

CAIET DE SARCINI

**privind concesionarea prin licitație publică a imobilului – teren și construcții,
situat în Târgoviște, strada Intrarea Teiș, aflat în domeniul privat al județului Dâmbovița**

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

1.1. Descrierea și identificarea bunurilor care urmează să fie concesionate

Imobilul ce este propus pentru concesionare este situat în Municipiul Târgoviște, strada Intrarea Teiș, este înscris în Cartea Funciară nr. 75596 Târgoviște și este compus din:

- teren în suprafață totală de 1.954 mp, intravilan, categoria de folosință curți construcții, teren plan, de formă geometrică neregulată, situat în zonă neinundabilă cu acces la strada Intrarea Teiș, neasfaltată, identificat cu numărul cadastral 75596; terenul este parțial împrejmuit cu gard din plasă de sârmă acoperit de vegetație sau rupt;

- magazie C1 cu suprafața construită de 235 mp, nivel de înălțime P, construită în anul 1976, număr cadastral 75596 – C1, spațiu cu destinația inițială de îngrășătorie porci; construcție cu fundație din beton, structură din cărămidă, acoperiș din tablă; stare generală nesatisfăcătoare;

- anexă C2 în suprafață de 48 mp, nivel de înălțime P, construită în anul 1976, număr cadastral 75596 – C2, spațiu tip grajd animale aflat în stare avansată de degradare.

Imobilul a avut inițial destinația de îngrășătorie de porci pentru Spitalul Județean de Urgență Târgoviște iar de o perioadă îndelungată este neutilizat și aflat în stare avansată de degradare.

Imobilul este amplasat în strada Intrarea Teiș, în zona periferică a municipiului Târgoviște, în apropierea Gării CFR Teiș, în vecinătatea unităților militare din zonă și a unui cartier cu locuitori de etnie romă, într-o zonă cu grad de construire ridicat, posibilități de dezvoltare reduse și densitate ridicată a populației.

Zona beneficiază de infrastructură dezvoltată, respectiv rețele de energie electrică, apă și canalizare, gaze naturale, telefonie și internet. Accesul către imobil se realizează prin spatele Gării CFR Teiș, din strada Intrarea Teiș, stradă neasfaltată ramificată din strada Nicolae Bălcescu (DJ 712).

1.2. Destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii

Amplasarea imobilului în zona periferică a Municipiului Târgoviște, corelată cu forma neregulată și suprafața redusă a terenului și tipul și starea fizică a construcțiilor situate pe acesta, precum și limitările impuse de proximitatea unităților militare permit o gamă restrânsă de utilizări ale acestuia.

Dintre utilizările posibile, legale și fezabile financiar, utilizarea imobilului pentru activități de depozitare/utilitar gospodărești este cea care poate genera cea mai mare valoare raportat la o utilizare alternativă și la constrângerile fizice și de vecinătate.

1.3. Condiții de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, urmărite de concedent privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii

Condiții de exploatare a concesiunii

Imobilul compus din teren și construcții va fi utilizat pentru activități de depozitare/utilitar gospodărești.

Toate lucrările de amenajare, întreținere și reparații se vor realiza de concesionar în baza avizelor prevăzute de legislația în vigoare și cu respectarea regulilor de protecție a mediului impuse de legislația specifică, fără a afecta calitatea apei, atmosferei, solului și subsolului, cu asigurarea unui management corespunzător.

Obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care să ducă la exploatarea eficientă a bunului ce face obiectul concesiunii

Pentru imobilul ce face obiectul concesiunii se dorește transformarea terenului și construcțiilor degradate dintr-un activ neproductiv într-un obiectiv utilizabil, sigur și generator de valoare.

Obiective economice:

- refacerea construcțiilor pentru a asigura o exploatare mai eficientă a acestora și a terenului aferent și înlăturarea posibilelor pericole pentru oameni și mediul înconjurător;
- curățarea și amenajarea terenului astfel încât să se evite posibilele pericole pentru mediu înconjurător și siguranța populației generate de vegetație crescută necontrolat cu risc de incendiu pe timpul verii sau crearea unor focare de dăunători, depozitarea ilegală de gunoi și alte reziduuri;
- introducerea bunurilor în circuitul economic prin schimbarea destinației construcțiilor în spații funcționale (ex: depozitare, producție mică) pentru a genera activitate economică;
- exploatarea eficientă a întregului teren prin optimizarea fluxului de acces pentru autovehicule și persoane, depozitare bunuri și evacuare deșeuri sau alte bunuri.

Obiective financiare:

- generarea de venituri sigure la bugetul județului prin obținerea unei redevențe anuale bazată pe valoarea comercială actualizată a zonei;
- transferul complet al costurilor de demolare/consolidare, reparații, impozite și utilități de la bugetul public către concesionar;
- atragerea capitalului privat pentru realizarea lucrărilor de refacere a construcțiilor și amenajare a terenului integral din fondurile concesionarului;

Obiective sociale:

- igienizarea și eliminarea riscurilor publice prin punerea în siguranță a construcțiilor degradate pentru a elimina riscul de prăbușire, accidentare sau transformare a zonei în focar de infecție;
- crearea de noi locuri de muncă pe perioada lucrărilor de refacere a construcțiilor și ulterior, în faza de exploatare a imobilului;
- îmbunătățirea aspectului estetic și urbanistic al terenului și construcțiilor.

Obiective de mediu:

- ecologizarea amplasamentului prin curățarea terenului de vegetație crescută necontrolat, deșeuri și moloz acumulate din cauza stării de degradare;
- în situația refacerii construcțiilor, se va urmări asigurarea eficientizării energetice a acestora prin utilizarea de materiale sustenabile și izolarea termică a acestora;
- păstrarea unei suprafețe cu spații verzi și copaci de minim 20% din suprafața terenului.

Ofertanții vor avea în vedere la întocmirea ofertei depunerea **unui memoriu** din care să rezulte lucrările ce se vor realiza pentru refacerea construcțiilor și amenajarea terenului, un grafic de execuție a lucrărilor și valoarea estimată a acestora.

2. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

2.1. Regimul bunurilor proprii, respectiv a bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii

În derularea concesiunii, concesionarul va utiliza bunuri de retur și bunuri proprii așa cum sunt reglementate de art. 324 alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019:

a) *bunurile de retur* ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată: teren în suprafață de 1.954 mp, construcții C1 în suprafață de 235 mp și C2 în suprafață de 48 mp;

Sunt considerate bunuri de retur și bunurile rezultate din lucrările de refacere și amenajare a construcțiilor și terenului impuse prin prezentul caiet de sarcini.

b) *bunurile proprii* care la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată

rămân în proprietatea concesionarului, respectiv bunurile care aparțin concesionarului și sunt utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

2.2. Obligații privind protecția mediului

Atât concesionarul, cât și concedentul au obligația de a respecta prevederile legale din domeniul protecției mediului.

Concesionarul își asumă în totalitate responsabilitățile de mediu pe toată durata concesiunii, având obligația respectării reglementărilor impuse de Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare, precum și a legislației subsecvente în domeniul protecției mediului. Se va avea în vedere, de asemenea, respectarea legislației privind evaluarea impactului lucrărilor de refacere a construcțiilor asupra mediului, precum și luarea de măsuri pentru prevenirea poluării și protecției mediului.

Concesionarul răspunde juridic și financiar pentru orice poluarea pe parcursul lucrărilor de refacere a construcțiilor sau pentru poluarea produsă în faza de exploatare a bunurilor concesionate.

Obligații privind protecția mediului pe parcursul lucrărilor de refacere a construcțiilor:

- obținerea de către concesionar a eventualelor avize și autorizații necesare desfășurării lucrărilor;

- gestionarea strictă a deșeurilor din construcții conform prevederilor legale în vigoare.

Obligații privind protecția mediului pe perioada exploatării bunurilor concesionate:

- prevenirea poluării mediului înconjurător;
- depozitarea de substanțe periculoase doar în baza autorizației special obținută pentru o astfel de activitate;
- amenajarea și întreținerea de spații verzi și copaci pe minim 20% din suprafața terenului.

2.3. Exploatarea în regim de continuitate și permanență a bunurilor concesionate

Concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă a bunurilor proprietate privată a județului Dâmbovița, având obligația utilizării acestora în mod continuu, fără întreruperi temporare sau abandonarea nejustificată a acestora pe perioada concesiunii.

Terenul și construcțiile, în situația refacerii acestora, se vor păstra în stare corespunzătoare pe toată durata concesiunii.

Pe toată perioada concesiunii se va menține destinația bunurilor pentru activitățile de depozitare/gospodărești utilitare

Activitatea desfășurată conform obiectivelor asumate prin caietul de sarcini se va menține funcțională, fără perioade de inactivitate lungi sau nejustificate.

Nerespectarea menținerii destinației și a continuității exploatării bunurilor poate atrage aplicarea de daune – interese și rezilierea contractului de concesiune.

2.4. Subconcesionarea bunurilor ce fac obiectul concesiunii

Concesionarului îi este interzisă subconcesionarea bunurilor ce fac obiectul concesiunii.

După finalizarea procedurii de licitație publică și încheierea contractului de concesiune, concesionarul are obligația de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul compus din teren și construcții proprietate privată a județului Dâmbovița, ce face obiectul concesiunii.

2.5. Închirierea bunurilor concesionate pe durata concesiunii

Concesionarul poate închiria bunuri ce fac obiectul concesiunii sau parte din acestea numai cu acordul proprietarului – județul Dâmbovița.

2.6. Durata concesiunii

Durata concesiunii este de **30 de ani** de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate privată a județului Dâmbovița.

Conform art. 306 alin. (3) din O.U.G. nr. 57/2019 contractul de concesiune poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani și în aceleași condiții ca cele prevăzute pentru durata inițială a concesiunii.

Prelungirea duratei concesiunii se face la solicitarea scrisă a concesionarului, transmisă concedentului cu cel puțin 60 de zile înainte de data expirării duratei inițiale.

În cazul prelungirii contractului, acesta se va derula în aceleași condiții ca și cele prevăzute pentru durata inițială a concesiunii.

Durata realizării lucrărilor de refacere a construcțiilor și amenajare a terenului

Concesionarul are obligația realizării lucrărilor de refacere a construcțiilor și amenajare a terenului în maxim 24 de luni de la semnarea contractului de concesiune, după această perioadă urmând exploatarea imobilului conform destinației stabilite.

2.7. Redevența minimă și modul de calcul al acesteia

Redevența anuală, baza de pornire a licitației publice, este în cuantum de **21.610 lei**.

Redevența minimă anuală s-a calculat pornind de la redevența totală pentru o concesiune pe o perioadă de 30 de ani în valoare de 648.297 lei, stabilită conform Raportului de evaluare nr. 18921/20.08.2026 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Andreescu Marius Constantin (648.297 lei/30 ani = 21.610 lei/an).

Stabilirea nivelului minim al redevenței s-a realizat avându-se în vedere valoarea de piață a bunurilor ce se concesionează, o rată anuală care exprimă randamentul capitalului imobilizat și o perioadă a concesiunii de 30 de ani, respectându-se criteriile ce se au în vedere la stabilirea modului de calcul al redevenței prevăzute de art. 307 alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019.

Redevența anuală pentru concesiune va fi cea rezultată după desfășurarea procedurii de licitație publică și se constituie venit la bugetul județului Dâmbovița.

Redevența se va achita anual într-o singură tranșă până la data de 31 decembrie anul în curs, în baza facturii emise de concedent cu cel puțin 30 de zile înainte de termenul de plată.

Anul 2027 este considerat primul an de concesiune.

Pentru anul 2026, redevența se va calcula în funcție de numărul de luni și fracțiune de lună de concesiune începând cu data încheierii contractului și se va achita până la 31 decembrie 2026, în baza facturii emise cu cel puțin 5 zile înainte de termenul de plată.

Începând cu anul 2028, redevența se va actualiza în fiecare an în baza Indicelui Prețurilor de Servicii rezultat prin interogarea bazei de date IPC de pe portalul Institutului Național de Statistică, <http://statistici.INSSE.ro/> și prin aplicarea formulei de calcul existentă pe portal, respectiv $A = (\text{suma inițială de actualizat} \times \text{IPC}) / 100$. Redevența astfel actualizată se va comunica concesionarului cu cel puțin 30 de zile înainte de împlinirea termenului de plată stabilit.

Plata cu întârziere a redevenței va conduce la calculul de penalități de 0,03% pe zi întârziere pentru suma datorată concedentului, dobânda penalizatoare curgând de la data scadentă până la momentul plății, în condițiile art. 1535 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările ulterioare.

Depășirea termenului de plată cu mai mult de 3 luni de la data scadenței conduce la rezilierea de drept a contractului cu notificare prealabilă de 10 zile din partea concedentului.

Pe toată durata contractului, în situația unei perioade de deflație, redevența nu va putea fi scăzută sub valoarea rezultată în urma desfășurării licitației publice.

2.8. Natura și cuantumul garanțiilor

Concedentul solicită concesionarului să depună în termen de 90 de zile de la semnarea contractului, **o garanție de bună execuție reprezentând 20% din redevența** rezultată în urma licitației publice, în vederea acoperirii eventualelor prejudicii, penalități, etc.

2.9. Condiții speciale impuse de natura bunului ce face obiectul concesiunii

Imobilul – teren și construcții ce fac obiectul concesionării nu are impuse condiții speciale precum:

- a) protejarea secretului de stat;
- b) materiale cu regim special;
- c) condiții de siguranță și exploatare;
- d) condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului național, sau a celui cultural;
- e) condiții impuse de acorduri și convenții internaționale la care România este parte.

Protecția mediului și protecția muncii sunt în sarcina concesionarului, pe toată durata concesiunii.

3. CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

Ofertele depuse se analizează de o comisia de evaluare, care se pronunță cu privire la valabilitatea acestora după verificarea documentelor solicitate pentru participarea la licitație.

Ofertantul, persoană fizică sau juridică, cu cetățenia română sau străină, are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Ofertele se redactează în limba română.

Fiecare ofertant depune o singură ofertă, într-un singur exemplar, semnat de ofertant.

Ofertele sunt valabile 90 de zile de la data deschiderii acestora, respectiv data desfășurării licitației publice. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate.

Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, plicul exterior care conține documentația de participare la licitație și un plic interior care conține oferta financiară, elaborate și prezentate conform punctului 4 din Documentația de atribuire.

Ofertele valabile sunt cele care îndeplinesc cumulativ condițiile de valabilitate prezentate mai sus, precum și modul de elaborare și prezentare a ofertelor din Documentația de atribuire.

Persoanele interesate au obligația de a depune oferta la sediul Consiliului Județean Dâmbovița, până la data limită de depunere stabilită în anunțul de licitație. Ofertele se înregistrează în ordinea primirii acestora cu menționarea datei și orei depunerii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate. Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă. Conținutul ofertelor va rămâne confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Contractul de concesiune va înceta în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, în măsura în care părțile nu convin, în scris prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege și a caietului de sarcini al concesiunii;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu notificarea de îndată a intenției de denunțare unilaterală și menționarea motivelor ce au determinat această măsură.

c) în cazul nerespectării obligației păstrării destinației bunurilor și a continuității exploatării acestora pe perioada concesiunii prin reziliere de către concesionar, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;

d) în cazul în care concesionarul nu realizează lucrările de refacere a construcțiilor și amenajare a terenului prevăzute la pct. 1.3 în termen de **24 de luni** de la semnarea contractului; contractul se consideră reziliat de drept cu o notificare de 10 zile din partea concedentului în emisă în baza unui proces verbal de constatare a neîndeplinirii obligației;

e) în cazul în care redevența nu se plătește o perioadă ce depășește termenul de plată cu mai mult de 3 luni de la data scadenței; contractul se consideră reziliat de drept cu o notificare de 10 zile din partea concedentului.

f) în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a exploata bunurile, din cauze care nu rezultă din culpa concedentului, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri, cu notificarea de îndată a concedentului asupra renunțării;

g) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;

h) la dispariția dintr-o cauză de forță majoră, a bunurilor concesionate, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

i) prin acordul scris al părților.

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

În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunurilor concesionate sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunurilor ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestora, declarând renunțarea la concesiune. Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situațiilor menționate.

5. CONTROL ȘI MONITORIZARE

Controlul respectării de către concesionar a caietului de sarcini și a obligațiilor asumate prin contractul de concesionare se efectuează de către Consiliul Județean Dâmbovița, din momentul semnării contractului de concesionare cu ofertantul declarat câștigător.

6. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

**DIRECTOR EXECUTIV,
jr. Cristina SFETCU**

