe teren, vor fi stabilite prin certificatul de urbanism ce se va elibera in scopul autorizarii executarii lucrarilor de constructii.

9.3 Intrucat terenurile (obiectul concesiunii) nu sunt situate in interiorul unei arii natural protejate, nu este necesara obtinerea avizului structurii de administrare/custodelui arii protejate.

Concesionarul va obtine avizul de la Agentia de Protectie a Mediului Dambovita.

Concesionarul va respecta toate conditiile de mediu atat pentru faza de autorizare a viitoarelor constructii, cat si pe perioada derularii contractului de concesiune.

CAPITOLUL 10-OBLIGATIILE PARTILOR

10.1 Obligatiile concesionarului:

(1) Concesionarul este obligat sa asigure exploatarea eficienta, in regim de continuitate si de permanenta, a bunului care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent prin caietul de sarcini.

(2) Concesionarul este obligat sa exploateze in mod direct terenul care face obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona, sau ceda, sub orice alta forma juridica, folosinta bunului care face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa la termenele prevazute in prezentul contract.

(5) Concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse de protectia mediului.

(6) La incetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen sau din alte cauze prevazute in prezentul contract, concesionarul este obligat sa restituie concedentului, pe baza de proces-verbal de predare-primire, in deplina proprietate, bunurile de retur, in mod gratuit si libere de orice sarcini.

(7) La data data incheierii contractului de concesiune , garantia de participare la licitatie reprezinta parte din valoarea redeventei corespunzatoare unui an de activitate, constituindu-se drept garantie din care vor fi prelevate penalitati si sume datorate concedentului de catre concesionar in baza contractului de concesiune.

(8) Concesionarul, este obligat sa foloseasca bunul concesionat, conform destinatiei stabilite prin contract si sa obtina toate avizele necesare prevazute de lege si de actele normative in vigoare(daca este cazul).

In caz de incalcare a obligatiei prevazute la alin. (8) concesionarea isi pierde valabilitatea.

(9) In cazul in care concesionarul sesizeaza existenta sau posibilitatea existentei unei cauze de natura sa conduca la imposibilitatea de exploatare a terenului, va notifica acest fapt concedentului, in vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii exploatarii terenului.

(10) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului, în noile condiții stabilite în mod unilateral de concedent, potrivit art. 7 alin. (3) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

(11) Concesionarul este obligat a nu deteriora sau distruge construcțiile sau amenajările aflate pe terenul concesionat.

(12) Concesionarul ajudecatar al licitației, va solicita toate autorizațiile necesare edificării și/sau amenajării terenului, în cazul construcțiilor noi, și în termen de 12 luni de la data semnării contractului de concesiune va intra în legalitate cu construcțiile existente, edificate fără autorizație, construcții ce nu au fost supuse impozitării.

10.2 Obligațiile concedentului

În cazul terenurilor ce împrejmuesc vilele, construcții ale caror proprietari sunt persoane fizice, concedentul are obligația de a anunța proprietarii construcțiilor pentru exercitarea dreptului de preempțiune.

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

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de prezentul contract.

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

(4) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând nivelul unei redevențe din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

CAPITOLUL 11-INCETAREA CONTRACTULUI

Contractul de concesiune încetează astfel:

- La expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică/private, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- În cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/private, a bunurilor consumabile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;
- În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;
- 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;
- Neplata redevenței în termen de 60 de zile de la data scadenței termenului de plată;

- In cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate publica/privata, acestea se deruleaza in conditiile stabilite initial;
- In situatia in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent, concedentul va notifica de indata intentia de a denunta unilateral contractul de concesiune si va face mentiune cu privire la motivele ce au determinat aceasta masura , cu notificare prealabila de 30 de zile, fara acordarea de despagubiri.
- In cazul nerespectarii din culpa obligatiilor asumate de catre una dintre parti prin contractul de concesiune sau a incapacitatii indeplinirii acestora, cealalta parte este indreptatita sa solicite tribunalului in a carui raza teritoriala se afla sediul concedentului sa se pronunte cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despagubiri, daca partile nu stabilesc altfel.
- Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despagubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent.
- Prin contractul de concesiune partile pot stabili si alte cauze de incetare a contractului de concesiune, fara a aduce atingerea cauzelor si conditiilor reglementate de lege.
- Radierea din cartea funciara a dreptului de concesiune in situatia in care contractul inceteaza prin denuntarea unilaterala de catre concedent, se efectueaza in baza actului de denuntare unilaterala sau in baza hotararii judecatoresti definitive.
- Prin acordul de vointa al partilor.
- Instrainarea bunului concesionat fara despagubiri.

Cap. 12. CLAUZE FINANCIARE ȘI DE ASIGURĂRI

12.1. Participanții la licitație vor depune o garanție de participare în sumă de ___ lei la casieria Comunei Branesti sau prin ordin de plată în contul concedentului, cont nr. _____ deschis la Trezoreria Pucioasa, cod fiscal 4344457.

12.2. Pentru ofertantul declarat câștigător garanția de participare la licitație se va restitui în termen de 7 zile de la semnarea procesului-verbal de predare-primire al terenului, pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primaria Comunei Branesti.

12.3. Participanților necâștigători li se va restitui garanția de participare în termen de 7 zile de la semnarea contractului între ofertantul câștigător și concedent, pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primaria Comunei Branesti.

12.4. Ofertantul câștigător va pierde garanția dacă nu se prezintă în interval de 20 zile, de la data împlinirii termenului de 20 de zile calendaristice de la data comunicării rezultatului, la încheierea contractului de concesionare, își retrace oferta în termenul de valabilitate al acesteia sau refuză semnarea procesului-verbal de predare-primire al terenului.

12.5. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte (100%) din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

12.6. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitantului contra cost, la o valoare de 50 lei. Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul consolidat de stat și bugetul local de la sediul concedentului, achitarea documentației de licitație și a garanției de participare. Nu vor participa la licitație persoanele juridice care: - au debite la bugetul consolidat de stat de la sediul concedentului, - au debite față de bugetul local de la sediul concedentului, - au fost adjudecători ai unei licitații anterioare și nu au încheiat din culpa acestora contract cu Primaria Branesti;

12.7. Dacă licitația se amână sau se anulează, din motive obiective, a căror producere sau intervenție nu a putut fi prevăzută de către concedent, decizia de amânare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. În acest caz ofertanților li se va înapoia în termen de șapte zile, garanția de participare la licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primăria Comunei Branesti. Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietele de sarcini și instrucțiunile pentru ofertanti se consideră însușite de ofertant.

CAIET DE SARCINI

Privind concesionarea prin licitatie publica, a terenurilor situate in intravilanul Comunei Branesti, judetul Dambovita, punct U.M Laculete, ce apartin domeniului public si privat al Comunei Branesti

CAP. I. OBIECTUL CONCESIUNII

1.1

Imobilul ce urmeaza a fi concesionat este situat in intravilanul Comunei Branesti, Judetul Dambovita, punctul U.M Laculete si apartin domeniului proprietate privata a Comunei Branesti judetul Dambovita, in scris in Carte Funciara dupa cum urmeaza:

Nr crt.	Lot	Nr Cadastral/ Nr. CF	Suprafata	Domeniul Public/privat	Vecinatati
1	LOT 7	72291	684	privat	N - DN71 S - lot 5 (nr cad 72289) E - lot 8 (nr cad 72292) V - lot 6 (nr cad 72290) Nr cad 771

1.2 Terenul identificat potrivit punct 1.1 situat in intravilanul Comunei Branesti, Judetul Dambovita, conform Planului Urbanistic General al Comunei Branesti, terenul se afla in zona cu urmatoarele functiuni: teren curti constructii, L-zona de locuinte si functiuni complementare.

Terenurile care face obiectul concesionării pot fi utilizate pentru contruire anexe/spatii rezidentiale sau pentru construirea unor capacități economice și punerea în funcțiune a unor investiții în care se vor desfășoara activități de prestări servicii/productie.

Conform certificat de urbanism nr 17/17.02.2023 se certifica

REGIMUL JURIDIC: IMOBIL - TEREN - AFLAT IN INTRAVILANUL COMUNEI BRANESTI , SATUL PRIBOIU , IN PROPRIETATEA SI ADMINISTRAREA COMUNEI BRANESTI - DOMENIU PRIVAT AL COMUNEI BRANESTI, CONFORM EXTRAS CF INVOCAT MAI SUS ; ZONA CONSTRUIBILA , FARA RESTRICTII, CONF. PUG APROBAT

REGIMUL ECONOMIC: CATEGORIA DE FOLOSINTA TEREN: Curti - constructii
Destinatia zonei, conf. PUG aprobat, este : L zona de locuinte si functiuni complementare
Utilizari admise :

locuinte individuale cu maxim P+1+M in regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) si anexe gospodaresti aferente acestora ;

- echipamente publice specifice zonei rezidentiale (locuri de relaxare si socializare, spatii de lectura, mici spatii ce adapostesc optimizari tehnico-edilitare aferente zonei etc.);
- scuaruri publice, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret;
- imprejmuiiri, cai de acces pietonale si private, parcaje, spatii plantate;
- micro-obiective tehnico-edilitare de productie a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de incalzire geotermala, pompe de caldura de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate si nu vor afecta aspectul si configuratia urbanistico-arhitecturala a zonei.

Utilizari admise cu conditionari :

- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere (ateliere de tamplarie, olarit, tesaturi, material traditionale de constructie si alte activitati specific comunei), cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp ADC (arie desfasurata construita) si 100 mp AC (arie construita), sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22,00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- se admit functiuni turistice cu conditia ca ponderea din SD (suprafata desfasurata) a functiunii de locuire sa fie de minim 30 %;

Utilizari interzise :

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22,00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 vehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22,00;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta care intra sub incidenta normativelor de protectie sanitara si sanatatea populatiei;
- instalarea in curti a panourilor pentru reclame care depasesc cota acoperisului imobilului si dimensiunea maxima de 6 mp;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurana arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- depozitarea en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;

- statii de betoane;
- autobaze;
- statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;

Interdictii permanente de construire :

- nu se vor autoriza constructii definitive in zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecari de teren active, zone inundabile);
- in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura existente;
- este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii: chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului aferent domeniului public.

REGIMUL TEHNIC

SUPRAFATA TEREN : 684 mp - IntravilanCurti-constructiiNC 72291 CF 72291 P.O.T.max e 35% ; C.U.T.max = 1,00; Nr.max.niv.=P+1+M; Hmaxcoama=9,00m UTILITATI EXISTENTE IN ZONA : ELECTRICITATE, APA , GAZE , TELEFONIE.

IMOBILUL – TEREN NU SE AFLA IN ZONA DE PROTECTIEA MONUMENTELOR ISTORICE SAU IN SIT ARHEOLOGIC.

Cap. II. MOTIVAȚIA CONCESIONARII

2.1 Interesul autoritatilor locale de a administra eficient terenurile situate in intravilanul Comunei Branesti, judetul Dambovita, punct U.M Laculete.

2.2 Motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica realizarea concesiunii. Scopul concesiunii terenurilor il reprezinta imbunatatirea valorificarii terenurilor in conformitate cu potentialul acestora. Prin concesiunarea terenurilor, Consiliul local urmeaza sa obtina pe o perioada indelungata venituri suplimentare considerabile, reprezentate de redeventele incasate pe baza concesiunii.

2.2.1 Aspecte de ordin financiar- din punct de vedere financiar, obiectivele de investitii vor genera venituri suplimentare la bugetul local al Comunei Branesti si la bugetul de stat prin incasarea de sume reprezentand:

- redeventele aferente terenurilor concesionate ca pret al concesiunii;

- pentru eliberarea Autorizatiilor de construire;
- impozite sit axe locale: impozitul si taxele pe terenuri si constructii, taxa instituita pe terenul concesionat;

2.3 Scopul concesiunii. Valorificarea terenurilor de catre beneficiarii constructiilor, intrucat acestea au fost folosite cu titlu gratuit pana in prezent.

2.3.1 Scopul concesiunii terenurilor il reprezinta imbunatatirea valorificarii terenurilor in conformitate cu potentialul acestora.

2.3.2 Prin concesionarea terenurilor, Consiliul local urmeaza sa obtina pe o perioada indelungata venituri suplimentare considerabile reprezentate de redeventa in baza concesiunii.

2.3.3 Concesionarul ajudecatar al licitatiei, va solicita toate autorizatiile necesare edificarii si/sau amenajarii terenului, in cazul constructiilor noi, si in termen de 12 luni de la data semnarii contractului de concesiune va intra in legalitate cu constructiile existente, edificate fara autorizatie, constructii ce nu au fost supuse impozitarii.

2.3.4 La proiectarea constructiilor sau amenajarilor special se vor respecta documentatiile de urbanism aprobate (PUG, PUZ), prevederile legii 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare, precum si prevederile tuturor celorlalte norme legale aplicabile fiecarui tip de investitie in parte. - Administrarea eficientă a domeniului privat al Primariei Branesti, respectiv a terenului actualmente nefolosit .

CAPITOLUL 3-INVESTITII

3.1 Concesionarul va realiza terenul de la punctul 1.1, ce face obiectul concesionarii, investitia ce respecta documentati PUG, PUZ.

3.2 Realizarea obiectivului de investitii se va face pe baza unui proiect legal avizat si a autorizatiei de construire emisa de compartimentul de specialitate din cadrul Primariei Comunei Branesti, in conformitate cu prevederile legii 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare.

3.3 Amplasarea in teren a obiectivului de investitii precum si caile de acces la obiectiv, vor fi proiectate si realizate astfel incat sa asigure circulatia in zona conform prevederilor legale incidente.

3.4 Prin solutiile adoptate se va asigura protectia mediului. Sarcinile privind protectia mediului cad in sarcina concesionarului.

3.5 Obiectivul de investitii se va realiza respectand prevederile Planului Urbanistic General al comunei Branesti si a Planului Urbanistic Zonal aprobat pentru zona in care sunt situate loturile de teren.

CAPITOLUL 4- NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

4.1 Terenurile ce fac obiectul concesionarii sunt cuprinse in zona de impozitare aferente terenului intravilan, iar potrivit raportului de evaluare inregistrat la sediul institutiei sub nr 7660/19.12.2022 elaborat de SC Expert Evaluari SRL prin expert evaluator autorizat, atestat ANEVAR 11643/2023 elaborate in scopul stabilirii pretului minim de concesionare a terenurilor

situate in comuna Branesti, judetul Dambovita, punct UM Laculete a fost stabilita valoarea de piata astfel:

Nr crt	Lot	Nr cad/CF	Suprafata	Chirie Pret/mp EUR	Chirie Lunara EUR	Chirie anuala EUR
1	LOT 7	72291	684	0.3	17	205

4.2 Nivelul minim al redeventei reprezinta pretul minim de pornire al licitatie in vederea concesiunii terenurilor din punctul UM Laculete.

4.3 Plata redeventei se va face pana la 31 Martie a anului urmator.

4.4 Neplata redeventei sau executarea cu intarziere a acestei obligatii conduce la calculul cu dobanda penalizatoare.

CAPITOLUL 5 –PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTELOR DE CONCESIUNE-JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

5.1 Procedura utilizata pentru concesiunea terenurilor este licitatie publica deschisa cu depunerea de oferte in plic inchis.

5.2 Procedura de concesiune a terenurilor prin licitatie publica, se justifica potrivit urmatoarelor reglementari legale:

- dispozitiile art. 129 alin.2 lit. c) coroborat cu dispozitiile alin.6 lit a) si lit. b) din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora: Consiliile locale administreaza domeniul public privat al unitatilor administrative-teritoriale si hotaraste dare in administrare, concesiunea, inchirierea sau in folosinta gratuita a bunurilor proprietate publica sau private a comunei, orasului sau municipiului, dupa caz, precum a serviciilor publice de interes local, in conditiile legii.

- dispozitiile art. 297 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, cu privire la Stabilirea modalitatilor de exercitare a dreptului de proprietate publica potrivit caruia:”Autoritatile prevazute la art.287 decid in conditiile legii cu privire la modalitatile de exercitare a dreptului de proprietate publica, respectiv darea in administrare, concesiunea, inchirierea” coroborat cu art. 354 alin 1 si alin 2 :” Domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale este alcatuit din bunuri aflate in proprietatea lor si care nu fac parte din domeniul public. Asupra acestor bunuri, statul sau unitatile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privata.” si art. 362 “ Bunurile proprietate privata a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale pot fi date in administrare, concesionate ori inchiriate. Bunurile proprietate privata a unitatilor administrativ-teritoriale pot fi date in folosinta gratuita, pe termen limitat, dupa caz, persoanelor juridice fara scop lucrativ, care desfasoara activitate de binefacere sau de utilitate publica, ori serviciilor publice. Dispozitiile privind darea in administrare, concesiunea, inchirierea si darea in folosinta gratuita a bunurilor apartinand domeniului public al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale se aplica in mod corespunzator.”

- dispozitiile art. 312 din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, potrivit carora "(1) Concedentul are obligatia de a atribui contractual de concesiune de bunuri proprietate publica prin aplicarea procedurii licitatiei"

CAPITOLUL 6-REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR IN DERULAREA CONCESIUNII

6.1 La incetarea contractului de concesiune bunurile care au fost utilizate de concesionar in derularea concesiunii vor fi repartizate dupa cum urmeaza:

- bunuri de retur: vor reveni pe plin drept, gratuit si libere de orice sarcini concedentului. Se considera bun de retur terenul concesionat.

- bunuri de preluare: vor reveni concedentului cu titlu gratuit in masura in care concesionarul nu isi manifesta intentia de a le lua (ex:prin demontarea de parti a cladirilor si ridicarea materialelor) sunt bunuri de preluare, investitiile imobiliare realizate de catre concesionar pe teren.

- bunuri proprii: raman in proprietatea concesionarului, concedentul neavand niciun drept asupra lor. Sunt bunuri proprii toate bunurile mobile-obiecte de inventar care au apartinut concesionarului si au fost utilizate de catre acesta pe durata concesiunii.

CAPITOLUL 7-DURATA ESTIMATA A CONCESIUNII

7.1 Conform dispozitiilor art. 306 alin. 1 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora :”Contractul de concesiune de bunuri proprietate publica se incheie in conformitate cu legea romana, indiferent de nationalitatea sau cetatenia concesionarului, pentru o durata care nu va putea depasi 49 de ani, incepand de la data semnarii lui, coroborate cu prevederile alin.(3) potrivit carora “ Contractul de concesiune de bunuri proprietate publica poate fi prelungit prin acordul de vointa al partilor, incheiat in forma scrisa, cu conditia ca durata insumata sa nu depaseasca 49 de ani.

CAPITOLUL 8- TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

8.1 De la data adoptarii Hotararii Consiliului Local al Comunei Branesti privind aprobarea concesionarii terenurilor din punctul UM Laculete, a aprobarii studiului de oportunitate, a caietelor de sarcini si a documentatiei de atribuire, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a licitatiei (publicarea anuntului licitatiei in Monitorul Oficial partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si un cotidian local) si desfasurarea primei sedinte.

8.2 In functie de rezultatele primei sedinte de licitatie organizata, respectiv daca au fost depuse doua oferte valabile si s-a adjudecat licitatia, se va incheia contractual de concesiune cu ofertantul declarant castigator, dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii catre ofertant a deciziei referitoare la atribuirea contractului de concesiune, in termen de 20 de zile calendaristice.

CAPITOLUL 9-AVIZE OBLIGATORII

9.1 Terenurile mentionate la punctul 1.1 , situate in intravilanul comunei Branesti, judetul Dambovita in punctul UM Laculete, nu se incadreaza in infrastructura sistemului de aparare nationala si nici in aria protejata a mediului inconjurator.

9.2 Avizele necesare realizarii obiectivului de investitii ce se va edifica, scopul autorizarii executarii lucrarilor ce se edifice pe teren, vor fi stabilite prin certificatul de urbanism ce se va elibera in scopul autorizarii executarii lucrarilor de constructii.

9.3 Intrucat terenurile (obiectul concesiunii) nu sunt situate in interiorul unei arii natural protejate, nu este necesara obtinerea avizului structurii de administrare/custodelui arii protejate.

Concesionarul va obtine avizul de la Agentia de Protectie a Mediului Dambovita.

Concesionarul va respecta toate conditiile de mediu atat pentru faza de autorizare a viitoarelor constructii, cat si pe perioada derularii contractului de concesiune.

CAPITOLUL 10-OBLIGATIILE PARTILOR

10.1 Obligatiile concesionarului:

(1) Concesionarul este obligat sa asigure exploatarea eficienta, in regim de continuitate si de permanenta, a bunului care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de catre concedent prin caietul de sarcini.

(2) Concesionarul este obligat sa exploateze in mod direct terenul care face obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona, sau ceda, sub orice alta forma juridica, folosinta bunului care face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat sa plateasca redeventa la termenele prevazute in prezentul contract.

(5) Concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse de protectia mediului.

(6) La incetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen sau din alte cauze prevazute in prezentul contract, concesionarul este obligat sa restituie concedentului, pe baza de proces-verbal de predare-primire, in deplina proprietate, bunurile de retur, in mod gratuit si libere de orice sarcini.

(7) La data incheierii contractului de concesiune , garantia de participare la licitatie reprezinta parte din valoarea redeventei corespunzatoare unui an de activitate, constituindu-se drept garantie din care vor fi prelevate penalitati si sume datorate concedentului de catre concesionar in baza contractului de concesiune.

(8) Concesionarul, este obligat sa foloseasca bunul concesionat, conform destinatiei stabilite prin contract si sa obtina toate avizele necesare prevazute de lege si de actele normative in vigoare(daca este cazul).

In caz de incalcare a obligatiei prevazute la alin. (8) concesionarea isi pierde valabilitatea.

(9) In cazul in care concesionarul sesizeaza existenta sau posibilitatea existentei unei cauze de natura sa conduca la imposibilitatea de exploatare a terenului, va notifica acest fapt concedentului, in vederea luarii masurilor ce se impun pentru asigurarea continuitatii exploatarii terenului.

(10) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului, în noile condiții stabilite în mod unilateral de concedent, potrivit art. 7 alin. (3) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

(11) Concesionarul este obligat a nu deteriora sau distruge construcțiile sau amenajările aflate pe terenul concesionat.

(12) Concesionarul ajudecatar al licitației, va solicita toate autorizațiile necesare edificării și/sau amenajării terenului, în cazul construcțiilor noi, și în termen de 12 luni de la data semnării contractului de concesiune va intra în legalitate cu construcțiile existente, edificate fără autorizație, construcții ce nu au fost supuse impozitării.

10.2 Obligațiile concedentului

În cazul terenurilor ce împrejmuesc vilele, construcții ale caror proprietari sunt persoane fizice, concedentul are obligația de a anunța proprietarii construcțiilor pentru exercitarea dreptului de preempțiune.

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

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de prezentul contract.

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

(4) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună cu titlul de garanție, o sumă fixă reprezentând nivelul unei redevențe din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

CAPITOLUL 11-INCETAREA CONTRACTULUI

Contractul de concesionare încetează astfel:

- La expirarea duratei stabilite în contractual de concesiune de bunuri proprietate publică/private, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- În cazul exploatarei, în condițiile contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/private, a bunurilor consumabile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatarei acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;
- În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;
- În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plată unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;
- Neplata redevenței în termen de 60 de zile de la data scadenței termenului de plată;

- In cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate publica/privata, acestea se deruleaza in conditiile stabilite initial;
- In situatia in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent, concedentul va notifica de indata intentia de a denunta unilateral contractual de concesiune si va face mentiune cu privire la motivele ce au determinat aceasta masura , cu notificare prealabila de 30 de zile, fara acordarea de despagubiri.
- In cazul nerespectarii din culpa obligatiilor asumate de catre una dintre parti prin contractual de concesiune sau a incapacitatii indeplinirii acestora, cealalta parte este indreptatita sa solicite tribunalului in a carui raza teritoriala se afla sediul concedentului sa se pronunte cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despagubiri, daca partile nu stabilesc altfel.
- Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despagubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent.
- Prin contractual de concesiune partile pot stabili si alte cauze de incetare a contractului de concesiune, fara a aduce atingerea cauzelor si conditiilor reglementate de lege.
- Radierea din cartea funciara a dreptului de concesiune in situatia in care contractual inceteaza prin denuntarea unilaterala de catre concedent, se efectueaza in baza actului de denuntare unilaterala sau in baza hotararii judecatoresti definitive.
- Prin acordul de vointa al partilor.
- Instrainarea bunului concesionat fara despagubiri.

Cap. 12. CLAUZE FINANCIARE ȘI DE ASIGURĂRI

12.1. Participanții la licitație vor depune o garanție de participare în sumă de ___ lei la casieria Comunei Branesti sau prin ordin de plată în contul concedentului, cont nr. _____ deschis la Trezoreria Pucioasa, cod fiscal 4344457.

12.2. Pentru ofertantul declarat câștigător garanția de participare la licitație se va restitui în termen de 7 zile de la semnarea procesului-verbal de predare-primire al terenului, pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primaria Comunei Branesti.

12.3. Participanților necâștigători li se va restitui garanția de participare în termen de 7 zile de la semnarea contractului între ofertantul câștigător și concedent, pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primaria Comunei Branesti.

12.4. Ofertantul câștigător va pierde garanția dacă nu se prezintă în interval de 20 zile, de la data împlinirii termenului de 20 de zile calendaristice de la data comunicării rezultatului, la încheierea contractului de concesionare, își retrace oferta în termenul de valabilitate al acesteia sau refuză semnarea procesului-verbal de predare-primire al terenului.

12.5. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte (100%) din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

12.6. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitantului contra cost, la o valoare de 50 lei Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul consolidat de stat și bugetul local de la sediul concedentului, achitarea documentației de licitație și a garanției de participare. Nu vor participa la licitație persoanele juridice care: - au debite la bugetul consolidat de stat de la sediul concedentului, - au debite față de bugetul local de la sediul concedentului, - au fost adjudecători ai unei licitații anterioare și nu au încheiat din culpa acestora contract cu Primaria Branesti;

12.7. Dacă licitația se amână sau se anulează, din motive obiective, a căror producere sau intervenție nu a putut fi prevăzută de către concedent, decizia de amânare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. În acest caz ofertanților li se va înapoia în termen de șapte zile, garanția de participare la licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primăria Comunei Branesti. Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietele de sarcini și instructiunile pentru ofertanti se consideră însușite de ofertant.

CAIET DE SARCINI

Privind concesionarea prin licitatie publica, a terenurilor situate in intravilanul Comunei Branesti, judetul Dambovita, punct U.M Laculete, ce apartin domeniului public si privat al Comunei Branesti

CAP. I. OBIECTUL CONCESIUNII

1.1

Imobilul ce urmeaza a fi concesionat este situat in intravilanul Comunei Branesti, Judetul Dambovita, punctul U.M Laculete si apartin domeniului proprietate privata a Comunei Branesti judetul Dambovita, in scris in Carte Funciara dupa cum urmeaza:

Nr crt.	Lot	Nr Cadastral/ Nr. CF	Suprafata	Domeniul Public/privat	Vecinatati
1	LOT 8	72292	684	privat	N - DN71 S - lot 5 (nr cad 72289) E - lot 9 (nr cad 72293) V - lot 7 (nr cad 72291)

1.2 Terenul identificat potrivit punct 1.1 situat in intravilanul Comunei Branesti, Judetul Dambovita, conform Planului Urbanistic General al Comunei Branesti, terenul se afla in zona cu urmatoarele functiuni: teren curti constructii, L-zona de locuinte si functiuni complementare.

Terenurile care face obiectul concesionării pot fi utilizate pentru contruire anexe/spatii rezidentiale sau pentru construirea unor capacități economice și punerea în funcțiune a unor investiții în care se vor desfășoara activități de prestări servicii/productie.

Conform certificat de urbanism nr 18/17.02.2023 se certifica

REGIMUL JURIDIC: IMOBIL - TEREN - AFLAT IN INTRAVILANUL COMUNEI BRANESTI , SATUL PRIBOIU , IN PROPRIETATEA SI ADMINISTRAREA COMUNEI BRANESTI - DOMENIU PRIVAT AL COMUNEI BRANESTI, CONFORM EXTRAS CF INVOCAT MAI SUS ; ZONA CONSTRUIBILA , FARA RESTRICTII, CONF. PUG APROBAT

REGIMUL ECONOMIC: CATEGORIA DE FOLOSINTA TEREN: Curti - constructii
Destinatia zonei, conf. PUG aprobat, este : Lzona de locuinte si functiuni complementare
Utilizari admise :

locuinte individuale cu maxim P+1+M in regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) si anexe gospodaresti aferente acestora ;

- echipamente publice specifice zonei rezidentiale (locuri de relaxare si socializare, spatii de lectura, mici spatii ce adapostesc optimizari tehnico-edilitare aferente zonei etc.);

- scuaruri publice, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret;
- imprejmui, cai de acces pietonale si private, parcaje, spatii plantate;
- micro-obiective tehnico-edilitare de productie a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de incalzire geotermala, pompe de caldura de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate si nu vor afecta aspectul si configuratia urbanistico-arhitecturala a zonei.

Utilizari admise cu conditionari :

- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere (ateliere de tamplarie, olarit, tesaturi, material traditionale de constructie si alte activitati specific comunei), cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp ADC (arie desfasurata construita) si 100 mp AC (arie construita), sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22,00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- se admit functiuni turistice cu conditia ca ponderea din SD (suprafata desfasurata) a functiunii de locuire sa fie de minim 30 %;

Utilizari interzise :

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22,00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 vehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22,00;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta care intra sub incidenta normativelor de protectie sanitara si sanatatea populatiei;
- instalarea in curti a panourilor pentru reclame care depasesc cota acoperisului imobilului si dimensiunea maxima de 6 mp;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurana arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- depozitarea en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- statii de betoane;

- autobaze;
- statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;

Interdictii permanente de construire :

- nu se vor autoriza constructii definitive in zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecari de teren active, zone inundabile);
- in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura existente;
- este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii: chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului aferent domeniului public.

REGIMUL TEHNIC

SUPRAFATA TEREN : 684 mp - IntravilanCurti-constructiiNC 72292 CF 72292 P.O.T.max e 35% ; C.U.T.max = 1,00; Nr.max.niv.=P+1+M; Hmaxcoama=9,00m UTILITATI EXISTENTE IN ZONA : ELECTRICITATE, APA , GAZE , TELEFONIE.

IMOBILUL – TEREN NU SE AFLA IN ZONA DE PROTECTIEA MONUMENTELOR ISTORICE SAU IN SIT ARHEOLOGIC.

Cap. II. MOTIVAȚIA CONCESIONARII

2.1 Interesul autoritatilor locale de a administra eficient terenurile situate in intravilanul Comunei Branesti, judetul Dambovita, punct U.M Laculete.

2.2 Motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica realizarea concesiuni. Scopul concesiunii terenurilor il reprezinta imbunatatirea valorificarii terenurilor in conformitate cu potentialul acestora. Prin concesiunea terenurilor, Consiliul local urmeaza sa obtina pe o perioada indelungata venituri suplimentare considerabile, reprezentate de redeventele incasate pe baza concesiunii.

2.2.1 Aspecte de ordin financiar- din punct de vedere financiar, obiectivele de investitii vor genera venituri suplimentare la bugetul local al Comunei Branesti si la bugetul de stat prin incasarea de sume reprezentand:

- redeventele aferente terenurilor concesionate ca pret al concesiunii;
- pentru eliberarea Autorizatiilor de construire;

- impozite sit axe locale: impozitul si taxele pe terenuri si constructii, taxa instituita pe terenul concesionat;

2.3 Scopul concesiunii. Valorificarea terenurilor de catre beneficiarii constructiilor, intrucat acestea au fost folosite cu titlu gratuit pana in prezent.

2.3.1 Scopul concesiunii terenurilor il reprezinta imbunatatirea valorificarii terenurilor in conformitate cu potentialul acestora.

2.3.2 Prin concesionarea terenurilor, Consiliul local urmeaza sa obtina pe o perioada indelungata venituri suplimentare considerabile reprezentate de redeventa in baza concesiunii.

2.3.3 Concesionarul ajudecatar al licitatiei, va solicita toate autorizatiile necesare edificarii si/sau amenajarii terenului, in cazul constructiilor noi, si in termen de 12 luni de la data semnarii contractului de concesiune va intra in legalitate cu constructiile existente, edificate fara autorizatie, constructii ce nu au fost supuse impozitarii.

2.3.4 La proiectarea constructiilor sau amenajarilor special se vor respecta documentatiile de urbanism aprobate (PUG, PUZ), prevederile legii 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare, precum si prevederile tuturor celorlalte norme legale aplicabile fiecarui tip de investitie in parte. - Administrarea eficientă a domeniului privat al Primariei Branesti, respectiv a terenului actualmente nefolosit .

CAPITOLUL 3-INVESTITII

3.1 Concesionarul va realiza terenul de la punctul 1.1, ce face obiectul concesionarii, investitia ce respecta documentati PUG, PUZ.

3.2 Realizarea obiectivului de investitii se va face pe baza unui proiect legal avizat si a autorizatiei de construire emisa de compartimentul de specialitate din cadrul Primariei Comunei Branesti, in conformitate cu prevederile legii 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare.

3.3 Amplasarea in teren a obiectivului de investitii precum si caile de acces la obiectiv, vor fi proiectate si realizate astfel incat sa asigure circulatia in zona conform prevederilor legale incidente.

3.4 Prin solutiile adoptate se va asigura protectia mediului. Sarcinile privind protectia mediului cad in sarcina concesionarului.

3.5 Obiectivul de investitii se va realiza respectand prevederile Planului Urbanistic General al comunei Branesti si a Planului Urbanistic Zonal aprobat pentru zona in care sunt situate loturile de teren.

CAPITOLUL 4- NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

4.1 Terenurile ce fac obiectul concesionarii sunt cuprinse in zona de impozitare aferente terenului intravilan, iar potrivit raportului de evaluare inregistrat la sediul institutiei sub nr 7660/19.12.2022 elaborat de SC Expert Evaluari SRL prin expert evaluator autorizat, atestat ANEVAR 11643/2023 elaborate in scopul stabilirii pretului minim de concesionare a terenurilor

situate in comuna Branesti, judetul Dambovita, punct UM Laculete a fost stabilita valoarea de piata astfel:

Nr crt	Lot	Nr cad/CF	Suprafata	Chirie Pret/mp EUR	Chirie Lunara EUR	Chirie anuala EUR
1	LOT 8	72292	684	0.3	17	205

4.2 Nivelul minim al redeventei reprezinta pretul minim de pornire al licitatie in vederea concesiunii terenurilor din punctul UM Laculete.

4.3 Plata redeventei se va face pana la 31 Martie a anului urmator.

4.4 Neplata redeventei sau executarea cu intarziere a acestei obligatii conduce la calculul cu dobanda penalizatoare.

CAPITOLUL 5 –PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTELOR DE CONCESIUNE-JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

5.1 Procedura utilizata pentru concesiunea terenurilor este licitatie publica deschisa cu depunerea de oferte in plic inchis.

5.2 Procedura de concesiune a terenurilor prin licitatie publica, se justifica potrivit urmatoarelor reglementari legale:

- dispozitiile art. 129 alin.2 lit. c) coroborat cu dispozitiile alin.6 lit a) si lit. b) din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora: Consiliile locale administreaza domeniul public privat al unitatilor administrative-teritoriale si hotaraste dare in administrare, concesiunea, inchirierea sau in folosinta gratuita a bunurilor proprietate publica sau private a comunei, orasului sau municipiului, dupa caz, precum a serviciilor publice de interes local, in conditiile legii.

- dispozitiile art. 297 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, cu privire la Stabilirea modalitatilor de exercitare a dreptului de proprietate publica potrivit caruia: "Autoritatile prevazute la art.287 decid in conditiile legii cu privire la modalitatile de exercitare a dreptului de proprietate publica, respectiv darea in administrare, concesiunea, inchirierea" coroborat cu art. 354 alin 1 si alin 2 : " Domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale este alcatuit din bunuri aflate in proprietatea lor si care nu fac parte din domeniul public. Asupra acestor bunuri, statul sau unitatile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privata." si art. 362 " Bunurile proprietate privata a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale pot fi date in administrare, concesionate ori inchiriate. Bunurile proprietate privata a unitatilor administrativ-teritoriale pot fi date in folosinta gratuita, pe termen limitat, dupa caz, persoanelor juridice fara scop lucrativ, care desfasoara activitate de binefacere sau de utilitate publica, ori serviciilor publice. Dispozitiile privind darea in administrare, concesiunea, inchirierea si darea in folosinta gratuita a bunurilor apartinand domeniului public al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale se aplica in mod corespunzator."

- dispozitiile art. 312 din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, potrivit carora "(1) Concedentul are obligatia de a atribui contractual de concesiune de bunuri proprietate publica prin aplicarea procedurii licitatiei"

CAPITOLUL 6-REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR IN DERULAREA CONCESIUNII

6.1 La incetarea contractului de concesiune bunurile care au fost utilizate de concesionar in derularea concesiunii vor fi repartizate dupa cum urmeaza:

- bunuri de retur: vor reveni pe plin drept, gratuit si libere de orice sarcini concedentului. Se considera bun de retur terenul concesionat.

- bunuri de preluare: vor reveni concedentului cu titlu gratuit in masura in care concesionarul nu isi manifesta intentia de a le lua (ex: prin demontarea de parti a cladirilor si ridicarea materialelor) sunt bunuri de preluare, investitiile imobile realizate de catre concesionar pe teren.

- bunuri proprii: raman in proprietatea concesionarului, concedentul neavand niciun drept asupra lor. Sunt bunuri proprii toate bunurile mobile-obiecte de inventar care au apartinut concesionarului si au fost utilizate de catre acesta pe durata concesiunii.

CAPITOLUL 7-DURATA ESTIMATA A CONCESIUNII

7.1 Conform dispozitiilor art. 306 alin. 1 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora : "Contractul de concesiune de bunuri proprietate publica se incheie in conformitate cu legea romana, indiferent de nationalitatea sau cetatenia concesionarului, pentru o durata care nu va putea depasi 49 de ani, incepand de la data semnarii lui, coroborate cu prevederile alin.(3) potrivit carora " Contractul de concesiune de bunuri proprietate publica poate fi prelungit prin acordul de vointa al partilor, incheiat in forma scrisa, cu conditia ca durata insumata sa nu depaseasca 49 de ani.

CAPITOLUL 8- TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

8.1 De la data adoptarii Hotararii Consiliului Local al Comunei Branesti privind aprobarea concesionarii terenurilor din punctul UM Laculete, a aprobarii studiului de oportunitate, a caietelor de sarcini si a documentatiei de atribuire, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a licitatiei (publicarea anuntului licitatiei in Monitorul Oficial partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si un cotidian local) si desfasurarea primei sedinte.

8.2 In functie de rezultatele primei sedinte de licitatie organizata, respectiv daca au fost depuse doua oferte valabile si s-a adjudecat licitatia, se va incheia contractual de concesiune cu ofertantul declarant castigator, dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii catre ofertant a deciziei referitoare la atribuirea contractului de concesiune, in termen de 20 de zile calendaristice.

CAPITOLUL 9-AVIZE OBLIGATORII

9.1 Terenurile mentionate la punctul 1.1 , situate în intravilanul comunei Branesti, judetul Dambovita in punctul UM Laculete, nu se incadreaza in infrastructura sistemului de aparare nationala si nici in aria protejata a mediului inconjurator.

9.2 Avizele necesare realizarii obiectivului de investitii ce se va edifica, scopul autorizarii executarii lucrarilor ce se edifice pe teren, vor fi stabilite prin certificatul de urbanism ce se va elibera in scopul autorizarii executarii lucrarilor de constructii.

9.3 Intrucat terenurile (obiectul concesiunii) nu sunt situate in interiorul unei arii natural protejate, nu este necesara obtinerea avizului structurii de administrare/custodelui arii protejate.

Concesionarul va obtine avizul de la Agentia de Protectie a Mediului Dambovita.

Concesionarul va respecta toate conditiile de mediu atat pentru faza de autorizare a viitoarelor constructii, cat si pe perioada derularii contractului de concesiune.

CAPITOLUL 10-OBLIGATIILE PARTILOR

10.1 Obligatiile concesionarului:

(1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și de permanență, a bunului care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent prin caietul de sarcini.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct terenul care face obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona, sau ceda, sub orice altă formă juridică, folosința bunului care face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența la termenele prevăzute în prezentul contract.

(5) Concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse de protectia mediului.

(6) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen sau din alte cauze prevăzute în prezentul contract, concesionarul este obligat să restituie concedentului, pe bază de proces-verbal de predare-primire, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(7) La data încheierii contractului de concesiune , garanția de participare la licitație reprezintă parte din valoarea redevenței corespunzătoare unui an de activitate, constituindu-se drept garanție din care vor fi prelevate penalități și sume datorate concedentului de către concesionar în baza contractului de concesiune.

(8) Concesionarul, este obligat să folosească bunul concesionat, conform destinației stabilite prin contract și să obțină toate avizele necesare prevăzute de lege și de actele normative în vigoare(dacă este cazul).

In caz de încălcare a obligației prevăzute la alin. (8) concesionarea își pierde valabilitatea.

(9) În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea de exploatare a terenului, va notifica acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării terenului.

(10) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului, în noile condiții stabilite în mod unilateral de concedent, potrivit art. 7 alin. (3) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

(11) Concesionarul este obligat a nu deteriora sau distruge construcțiile sau amenajările aflate pe terenul concesionat.

(12) Concesionarul ajudecatar al licitației, va solicita toate autorizațiile necesare edificării și/sau amenajării terenului, în cazul construcțiilor noi, și în termen de 12 luni de la data semnării contractului de concesiune va intra în legalitate cu construcțiile existente, edificate fără autorizație, construcții ce nu au fost supuse impozitării.

10.2 Obligațiile concedentului

În cazul terenurilor ce împrejmuiesc vilele, construcții ale caror proprietari sunt persoane fizice, concedentul are obligația de a anunța proprietarii construcțiilor pentru exercitarea dreptului de preempțiune.

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

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de prezentul contract.

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

(4) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună cu titlul de garanție, o sumă fixă reprezentând nivelul unei redevențe din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

CAPITOLUL 11-INCETAREA CONTRACTULUI

Contractul de concesiune încetează astfel:

- La expirarea duratei stabilite în contractual de concesiune de bunuri proprietate publică/private, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- În cazul exploatarei, în condițiile contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/private, a bunurilor consumabile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatarei acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;
- În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;
- 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;
- Neplata redevenței în termen de 60 de zile de la data scadentei termenului de plată;

- In cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate publica/privata, acestea se deruleaza in conditiile stabilite initial;
- In situatia in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent, concedentul va notifica de indata intentia de a denunta unilateral contractul de concesiune si va face mentiune cu privire la motivele ce au determinat aceasta masura , cu notificare prealabila de 30 de zile, fara acordarea de despagubiri.
- In cazul nerespectarii din culpa obligatiilor asumate de catre una dintre parti prin contractul de concesiune sau a incapacitatii indeplinirii acestora, cealalta parte este indreptatita sa solicite tribunalului in a carui raza teritoriala se afla sediul concedentului sa se pronunte cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despagubiri, daca partile nu stabilesc altfel.
- Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despagubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent.
- Prin contractul de concesiune partile pot stabili si alte cauze de incetare a contractului de concesiune, fara a aduce atingerea cauzelor si conditiilor reglementate de lege.
- Radierea din cartea funciara a dreptului de concesiune in situatia in care contractul inceteaza prin denuntarea unilaterala de catre concedent, se efectueaza in baza actului de denuntare unilaterala sau in baza hotararii judecatoresti definitive.
- Prin acordul de vointa al partilor.
- Instrainarea bunului concesionat fara despagubiri.

Cap. 12. CLAUZE FINANCIARE ȘI DE ASIGURĂRI

12.1. Participanții la licitație vor depune o garanție de participare în sumă de ___ lei la casieria Comunei Branesti sau prin ordin de plată în contul concedentului, cont nr. _____ deschis la Trezoreria Pucioasa, cod fiscal 4344457.

12.2. Pentru ofertantul declarat câștigător garanția de participare la licitație se va restitui în termen de 7 zile de la semnarea procesului-verbal de predare-primire al terenului, pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primaria Comunei Branesti.

12.3. Participanților necâștigători li se va restitui garanția de participare în termen de 7 zile de la semnarea contractului între ofertantul câștigător și concedent, pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primaria Comunei Branesti.

12.4. Ofertantul câștigător va pierde garanția dacă nu se prezintă în interval de 20 zile, de la data împlinirii termenului de 20 de zile calendaristice de la data comunicării rezultatului, la încheierea contractului de concesionare, își retrace oferta în termenul de valabilitate al acesteia sau refuză semnarea procesului-verbal de predare-primire al terenului.

12.5. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte (100%) din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

12.6. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitantului contra cost, la o valoare de 50 lei Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul consolidat de stat și bugetul local de la sediul concedentului, achitarea documentației de licitație și a garanției de participare. Nu vor participa la licitație persoanele juridice care: - au debite la bugetul consolidat de stat de la sediul concedentului, - au debite față de bugetul local de la sediul concedentului, - au fost adjudecători ai unei licitații anterioare și nu au încheiat din culpa acestora contract cu Primaria Branesti;

12.7. Dacă licitația se amână sau se anulează, din motive obiective, a căror producere sau intervenție nu a putut fi prevăzută de către concedent, decizia de amânare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. În acest caz ofertanților li se va înapoia în termen de șapte zile, garanția de participare la licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primăria Comunei Branesti. Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietele de sarcini și instrucțiunile pentru ofertanți se consideră însușite de ofertant.

CAIET DE SARCINI

Privind concesionarea prin licitatie publica, a terenurilor situate in intravilanul Comunei Branesti, judetul Dambovita, punct U.M Laculete, ce apartin domeniului public si privat al Comunei Branesti

CAP. I. OBIECTUL CONCESIUNII

1.1

Imobilul ce urmeaza a fi concesionat este situat in intravilanul Comunei Branesti, Judetul Dambovita, punctul U.M Laculete si apartin domeniului proprietate privata a Comunei Branesti judetul Dambovita, inscris in Carte Funciara dupa cum urmeaza:

Nr crt.	Lot	Nr Cadastral/ Nr. CF	Suprafata	Domeniul Public/privat	Vecinatati
1	LOT 9	72293	1361	privat	N - DN71 S - lot 5 (nr cad 72289) E - lot 10 (nr cad 72294) - Nr cad 756 V - lot 8 (nr cad 72292)

1.2 Terenul identificat potrivit punct 1.1 situat in intravilanul Comunei Branesti, Judetul Dambovita, conform Planului Urbanistic General al Comunei Branesti, terenul se afla in zona cu urmatoarele functiuni: teren curti constructii, L-zona de locuinte si functiuni complementare.

Terenurile care face obiectul concesionării pot fi utilizate pentru contruire anexe/spatii rezidentiale sau pentru construirea unor capacități economice și punerea în funcțiune a unor investiții în care se vor desfășoara activități de prestări servicii/productie.

Conform certificat de urbanism nr 19/17.02.2023 se certifica

REGIMUL JURIDIC: IMOBIL - TEREN - AFLAT IN INTRAVILANUL COMUNEI BRANESTI , SATUL PRIBOIU , IN PROPRIETATEA SI ADMINISTRAREA COMUNEI BRANESTI - DOMENIU PRIVAT AL COMUNEI BRANESTI, CONFORM EXTRAS CF INVOCAT MAI SUS ; ZONA CONSTRUIBILA , FARA RESTRICTII, CONF. PUG APROBAT

REGIMUL ECONOMIC: CATEGORIA DE FOLOSINTA TEREN: Curti - constructii
Destinatia zonei, conf. PUG aprobat, este : L zona de locuinte si functiuni complementare
Utilizari admise :

locuinte individuale cu maxim P+1+M in regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) si anexe gospodaresti aferente acestora ;

- echipamente publice specifice zonei rezidentiale (locuri de relaxare si socializare, spatii de lectura, mici spatii ce adapostesc optimizari tehnico-edilitare aferente zonei etc.);
- scuaruri publice, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret;
- imprejmuiiri, cai de acces pietonale si private, parcaje, spatii plantate;
- micro-obiective tehnico-edilitare de productie a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de incalzire geotermala, pompe de caldura de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate si nu vor afecta aspectul si configuratia urbanistico-arhitecturala a zonei.

Utilizari admise cu conditionari :

- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere (ateliere de tamplarie, olarit, tesaturi, material traditionale de constructie si alte activitati specific comunei), cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp ADC (arie desfasurata construita) si 100 mp AC (arie construita), sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22,00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;
- se admit functiuni turistice cu conditia ca ponderea din SD (suprafata desfasurata) a functiunii de locuire sa fie de minim 30 %;

Utilizari interzise :

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22,00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 vehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22,00;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta care intra sub incidenta normativelor de protectie sanitara si sanatatea populatiei;
- instalarea in curti a panourilor pentru reclame care depasesc cota acoperisului imobilului si dimensiunea maxima de 6 mp;
- dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurana arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- depozitarea en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;

- statii de betoane;
- autobaze;
- statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;

Interdictii permanente de construire :

- nu se vor autoriza constructii definitive in zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecari de teren active, zone inundabile);
- in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura existente;
- este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii: chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului aferent domeniului public.

REGIMUL TEHNIC

SUPRAFATA TEREN : 1361 mp - IntravilanCurti-constructii NC 72293 CF 72293 P.O.T.max e 35% ; C.U.T.max = 1,00; Nr.max.niv.=P+1+M; Hmaxcoama=9,00m UTILITATI EXISTENTE IN ZONA : ELECTRICITATE, APA , GAZE , TELEFONIE.

IMOBILUL – TEREN NU SE AFLA IN ZONA DE PROTECTIEA MONUMENTELOR ISTORICE SAU IN SIT ARHEOLOGIC.

Cap. II. MOTIVAȚIA CONCESIONARII

2.1 Interesul autoritatilor locale de a administra eficient terenurile situate in intravilanul Comunei Branesti, judetul Dambovita, punct U.M Laculete.

2.2 Motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica realizarea concesiunii. Scopul concesiunii terenurilor il reprezinta imbunatatirea valorificarii terenurilor in conformitate cu potentialul acestora. Prin concesiunarea terenurilor, Consiliul local urmeaza sa obtina pe o perioada indelungata venituri suplimentare considerabile, reprezentate de redeventele incasate pe baza concesiunii.

2.2.1 Aspecte de ordin financiar- din punct de vedere financiar, obiectivele de investitii vor genera venituri suplimentare la bugetul local al Comunei Branesti si la bugetul de stat prin incasarea de sume reprezentand:

- redeventele aferente terenurilor concesionate ca pret al concesiunii;

- pentru eliberarea Autorizatiilor de construire;
- impozite sit axe locale: impozitul si taxele pe terenuri si constructii, taxa instituita pe terenul concesionat;

2.3 Scopul concesiunii. Valorificarea terenurilor de catre beneficiarii constructiilor, intrucat acestea au fost folosite cu titlu gratuit pana in prezent.

2.3.1 Scopul concesiunii terenurilor il reprezinta imbunatatirea valorificarii terenurilor in conformitate cu potentialul acestora.

2.3.2 Prin concesionarea terenurilor, Consiliul local urmeaza sa obtina pe o perioada indelungata venituri suplimentare considerabile reprezentate de redeventa in baza concesiunii.

2.3.3 Concesionarul ajudecatar al licitatiei, va solicita toate autorizatiile necesare edificarii si/sau amenajarii terenului, in cazul constructiilor noi, si in termen de 12 luni de la data semnarii contractului de concesiune va intra in legalitate cu constructiile existente, edificate fara autorizatie, constructii ce nu au fost supuse impozitarii.

2.3.4 La proiectarea constructiilor sau amenajarilor special se vor respecta documentatiile de urbanism aprobate (PUG, PUZ), prevederile legii 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare, precum si prevederile tuturor celorlalte norme legale aplicabile fiecarui tip de investitie in parte. - Administrarea eficientă a domeniului privat al Primariei Branesti, respectiv a terenului actualmente nefolosit .

CAPITOLUL 3- INVESTITII

3.1 Concesionarul va realiza terenul de la punctul 1.1, ce face obiectul concesionarii, investitia ce respecta documentati PUG, PUZ.

3.2 Realizarea obiectivului de investitii se va face pe baza unui proiect legal avizat si a autorizatiei de construire emisa de compartimentul de specialitate din cadrul Primariei Comunei Branesti, in conformitate cu prevederile legii 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare.

3.3 Amplasarea in teren a obiectivului de investitii precum si caile de acces la obiectiv, vor fi proiectate si realizate astfel incat sa asigure circulatia in zona conform prevederilor legale incidente.

3.4 Prin solutiile adoptate se va asigura protectia mediului. Sarcinile privind protectia mediului cad in sarcina concesionarului.

3.5 Obiectivul de investitii se va realiza respectand prevederile Planului Urbanistic General al comunei Branesti si a Planului Urbanistic Zonal aprobat pentru zona in care sunt situate loturile de teren.

CAPITOLUL 4- NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

4.1 Terenurile ce fac obiectul concesionarii sunt cuprinse in zona de impozitare aferente terenului intravilan, iar potrivit raportului de evaluare inregistrat la sediul institutiei sub nr 7660/19.12.2022 elaborat de SC Expert Evaluari SRL prin expert evaluator autorizat, atestat ANEVAR 11643/2023 elaborate in scopul stabilirii pretului minim de concesionare a terenurilor

situate in comuna Branesti, judetul Dambovita, punct UM Laculete a fost stabilita valoarea de piata astfel:

Nr crt	Lot	Nr cad/CF	Suprafata	Chirie Pret/mp EUR	Chirie Lunara EUR	Chirie anuala EUR
1	LOT 9	72293	1361	0.3	34	408

4.2 Nivelul minim al redeventei reprezinta pretul minim de pornire al licitatie in vederea concesiunii terenurilor din punctul UM Laculete.

4.3 Plata redeventei se va face pana la 31 Martie a anului urmator.

4.4 Neplata redeventei sau executarea cu intarziere a acestei obligatii conduce la calculul cu dobanda penalizatoare.

CAPITOLUL 5 –PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTELOR DE CONCESIUNE-JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

5.1 Procedura utilizata pentru concesiunea terenurilor este licitatie publica deschisa cu depunerea de oferte in plic inchis.

5.2 Procedura de concesiune a terenurilor prin licitatie publica, se justifica potrivit urmatoarelor reglementari legale:

- dispozitiile art. 129 alin.2 lit. c) coroborat cu dispozitiile alin.6 lit a) si lit. b) din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora: Consiliile locale administreaza domeniul public privat al unitatilor administrative-teritoriale si hotaraste darea in administrare, concesiunea, inchirierea sau in folosinta gratuita a bunurilor proprietate publica sau private a comunei, orasului sau municipiului, dupa caz, precum a serviciilor publice de interes local, in conditiile legii.

- dispozitiile art. 297 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, cu privire la Stabilirea modalitatilor de exercitare a dreptului de proprietate publica potrivit caruia:”Autoritatile prevazute la art.287 decid in conditiile legii cu privire la modalitatile de exercitare a dreptului de proprietate publica, respectiv darea in administrare, concesiunea, inchirierea” coroborat cu art. 354 alin 1 si alin 2 :” Domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale este alcatuit din bunuri aflate in proprietatea lor si care nu fac parte din domeniul public. Asupra acestor bunuri, statul sau unitatile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privata.” si art. 362 “ Bunurile proprietate privata a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale pot fi date in administrare, concesionate ori inchiriate. Bunurile proprietate privata a unitatilor administrativ-teritoriale pot fi date in folosinta gratuita, pe termen limitat, dupa caz, persoanelor juridice fara scop lucrativ, care desfasoara activitate de binefacere sau de utilitate publica, ori serviciilor publice. Dispozitiile privind darea in administrare, concesiunea, inchirierea si darea in folosinta gratuita a bunurilor apartinand domeniului public al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale se aplica in mod corespunzator.”

- dispozitiile art. 312 din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, potrivit carora "(1) Concedentul are obligatia de a atribui contractual de concesiune de bunuri proprietate publica prin aplicarea procedurii licitatiei"

CAPITOLUL 6-REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR IN DERULAREA CONCESIUNII

6.1 La incetarea contractului de concesiune bunurile care au fost utilizate de concesionar in derularea concesiunii vor fi repartizate dupa cum urmeaza:

- bunuri de retur: vor reveni pe plin drept, gratuit si libere de orice sarcini concedentului. Se considera bun de retur terenul concesionat.

- bunuri de preluare: vor reveni concedentului cu titlu gratuit in masura in care concesionarul nu isi manifesta intentia de a le lua (ex: prin demontarea de parti a cladirilor si ridicarea materialelor) sunt bunuri de preluare, investitiile imobile realizate de catre concesionar pe teren.

- bunuri proprii: raman in proprietatea concesionarului, concedentul neavand niciun drept asupra lor. Sunt bunuri proprii toate bunurile mobile-obiecte de inventar care au apartinut concesionarului si au fost utilizate de catre acesta pe durata concesiunii.

CAPITOLUL 7-DURATA ESTIMATA A CONCESIUNII

7.1 Conform dispozitiilor art. 306 alin. 1 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora : "Contractul de concesiune de bunuri proprietate publica se incheie in conformitate cu legea romana, indiferent de nationalitatea sau cetatenia concesionarului, pentru o durata care nu va putea depasi 49 de ani, incepand de la data semnarii lui, coroborate cu prevederile alin.(3) potrivit carora " Contractul de concesiune de bunuri proprietate publica poate fi prelungit prin acordul de vointa al partilor, incheiat in forma scrisa, cu conditia ca durata insumata sa nu depaseasca 49 de ani.

CAPITOLUL 8- TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

8.1 De la data adoptarii Hotararii Consiliului Local al Comunei Branesti privind aprobarea concesionarii terenurilor din punctul UM Laculete, a aprobarii studiului de oportunitate, a caietelor de sarcini si a documentatiei de atribuire, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a licitatiei (publicarea anuntului licitatiei in Monitorul Oficial partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si un cotidian local) si desfasurarea primei sedinte.

8.2 In functie de rezultatele primei sedinte de licitatie organizata, respectiv daca au fost depuse doua oferte valabile si s-a adjudecat licitatia, se va incheia contractual de concesiune cu ofertantul declarant castigator, dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii catre ofertant a deciziei referitoare la atribuirea contractului de concesiune, in termen de 20 de zile calendaristice.

CAPITOLUL 9-AVIZE OBLIGATORII

9.1 Terenurile mentionate la punctul 1.1 , situate in intravilanul comunei Branesti, judetul Dambovita in punctul UM Laculete, nu se incadreaza in infrastructura sistemului de aparare nationala si nici in aria protejata a mediului inconjurator.

9.2 Avizele necesare realizarii obiectivului de investitii ce se va edifica, scopul autorizarii executarii lucrarilor ce se edifice pe teren, vor fi stabilite prin certificatul de urbanism ce se va elibera in scopul autorizarii executarii lucrarilor de constructii.

9.3 Intrucat terenurile (obiectul concesiunii) nu sunt situate in interiorul unei arii natural protejate, nu este necesara obtinerea avizului structurii de administrare/custodelui arii protejate.

Concesionarul va obtine avizul de la Agentia de Protectie a Mediului Dambovita.

Concesionarul va respecta toate conditiile de mediu atat pentru faza de autorizare a viitoarelor constructii, cat si pe perioada derularii contractului de concesiune.

CAPITOLUL 10-OBLIGATIILE PARTILOR

10.1 Obligațiile concesionarului:

(1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și de permanență, a bunului care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent prin caietul de sarcini.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct terenul care face obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona, sau ceda, sub orice altă formă juridică, folosința bunului care face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența la termenele prevăzute în prezentul contract.

(5) Concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse de protectia mediului.

(6) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen sau din alte cauze prevăzute în prezentul contract, concesionarul este obligat să restituie concedentului, pe bază de proces-verbal de predare-primire, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(7) La data data încheierii contractului de concesiune , garanția de participare la licitație reprezintă parte din valoarea redevenței corespunzătoare unui an de activitate, constituindu-se drept garanție din care vor fi prelevate penalități și sume datorate concedentului de către concesionar în baza contractului de concesiune.

(8) Concesionarul, este obligat să folosească bunul concesionat, conform destinației stabilite prin contract și să obțină toate avizele necesare prevăzute de lege și de actele normative în vigoare(dacă este cazul).

In caz de încălcare a obligației prevăzute la alin. (8) concesionarea își pierde valabilitatea.

(9) În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea de exploatare a terenului, va notifica acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării terenului.

(10) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului, în noile condiții stabilite în mod unilateral de concedent, potrivit art. 7 alin. (3) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

(11) Concesionarul este obligat a nu deteriora sau distruge construcțiile sau amenajările aflate pe terenul concesionat.

(12) Concesionarul ajudecatar al licitației, va solicita toate autorizațiile necesare edificării și/sau amenajării terenului, în cazul construcțiilor noi, și în termen de 12 luni de la data semnării contractului de concesiune va intra în legalitate cu construcțiile existente, edificate fără autorizație, construcții ce nu au fost supuse impozitării.

10.2 Obligațiile concedentului

În cazul terenurilor ce împrejmuesc vilele, construcții ale caror proprietari sunt persoane fizice, concedentul are obligația de a anunța proprietarii construcțiilor pentru exercitarea dreptului de preempțiune.

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

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de prezentul contract.

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

(4) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună cu titlul de garanție, o sumă fixă reprezentând nivelul unei redevențe din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

CAPITOLUL 11-INCETAREA CONTRACTULUI

Contractul de concesiune încetează astfel:

- La expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică/private, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- În cazul exploatarei, în condițiile contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/private, a bunurilor consumabile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatarei acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;
- În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;
- 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;
- Neplata redevenței în termen de 60 de zile de la data scadenței termenului de plată;

- În cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate publica/privata, acestea se deruleaza in conditiile stabilite initial;
- În situatia în care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterală de către concedent, 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, cu notificare prealabilă de 30 de zile, fără acordarea de despăgubiri.
- În cazul nerespectării din culpa 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.
- Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar în care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterală de către concedent.
- Prin contractul de concesiune părțile pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingerea cauzelor și condițiilor reglementate de lege.
- Radierea din cartea funciara a dreptului de concesiune în situația în care contractul încetează prin denuntarea unilaterală de către concedent, se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive.
- Prin acordul de voință al părților.
- Instrainarea bunului concesionat fără despăgubiri.

Cap. 12. CLAUZE FINANCIARE ȘI DE ASIGURĂRI

12.1. Participanții la licitație vor depune o garanție de participare în sumă de ___ lei la casieria Comunei Branesti sau prin ordin de plată în contul concedentului, cont nr. _____ deschis la Trezoreria Pucioasa, cod fiscal 4344457.

12.2. Pentru ofertantul declarat câștigător garanția de participare la licitație se va restitui în termen de 7 zile de la semnarea procesului-verbal de predare-primire al terenului, pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primaria Comunei Branesti.

12.3. Participanților necâștigători li se va restitui garanția de participare în termen de 7 zile de la semnarea contractului între ofertantul câștigător și concedent, pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primaria Comunei Branesti.

12.4. Ofertantul câștigător va pierde garanția dacă nu se prezintă în interval de 20 zile, de la data împlinirii termenului de 20 de zile calendaristice de la data comunicării rezultatului, la încheierea contractului de concesionare, își reține oferta în termenul de valabilitate al acesteia sau refuză semnarea procesului-verbal de predare-primire al terenului.

12.5. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte (100%) din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

12.6. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitantului contra cost, la o valoare de 50 lei. Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul consolidat de stat și bugetul local de la sediul concedentului, achitarea documentației de licitație și a garanției de participare. Nu vor participa la licitație persoanele juridice care: - au debite la bugetul consolidat de stat de la sediul concedentului, - au debite față de bugetul local de la sediul concedentului, - au fost adjudecători ai unei licitații anterioare și nu au încheiat din culpa acestora contract cu Primaria Branesti;

12.7. Dacă licitația se amână sau se anulează, din motive obiective, a căror producere sau intervenție nu a putut fi prevăzută de către concedent, decizia de amânare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. În acest caz ofertanților li se va înapoia în termen de șapte zile, garanția de participare la licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primăria Comunei Branesti. Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietele de sarcini și instrucțiunile pentru ofertanti se consideră însușite de ofertant.

CAIET DE SARCINI

Privind concesionarea prin licitatie publica, a terenurilor situate in intravilanul Comunei Branesti, judetul Dambovita, punct U.M Laculete, ce apartin domeniului public si privat al Comunei Branesti

CAP. I. OBIECTUL CONCESIUNII

1.1

Imobilul ce urmeaza a fi concesionat este situat in intravilanul Comunei Branesti, Judetul Dambovita, punctul U.M Laculete si apartin domeniului proprietate privata a Comunei Branesti judetul Dambovita, in scris in Carte Funciara dupa cum urmeaza:

Nr crt.	Lot	Nr Cadastral/ Nr. CF	Suprafata	Domeniul Public/privat	Vecinatati
1	LOT 10	72294	1657	privat	N - DN71 S - lot 5 (nr cad 72289) E - lot 5 (nr cad 72289) V - lot 9 (nr cad 72293) Nr cad 767

1.2 Terenul identificat potrivit punct 1.1 situat in intravilanul Comunei Branesti, Judetul Dambovita, conform Planului Urbanistic General al Comunei Branesti, terenul se afla in zona cu urmatoarele functiuni: teren curti constructii, L-zona de locuinte si functiuni complementare.

Terenurile care face obiectul concesionării pot fi utilizate pentru contruire anexe/spatii rezidentiale sau pentru construirea unor capacități economice și punerea în funcțiune a unor investiții în care se vor desfășoara activități de prestări servicii/productie.

Conform certificat de urbanism nr 20/17.02.2023 se certifica

REGIMUL JURIDIC: IMOBIL - TEREN - AFLAT IN INTRAVILANUL COMUNEI BRANESTI , SATUL PRIBOIU , IN PROPRIETATEA SI ADMINISTRAREA COMUNEI BRANESTI - DOMENIU PRIVAT AL COMUNEI BRANESTI, CONFORM EXTRAS CF INVOCAT MAI SUS ; ZONA CONSTRUIBILA , FARA RESTRICTII, CONF. PUG APROBAT

REGIMUL ECONOMIC: CATEGORIA DE FOLOSINTA TEREN: Curti - constructii
Destinatia zonei, conf. PUG aprobat, este : Lzona de locuinte si functiuni complementare
Utilizari admise :

locuinte individuale cu maxim P+1+M in regim de construire discontinuu (cuplat sau izolat) si anexe gospodaresti aferente acestora ;

- echipamente publice specifice zonei rezidentiale (locuri de relaxare si socializare, spatii de lectura, mici spatii ce adapostesc optimizari tehnico-edilitare aferente zonei etc.);
- scuaruri publice, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret;
- imprejmui, cai de acces pietonale si private, parcaje, spatii plantate;
- micro-obiective tehnico-edilitare de productie a energiei electrice: centrale eoliene de mici dimensiuni, panouri solare, sisteme de incalzire geotermala, pompe de caldura de dimensiuni mici; toate aceste obiective vor deservi exclusiv proprietatea pe care sunt amplasate si nu vor afecta aspectul si configuratia urbanistico-arhitecturala a zonei.

Utilizari admise cu conditionari :

-se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere (ateliere de tamplarie, olarit, tesaturi, material traditionale de constructie si alte activitati specific comunei), cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp ADC (arie desfasurata construita) si 100 mp AC (arie construita), sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22,00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare si productie;

-se admit functiuni turistice cu conditia ca ponderea din SD (suprafata desfasurata) a functiunii de locuire sa fie de minim 30 %;

Utilizari interzise :

-functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 250 mp ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22,00, produc poluare;

-activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 vehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22,00;

-anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta care intra sub incidenta normativelor de protectie sanitara si sanatatea populatiei;

-instalarea in curti a panourilor pentru reclame care depasesc cota acoperisului imobilului si dimensiunea maxima de 6 mp;

-dispunerea de panouri de afisaj pe plinurile fatadelor, desfigurana arhitectura si deteriorand finisajul acestora;

-depozitarea en-gros;

-depozitari de materiale refolosibile;

-depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;

- statii de betoane;
- autobaze;
- statii de intretinere auto cu capacitatea peste 3 masini;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice;

Interdictii permanente de construire :

- nu se vor autoriza constructii definitive in zonele expuse la riscuri naturale previzibile (alunecari de teren active, zone inundabile);
- in zonele de servitute pentru protectia sistemelor de alimentare cu energie electrica, gaze, apa, canalizare, a cailor de comunicatie si a altor lucrari de infrastructura existente;
- este interzisa orice constructie sau amenajare (constructii provizorii: chioscuri, buticuri, rulote) care sa greveze asupra integritatii si functionalitatii spatiului aferent domeniului public.

REGIMUL TEHNIC

SUPRAFATA TEREN : 1657 mp - IntravilanCurti-constructii NC 72294 CF 72294 P.O.T.max e 35% ; C.U.T.max = 1,00; Nr.max.niv.=P+1+M; Hmaxcoama=9,00m UTILITATI EXISTENTE IN ZONA : ELECTRICITATE, APA , GAZE , TELEFONIE.

IMOBILUL – TEREN NU SE AFLA IN ZONA DE PROTECTIEA MONUMENTELOR ISTORICE SAU IN SIT ARHEOLOGIC.

Cap. II. MOTIVAȚIA CONCESIONARII

2.1 Interesul autoritatilor locale de a administra eficient terenurile situate in intravilanul Comunei Branesti, judetul Dambovita, punct U.M Laculete.

2.2 Motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica realizarea concesiunii. Scopul concesiunii terenurilor il reprezinta imbunatatirea valorificarii terenurilor in conformitate cu potentialul acestora. Prin concesionarea terenurilor, Consiliul local urmeaza sa obtina pe o perioada indelungata venituri suplimentare considerabile, reprezentate de redeventele incasate pe baza concesiunii.

2.2.1 Aspecte de ordin financiar- din punct de vedere financiar, obiectivele de investitii vor genera venituri suplimentare la bugetul local al Comunei Branesti si la bugetul de stat prin incasarea de sume reprezentand:

- redeventele aferente terenurilor concesionate ca pret al concesiunii;

- pentru eliberarea Autorizatiilor de construire;
- impozite sit axe locale: impozitul si taxele pe terenuri si constructii, taxa instituita pe terenul concesionat;

2.3 Scopul concesiunii. Valorificarea terenurilor de catre beneficiarii constructiilor, intrucat acestea au fost folosite cu titlu gratuit pana in prezent.

2.3.1 Scopul concesiunii terenurilor il reprezinta imbunatatirea valorificarii terenurilor in conformitate cu potentialul acestora.

2.3.2 Prin concesionarea terenurilor, Consiliul local urmeaza sa obtina pe o perioada indelungata venituri suplimentare considerabile reprezentate de redeventa in baza concesiunii.

2.3.3 Concesionarul ajudecatar al licitatiei, va solicita toate autorizatiile necesare edificarii si/sau amenajarii terenului, in cazul constructiilor noi, si in termen de 12 luni de la data semnarii contractului de concesiune va intra in legalitate cu constructiile existente, edificate fara autorizatie, constructii ce nu au fost supuse impozitarii.

2.3.4 La proiectarea constructiilor sau amenajarilor special se vor respecta documentatiile de urbanism aprobate (PUG, PUZ), prevederile legii 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare, precum si prevederile tuturor celorlalte norme legale aplicabile fiecarui tip de investitie in parte. - Administrarea eficientă a domeniului privat al Primariei Branesti, respectiv a terenului actualmente nefolosit .

CAPITOLUL 3-INVESTITII

3.1 Concesionarul va realiza terenul de la punctul 1.1, ce face obiectul concesionarii, investitia ce respecta documentati PUG, PUZ.

3.2 Realizarea obiectivului de investitii se va face pe baza unui proiect legal avizat si a autorizatiei de construire emisa de compartimentul de specialitate din cadrul Primariei Comunei Branesti, in conformitate cu prevederile legii 50/1991 privind autorizarea lucrarilor de constructii cu modificarile si completarile ulterioare.

3.3 Amplasarea in teren a obiectivului de investitii precum si caile de acces la obiectiv, vor fi proiectate si realizate astfel incat sa asigure circulatia in zona conform prevederilor legale incidente.

3.4 Prin solutiile adoptate se va asigura protectia mediului. Sarcinile privind protectia mediului cad in sarcina concesionarului.

3.5 Obiectivul de investitii se va realiza respectand prevederile Planului Urbanistic General al comunei Branesti si a Planului Urbanistic Zonal aprobat pentru zona in care sunt situate loturile de teren.

CAPITOLUL 4- NIVELUL MINIM AL REDEVENTEI

4.1 Terenurile ce fac obiectul concesionarii sunt cuprinse in zona de impozitare aferente terenului intravilan, iar potrivit raportului de evaluare inregistrat la sediul institutiei sub nr 7660/19.12.2022 elaborat de SC Expert Evaluari SRL prin expert evaluator autorizat, atestat ANEVAR 11643/2023 elaborate in scopul stabilirii pretului minim de concesionare a terenurilor

situate in comuna Branesti, judetul Dambovita, punct UM Laculete a fost stabilita valoarea de piata astfel:

Nr crt	Lot	Nr cad/CF	Suprafata	Chirie Pret/mp EUR	Chirie Lunara EUR	Chirie anuala EUR
1	LOT 10	72294	1657	0.3	41	497

4.2 Nivelul minim al redeventei reprezinta pretul minim de pornire al licitatie in vederea concesiunii terenurilor din punctul UM Laculete.

4.3 Plata redeventei se va face pana la 31 Martie a anului urmator.

4.4 Neplata redeventei sau executarea cu intarziere a acestei obligatii conduce la calculul cu dobanda penalizatoare.

CAPITOLUL 5 –PROCEDURA UTILIZATA PENTRU ATRIBUIREA CONTRACTELOR DE CONCESIUNE-JUSTIFICAREA ALEGERII PROCEDURII

5.1 Procedura utilizata pentru concesiunea terenurilor este licitatie publica deschisa cu depunerea de oferte in plic inchis.

5.2 Procedura de concesiune a terenurilor prin licitatie publica, se justifica potrivit urmatoarelor reglementari legale:

- dispozitiile art. 129 alin.2 lit. c) coroborat cu dispozitiile alin.6 lit a) si lit. b) din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora: Consiliile locale administreaza domeniul public privat al unitatilor administrative-teritoriale si hotaraste darea in administrare, concesiunea, inchirierea sau in folosinta gratuita a bunurilor proprietate publica sau private a comunei, orasului sau municipiului, dupa caz, precum a serviciilor publice de interes local, in conditiile legii.

- dispozitiile art. 297 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, cu privire la Stabilirea modalitatilor de exercitare a dreptului de proprietate publica potrivit caruia: "Autoritatile prevazute la art.287 decid in conditiile legii cu privire la modalitatile de exercitare a dreptului de proprietate publica, respectiv darea in administrare, concesiunea, inchirierea" coroborat cu art. 354 alin 1 si alin 2 : " Domeniul privat al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale este alcatuit din bunuri aflate in proprietatea lor si care nu fac parte din domeniul public. Asupra acestor bunuri, statul sau unitatile administrativ-teritoriale au drept de proprietate privata." si art. 362 " Bunurile proprietate privata a statului sau a unitatilor administrativ-teritoriale pot fi date in administrare, concesionate ori inchiriate. Bunurile proprietate privata a unitatilor administrativ-teritoriale pot fi date in folosinta gratuita, pe termen limitat, dupa caz, persoanelor juridice fara scop lucrativ, care desfasoara activitate de binefacere sau de utilitate publica, ori serviciilor publice. Dispozitiile privind darea in administrare, concesiunea, inchirierea si darea in folosinta gratuita a bunurilor apartinand domeniului public al statului sau al unitatilor administrativ-teritoriale se aplica in mod corespunzator."

- dispozitiile art. 312 din OUG nr 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, potrivit carora "(1) Concedentul are obligatia de a atribui contractual de concesiune de bunuri proprietate publica prin aplicarea procedurii licitatiei"

CAPITOLUL 6-REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR IN DERULAREA CONCESIUNII

6.1 La incetarea contractului de concesiune bunurile care au fost utilizate de concesionar in derularea concesiunii vor fi repartizate dupa cum urmeaza:

- bunuri de retur: vor reveni pe plin drept, gratuit si libere de orice sarcini concedentului. Se considera bun de retur terenul concesionat.

- bunuri de preluare: vor reveni concedentului cu titlu gratuit in masura in care concesionarul nu isi manifesta intentia de a le lua (ex: prin demontarea de parti a cladirilor si ridicarea materialelor) sunt bunuri de preluare, investitiile imobiliare realizate de catre concesionar pe teren.

- bunuri proprii: raman in proprietatea concesionarului, concedentul neavand niciun drept asupra lor. Sunt bunuri proprii toate bunurile mobile-obiecte de inventor care au apartinut concesionarului si au fost utilizate de catre acesta pe durata concesiunii.

CAPITOLUL 7-DURATA ESTIMATA A CONCESIUNII

7.1 Conform dispozitiilor art. 306 alin. 1 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, conform carora : "Contractul de concesiune de bunuri proprietate publica se incheie in conformitate cu legea romana, indiferent de nationalitatea sau cetatenia concesionarului, pentru o durata care nu va putea depasi 49 de ani, incepand de la data semnarii lui, coroborate cu prevederile alin.(3) potrivit carora " Contractul de concesiune de bunuri proprietate publica poate fi prelungit prin acordul de vointa al partilor, incheiat in forma scrisa, cu conditia ca durata insumata sa nu depaseasca 49 de ani.

CAPITOLUL 8- TERMENELE PREVIZIBILE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

8.1 De la data adoptarii Hotararii Consiliului Local al Comunei Branesti privind aprobarea concesionarii terenurilor din punctul UM Laculete, a aprobarii studiului de oportunitate, a caietelor de sarcini si a documentatiei de atribuire, sunt necesare 30 de zile pentru derularea procedurilor preliminare a licitatiei (publicarea anuntului licitatiei in Monitorul Oficial partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala si un cotidian local) si desfasurarea primei sedinte.

8.2 In functie de rezultatele primei sedinte de licitatie organizata, respectiv daca au fost depuse doua oferte valabile si s-a adjudecat licitatia, se va incheia contractual de concesiune cu ofertantul declarant castigator, dupa implinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizarii comunicarii catre ofertant a deciziei referitoare la atribuirea contractului de concesiune, in termen de 20 de zile calendaristice.

CAPITOLUL 9-AVIZE OBLIGATORII

9.1 Terenurile mentionate la punctul 1.1 , situate in intravilanul comunei Branesti, judetul Dambovita in punctul UM Laculete, nu se incadreaza in infrastructura sistemului de aparare nationala si nici in aria protejata a mediului inconjurator.

9.2 Avizele necesare realizarii obiectivului de investitii ce se va edifica, scopul autorizarii executarii lucrarilor ce se edifice pe teren, vor fi stabilite prin certificatul de urbanism ce se va elibera in scopul autorizarii executarii lucrarilor de constructii.

9.3 Intrucat terenurile (obiectul concesiunii) nu sunt situate in interiorul unei arii natural protejate, nu este necesara obtinerea avizului structurii de administrare/custodelui arii protejate.

Concesionarul va obtine avizul de la Agentia de Protectie a Mediului Dambovita.

Concesionarul va respecta toate conditiile de mediu atat pentru faza de autorizare a viitoarelor constructii, cat si pe perioada derularii contractului de concesiune.

CAPITOLUL 10-OBLIGATIILE PARTILOR

10.1 Obligațiile concesionarului:

(1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și de permanență, a bunului care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent prin caietul de sarcini.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct terenul care face obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona, sau ceda, sub orice altă formă juridică, folosința bunului care face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența la termenele prevăzute în prezentul contract.

(5) Concesionarul este obligat sa respecte conditiile impuse de protectia mediului.

(6) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen sau din alte cauze prevăzute în prezentul contract, concesionarul este obligat să restituie concedentului, pe bază de proces-verbal de predare-primire, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(7) La data data încheierii contractului de concesiune , garanția de participare la licitație reprezintă parte din valoarea redevenței corespunzătoare unui an de activitate, constituindu-se drept garanție din care vor fi prelevate penalități și sume datorate concedentului de către concesionar în baza contractului de concesiune.

(8) Concesionarul, este obligat să folosească bunul concesionat, conform destinației stabilite prin contract și să obțină toate avizele necesare prevăzute de lege și de actele normative în vigoare(dacă este cazul).

In caz de încălcare a obligației prevăzute la alin. (8) concesionarea își pierde valabilitatea.

(9) În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea de exploatare a terenului, va notifica acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării terenului.

(10) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului, în noile condiții stabilite în mod unilateral de concedent, potrivit art. 7 alin. (3) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

(11) Concesionarul este obligat a nu deteriora sau distruge construcțiile sau amenajările aflate pe terenul concesionat.

(12) Concesionarul ajudecatar al licitației, va solicita toate autorizațiile necesare edificării și/sau amenajării terenului, în cazul construcțiilor noi, și în termen de 12 luni de la data semnării contractului de concesiune va intra în legalitate cu construcțiile existente, edificate fără autorizație, construcții ce nu au fost supuse impozitării.

10.2 Obligațiile concedentului

În cazul terenurilor ce împrejmuesc vilele, construcții ale caror proprietari sunt persoane fizice, concedentul are obligația de a anunța proprietarii construcțiilor pentru exercitarea dreptului de preempțiune.

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

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de prezentul contract.

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

(4) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună cu titlul de garanție, o sumă fixă reprezentând nivelul unei redevențe din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

CAPITOLUL 11-INCETAREA CONTRACTULUI

Contractul de concesionare încetează astfel:

- La expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică/private, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- În cazul exploatarei, în condițiile contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/private, a bunurilor consumabile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatarei acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;
- În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;
- 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;
- Neplata redevenței în termen de 60 de zile de la data scadenței termenului de plată;

- In cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate publica/privata, acestea se deruleaza in conditiile stabilite initial;
- In situatia in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent, concedentul va notifica de indata intentia de a denunta unilateral contractual de concesiune si va face mentiune cu privire la motivele ce au determinat aceasta masura , cu notificare prealabila de 30 de zile, fara acordarea de despagubiri.
- In cazul nerespectarii din culpa obligatiilor asumate de catre una dintre parti prin contractual de concesiune sau a incapacitatii indeplinirii acestora, cealalta parte este indreptatita sa solicite tribunalului in a carui raza teritoriala se afla sediul concedentului sa se pronunte cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despagubiri, daca partile nu stabilesc altfel.
- Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despagubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent.
- Prin contractul de concesiune partile pot stabili si alte cauze de incetare a contractului de concesiune, fara a aduce atingerea cauzelor si conditiilor reglementate de lege.
- Radierea din cartea funciara a dreptului de concesiune in situatia in care contractual inceteaza prin denuntarea unilaterala de catre concedent, se efectueaza in baza actului de denuntare unilaterala sau in baza hotararii judecatoresti definitive.
- Prin acordul de vointa al partilor.
- Instrainarea bunului concesionat fara despagubiri.

Cap. 12. CLAUZE FINANCIARE ȘI DE ASIGURĂRI

12.1. Participanții la licitație vor depune o garanție de participare în sumă de ___ lei la casieria Comunei Branesti sau prin ordin de plată în contul concedentului, cont nr. _____ deschis la Trezoreria Pucioasa, cod fiscal 4344457.

12.2. Pentru ofertantul declarat câștigător garanția de participare la licitație se va restitui în termen de 7 zile de la semnarea procesului-verbal de predare-primire al terenului, pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primaria Comunei Branesti.

12.3. Participanților necâștigători li se va restitui garanția de participare în termen de 7 zile de la semnarea contractului între ofertantul câștigător și concedent, pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primaria Comunei Branesti.

12.4. Ofertantul câștigător va pierde garanția dacă nu se prezintă în interval de 20 zile, de la data împlinirii termenului de 20 de zile calendaristice de la data comunicării rezultatului, la încheierea contractului de concesionare, își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia sau refuză semnarea procesului-verbal de predare-primire al terenului.

12.5. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte (100%) din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

12.6. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitantului contra cost, la o valoare de 50 lei Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul consolidat de stat și bugetul local de la sediul concedentului, achitarea documentației de licitație și a garanției de participare. Nu vor participa la licitație persoanele juridice care: - au debite la bugetul consolidat de stat de la sediul concedentului, - au debite față de bugetul local de la sediul concedentului, - au fost adjudecători ai unei licitații anterioare și nu au încheiat din culpa acestora contract cu Primaria Branesti;

12.7. Dacă licitația se amână sau se anulează, din motive obiective, a căror producere sau intervenție nu a putut fi prevăzută de către concedent, decizia de amânare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. În acest caz ofertanților li se va înapoia în termen de șapte zile, garanția de participare la licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primăria Comunei Branesti. Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietele de sarcini și instrucțiunile pentru ofertanti se consideră însușite de ofertant.

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. din

I. Părțile contractante

1. Primăria comunei Branesti, cu sediul in strada Principal, nr.221, tel.0245.231.245, reprezentat legal prin domnul **NEAMTU DANIEL**, în calitate de concedent, pe de o parte, și

2., cu sediul în localitatea, str. nr., bl., sc., et., ap., județul, cod poștal.....având C.I.F./C.U.I, J, contul nr., deschis la, telefon, fax, reprezentată prin, cu funcția de, în calitate de CONCESIONAR, pe de altă parte (pentru persoane juridice)

SAU

2., cu domiciliul în localitatea, str. nr., bl., sc., et., ap., județul, cod poștal.....având C.I. /B.I., seria....., nr....., eliberat de la data de, CNP..... contul nr., deschis la, telefon, fax, în calitate de CONCESIONAR, pe de altă parte (pentru persoane fizice)

În temeiul prevederilor art.129, alin (2) lit b și c, art.129 alin (4), lit e și f, art.129 alin (6) lit a și b din OUG nr.57/2019 privind codul administrativ cu modificările și completările ulterioare și a HCL nr..... din..... privind scoaterea la licitație publică deschisă în vederea concesionării terenului amplasat în intravilan , categoria de folosință-curtii constructii in suprafață totală de _____ mp, CF nr _____, aparținând domeniului public/privat al comunei Branesti.

Părțile contractante au convenit încheierea prezentului contract de concesiune.

II. Obiectul contractului de concesiune

Art. 2. (1) Obiectul contractului de concesiune este cedarea de către concedent și preluarea în scopul exploatării de către concesionar a terenului în suprafață de _____ mp, nr cadastral _____, intravilan comuna Branesti, judetul Dambovita.

(2) Din punct de vedere al amplasamentului, terenul concesionat , cu nr.cadastral _____, se învecinează cu:

N-
E-
S-
V-

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

- bunurile de retur-care revin de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini concedentului, la expirarea contractului de concesiune, respectiv terenul în suprafață de _____ mp;
- bunurile proprii- bunuri care au aparținut concesionarului și au fost concesionate de către acesta pe durata concesiunii;
- bunurile proprii de investiții-pot fi cedate concedentului prin acordul părților după o justă și prealabilă despăgubire.

(4) Concesionarea se face în condițiile stabilite prin caietul de sarcini, anexat la prezentul contract care face parte integrantă din acesta.

(5) Predarea-primirea terenului ce face obiectul concesiunii se va efectua în termen de 5 zile de la încheierea contractului și va fi consemnată într-un proces-verbal încheiat între părți.

III. Termenul

Art. 3. (1) Durata concesiunii este de **49 de ani**, începând cu data semnării contractului de concesiune.

IV. Redevența

Art. 4.1

Redevența concesiunii va fi stabilită în urma licitației organizată în condițiile legii. Valoarea minimă pe care trebuie să o ofere participanții este de..... Redevența se poate modifica conform HCL sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicii de inflație). Redevența este delei/mp, adicălei pentru întreaga suprafață și va fi plătită semestrial, până pe data de 15 a ultimei luni din fiecare semestru. Plata redevenței se va face semestrial în decurs de 49 de ani. Redevența va fi indexată anual cu rata inflației. Pe perioada derulării relațiilor contractuale redevența nu va fi mai mică decât valoarea acesteia la data licitației publice.

Art.4.2.

Garanția - Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, să depună cu titlu de garanție, suma de.

.....lei

reprezentând 100% din redevența datorată în primul an de exploatare;

V. Plata redevenței

Art.5. (1) Plata redevenței se face de către concesionar semestrial, în contul nr.

_____ deschis la Trezoreria Pucioasa, sau la casieria unității ;

(2) Neplata redevenței îl obligă pe concesionar la plata de majorări de întârziere calculate potrivit Codului de procedură fiscală în vigoare.

(3) Concesionarul rămâne obligat la plata redevenței datorată până la retragerea concesiunii și a majorărilor de întârziere calculate .

(4) Pentru terenul concesionat se stabilește taxa pe teren, care se datorează de concesionar, în condiții similare impozitului pe teren.

VI. Drepturile și obligațiile părților:

Drepturile concesionarului:

Art. 6.(1) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile ce fac obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite prin caietul de sarcini.

Drepturile concedentului:

Art.7.(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în prezența reprezentantului acestuia, cu excepția cazurilor când concesionarul își dă acordul, în scris, cu privire la verificarea în absența sa sau când aceasta are rolul de a constata situații de fapt reclamate, în scris, de concesionar.

(3) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementată a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local, notificând acest fapt concesionarului.

VII. Obligațiile părților

Obligațiile concesionarului:

Art. 8. (1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și de permanență, a bunului care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent prin caietul de sarcini.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct terenul care face obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate subconcesiona, sau ceda, sub orice altă formă juridică, folosința bunului care face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența la termenele prevăzute în prezentul contract.

(5) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de protecția mediului.

(6) La încetarea contractului de concesiune prin atingerea termenului sau din alte cauze prevăzute în prezentul contract, concesionarul este obligat să restituie concedentului, pe bază de proces-verbal de predate-primire, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(7) La data încheierii contractului de concesiune, garanția de participare la licitație reprezintă parte din valoarea redevenței corespunzătoare unui an de activitate, constituindu-se drept garanție din care vor fi prelevate penalități și sume datorate concedentului de către concesionar în baza contractului de concesiune.

(8) Concesionarul, este obligat să folosească bunul concesionat, conform destinației stabilite prin contract și să obțină toate avizele necesare prevăzute de lege și de actele normative în vigoare (dacă este cazul).

În caz de încălcare a obligației prevăzute la alin. (8) concesionarea își pierde valabilitatea.

(9) În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea de exploatare a terenului, va notifica acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării terenului.

(10) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului, în noile condiții stabilite în mod unilateral de concedent, potrivit art. 7 alin. (3) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

(11) Concesionarul este obligat să nu deterioreze sau distrugă construcțiile sau amenajările aflate pe terenul concesionat.

(12) Concesionarul ajudecatar al licitației, va solicita toate autorizațiile necesare edificării și/sau amenajării, în termen de 12 luni de la data semnării contractului de concesiune și va finaliza lucrările primei etape a investiției în termen de 24 de luni de la data încheierii contractului de concesiune. Situațiile de forță majoră, caz fortuit și imposibilitatea obiectivă de executare a lucrărilor ce tin de investiție (înghet, grindina, zapada, furtuni puternice etc) vor prelungi corespunzător aceste termene.

Obligațiile concedentului

Art. 9.(1) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.

(2) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de prezentul contract.

(3) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

VIII. Încetarea contractului de concesiune

Art. 10 (1) Prezentul contract de concesiune încetează prin :

1. Înțelegerea părților, pentru motive întemeiate verificate și acceptate de concedent, sub condiția achitării de către concesionar, a redevenței și a altor obligații izvorâte din contrare.

2. În cazul în care interesul național sau local o impune, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului, întocmindu-se o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării. În această situație nu se percep daune;

3. Rezilierea contractului intervine :

- a) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri (plata redevenței datorată pe perioada de timp rămasă până la finalizarea contractului) în sarcina concesionarului;
- b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală de către concesionar, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;
- c) în cazul în care concesionarul nu exploatează terenul în scopul pentru care a fost concesionat.
- d) în cazul în care legea sau interesul public o impun, după o prealabilă notificare a concesionarului.
- e) nerespectarea termenului de cel mult un an de la data semnării contractului de concesionare a terenului de a obține autorizația de construire și de a începe lucrarea.

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) bunurile de retur, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, se vor întoarce în posesia concedentului, gratuit și libere de orice sarcini;
- b) bunurile de preluare, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini vor fi dobândite de concedent de la concesionar contra unei sume de bani stabilite pe bază de evaluare întocmită de una din părți și însușită de cealaltă parte sau pe bază de raport de evaluare întocmit de un evaluator independent;
- c) bunurile proprii, așa cum au fost stabilite în caietul de sarcini, vor rămâne în proprietatea și posesia concesionarului.

IX. Clauze contractuale referitoare la obligațiile de mediu între concedent și concesionar

Art. 11. Concesionarul trebuie să exploateze terenul în conformitate cu normele de mediu impuse de legislația în vigoare, acesta fiind singurul responsabil pentru orice daună produsă terților sau pentru nerespectarea normelor în această materie. Nu se vor desfășura activități în zonă susceptibile a polua aerul, apa și solul.

X. Răspunderea contractuală

Art. 12. (1) Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

(2) Pentru nerespectarea obligației impusă de art.5 alin.1 din prezentul contract, concesionarul va plăti majorări de întârziere, în conformitate cu prevederile Codului fiscal nr. 227/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

XI. Forța majoră

Art. 13. (1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin caz fortuit se înțelege împrejurarea care a intervenit și a condus la producerea prejudiciului și care nu implică vina paznicului juridic (concesionarul), dar care nu întrunește caracteristicile forței majore.

(3) Forța majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract. Partea care invocă forța majoră are obligația să o aducă la cunoștința celeilalte părți, în scris, în maximum 5 (cinci) zile de la apariție, iar dovada

forței majore, împreună cu avertizarea asupra efectelor și întinderii posibile a acesteia, precum și încetarea cauzei de forță majoră, se va comunica în maximum 15 (cincisprezece) zile de la apariție, respectiv încetare. Dacă aceste împrejurări și consecințele lor durează mai mult de 6 (șase) luni, fiecare parte poate renunța la contractul de concesiune, fără plata vreunei despăgubiri, dar cu obligația de a se executa obligațiile contractuale până la aceea dată.

XII. Litigii

Art. 14.(1) Litigiile de orice fel ce decurg din încheierea, interpretarea și executarea prezentului contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

XIII. Alte clauze

Art. 15. În situația în care legislația în materie se modifică, eventualele clauze din prezentul contract incompatibile cu noile reglementări se modifică prin încheierea unui act adițional.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 2 exemplare, unul pentru concesionar și unul pentru concedent.

CONCEDENT,
UAT COMUNA BRANESTI
PRIMAR-NEAMTU DANIEL,

CONCESIONAR,

COMPARTIMENT ACHIZITII,

COMPARTIMENT CONTABILITATE
VIZA CFP

COMPARTIMENT JURIDIC

EXPERT EVALUARI SRL - CONDEESCU CONSTANTIN ADRIAN

REDEVENTA IN VEDEREA CONCESIONARII ESTIMATA											
Nr crt	Nr cadastral	Nr Carte Funciara	Suprafata mp	Categorie de folosinta	Chirie anuala pret/mp EUR	Chirie anuala teren EUR	Chirie anuala teren LEI	Chirie lunara teren EUR	Chirie lunara teren LEI	CURS BNR EUR	
1	72297	72297	23693	intravilan	0.2	4,739	23,313	395	1,943	4.9199	lot 13
2	72295	72295	3328	intravilan	0.3	998	4,912	83	409		lot 11
3	72294	72294	1657	intravilan	0.3	497	2,446	41	204		lot 10
4	72292	72292	684	intravilan	0.3	205	1,010	17	84		lot 8
5	72290	72290	1874	intravilan	0.3	562	2,766	47	230		lot 6
6	72286	72286	1277	intravilan	0.3	383	1,885	32	157		lot 2
7	72288	72288	1791	intravilan	0.3	537	2,643	45	220		lot 4
8	72287	72287	1546	intravilan	0.3	464	2,282	39	190		lot 3
9	72285	72285	790	intravilan	0.3	237	1,166	20	97		lot 1
10	72299	72299	10213	intravilan	0.2	2,043	10,049	170	837		lot 15
11	72293	72293	1361	intravilan	0.3	408	2,009	34	167		lot 9
12	72291	72291	684	intravilan	0.3	205	1,010	17	84		lot 7

REDEVENTA IN VEDEREA CONCESIONARII A FOST DETERMINATĂ PRIN ABORDAREA PRIN VENIT

REDEVENTA IN VEDEREA CONCESIONARII NU ESTE INFLUENTATA DE TVA

**EXPERT EVALUATOR
CONDEESCU CONSTANTIN ADRIAN**

EXPERT EVALUARI SRL

**ȘTAMPILA DE EVALUATOR
si
SEMNATURA**

**STAMPILA
si
SEMNATURA CONDUCATORULUI**