

CAIET DE SARCINI

Privind concesionarea prin licitație publică a unei suprafețe de teren aparținând domeniului public al Comunei Bălăușeri, în vederea înființării de noi capacități de producere a energiei electrice produse din surse regenerabile

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Obiectul concesiei îl reprezintă terenurile localizate pe teritoriul Comunei

2. Destinația și condițiile de exploatarea a concesiei

Parcela de teren care face obiectul procedurii de concesie are categoria de folosință pășune, și pot fi utilizate în vederea înființării de noi capacități de producere a energiei electrice produse din surse regenerabile.

Condițiile de exploatare a concesiei:

Concesionarul trebuie să utilizeze terenul doar în scopul pentru care a fost concesionat (în vederea înființării de noi capacități de producere a energiei electrice produse din surse regenerabile).

Pe toată durata concesiei, concesionarul are obligația de a urmări respectarea regulilor de protecție a mediului impuse de legislația în vigoare.

Propunerea de concesie a terenului în suprafață de 285000 mp situat în satul Dumitreni, Comuna Bălăușeri, identificat prin CF nr. 54836 Bălăușeri, nr. cad, nr. top. 54836, a fost însușită prin Hotărârea nr. 40 din 18.07.2024 al Consiliul Local al Comunei Bălăușeri.

3. Obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de Concedent

3.1. Obiective de ordin economic și financiar

Din punct de vedere economic și financiar, obiectivul concesiei este administrarea eficientă a domeniului privat al Comunei, pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, în forma redevenței care se va plăti de către concesionar.

Principalele avantaje ale concesiei terenurilor sunt următoarele:

- concesionarul va acoperi în întregime costurile ridicate de întreținere și exploatare a terenurilor concesionate, și va suporta pe toată durata concesiei contravaloarea taxei pe teren care reprezintă sarcina fiscală a concesionarului, în condiții similare impozitului pe teren, conform Codului Fiscal;
- concesionarul va achita Concedentului o redevență anuală stabilită în contract;
- concesionarea trece întreaga responsabilitate pentru modul de gestionare a terenului concesionat în sarcina concesionarului (inclusiv cele de mediu);

3.2. Obiective de ordin social

Fondurile încasate ca redevență pot fi folosite pentru satisfacerea unor nevoi ale comunității locale, realizarea de investiții de care ar beneficia întreaga comunitate al Comunei.

3.3. Obiective de mediu:

Din punctul de vedere al protecției mediului, concesionarul va avea obligația prin contractul de concesiune să respecte legislația în vigoare pe probleme de mediu astfel încât impactul de mediu să fie la limita minimă.

De asemenea, contractul de concesiune ar transfera responsabilitatea către concesionar cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care unele dintre cele mai importante sunt:

1. luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației;
2. utilizarea durabilă a resurselor;
3. îmbunătățirea factorilor de mediu și a microclimatului din zonă prin întreținere;

II. CONDIȚIILE GENERALE ALE CONCESIUNII

1. Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii

Bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată: sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini. În cazul de față, bunurile de retur sunt:

- Teren extravilan aparținând domeniului public al Comunei Bălăușeri, cu suprafața de 285.000 mp, Carte Funciară nr. 54836 Bălăușeri, nr. cadastral/nr. topografic 54836.

Bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică/privată rămân în proprietatea concesionarului sunt acele bunuri care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

Aceste prevederi se aplică coroborat cu prevederile Contractului de Concesiune ce va fi semnat de părți, și al cărui model face parte din prezenta documentație de atribuire.

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

Pe parcursul exploatării terenului, se vor respecta normele de protecție a mediului impuse de legislația în vigoare.

Parcela de teren concesionată va fi folosită în regim de continuitate și permanentă, pentru scopul pentru care au fost concesionate, eventualele schimbări de destinație fiind strict interzise.

3. Interdicția subconcesionării bunului concesionat

Este interzisă subconcesionarea terenului care face obiectul concesiunii.

4. Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii

Concesionarul nu poate închiria terenul concesionat.

5. Durata concesiunii

Parcela de teren identificată mai sus se concesionează pe o durată de 30 ani, conform prevederilor art. 306 din Codul Administrativ, cu posibilitatea prelungirii prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, fără ca durata însumată să depășească 49 ani.

6. Redevența minimă și modul de calcul al acesteia

În conformitate cu prevederile art. 17 din Legea nr. 50 din 1991, *"Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului*

București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.”

Conform raportului de evaluare realizat de Brethouse SRL, valoarea totală a terenului este 2.127.667,5 lei (conform raportului de evaluare: 1.5 Euro/mp (1.5 Euro = 7,4655 lei), care, împărțit pe 25 ani ar fi 85.106,7 lei/an.

În conformitate cu analiza comparativă din raportul de evaluare realizat de Brethouse SRL, valoarea de piață a concesiunii terenului a fost stabilită ca fiind:

4.977,00 Ron/Ha/an = 1.000,00 Euro/Ha/An

Drept pentru care, redevența minimă de la care pleacă licitația pentru suprafața de 285000 mp va fi de 142.500 lei/an.

7. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent

În vederea participării la licitația organizată în vederea concesiunii terenurilor, persoanele interesate trebuie să depună Garanția de participare în cuantum de 500 lei, sumă ce se va restitui ofertanților necâștigători, și va constitui avans al redevenței pentru ofertantul declarat câștigător.

Concedentul va reține garanția de participare atunci când ofertantul se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia
- b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, nu se prezintă la data stabilită pentru încheierea contractului de concesiune, sau refuză încheierea contractului.

8. Condiții speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii

Nu este cazul.

9. Condițiile de valabilitate a ofertelor

Ofertele vor fi depuse până la data de și ora specificată în anunțul de licitație. Riscurile transmiterii ofertei, inclusiv forța majoră, fiind exclusiv în sarcina persoanei interesate.

Oferta va fi transmisă în două plicuri închise și sigilate:

- unul exterior, care va conține documentele prevăzute în Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor din documentația de atribuire;
- unul interior, care va conține oferta propriu-zisă semnată de ofertant.

Modul detaliat de prezentare și documentele necesare sunt prevăzute în documentația de atribuire.

Oferta trebuie să fie valabilă pe toată perioada desfășurării licitației (de la depunere și până la încheierea contractului de concesiune cu ofertantul declarat câștigător), are caracter obligatoriu și este confidențială până la deschiderea plicurilor de către comisia de evaluare, la data și ora stabilită prin anunțul de licitație.

10. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune

În conformitate cu prevederile art. 327 al. 1 din Codul administrativ, încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică poate avea loc în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- b) în cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;

- c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;
- f) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.