

HOTĂRÂRE

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

Consiliul Județean Dâmbovița

Analizând proiectul de hotărâre privind concesionarea prin licitație publică a imobilului – teren și construcții, situat în Târgoviște, strada Intrarea Teiș, aflat în domeniul privat al județului Dâmbovița, propus de domnul ȘTEFAN Corneliu - președintele Consiliului Județean Dâmbovița;

Având în vedere:

- referatul de aprobare al inițiatorului nr. 366/23.09.2026;
- raportul nr. 366/23.09.2026 al Direcției juridice, contencios, administrarea patrimoniului;
- avizele consultative ale comisiilor de specialitate;
- prevederile art. 871 – 873 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, modificată și completată;
- Hotărârea Consiliului Județean Dâmbovița nr. 195/20.05.2026 privind actualizarea datelor de identificare ale unor bunuri imobile – teren și construcții, precum și trecerea acestora din domeniul public în domeniul privat al județului Dâmbovița;
- Avizul nr. 2758/08.07.2026 al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale;
- Avizul nr. DT – 3668/10.07.2026 al Statului Major al Apărării;
- Raportul de evaluare nr. 18921/20.08.2026 întocmit de Andreescu Marius Constantin "PROMAD" I.F.;
- prevederile art. 21, alin. (1) lit. c), alin. (4) lit. b) și art. 54 alin. (4) lit. g) din Regulamentul de organizare și funcționare al Consiliului Județean Dâmbovița;
- prevederile art. 108 lit. b), art. 173 alin. (1) lit. c), alin. (4) lit. b), art. 302, art. 303 alin. (1), (2), (4), art. 362 alin. (1) și (3) și art. 199 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art. 182, alin. (4), coroborat cu art. 139 alin. (3) lit. g) și art. 196 alin. (1) lit. a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. (1) Se aprobă concesionarea prin licitație publică a imobilului – teren și construcții, situat în Târgoviște, strada Intrarea Teiș, aflat în domeniul privat al județului Dâmbovița.

(2) Date de identificare: imobil înscris în Cartea funciară nr. 75596 Târgoviște, compus din teren în suprafață de 1.954 mp, intravilan, curți construcții, număr cadastral 75596, magazie cu suprafața construită de 235 mp, număr cadastral 75596 – C1 și anexă cu suprafața construită de 48 mp, număr cadastral 75596 – C2.

(3) Se aprobă o durată de concesiunii de 30 de ani, cu posibilitatea de a se prelungi în condițiile legii.

(4) Se aprobă nivelul minim al redevenței pentru o durată a concesiunii de 30 de ani în valoare de 648.297 lei, respectiv un nivel minim al redevenței anuale de 21.610 lei, care reprezintă baza de pornire a licitației publice pentru concesionare.

Art. 2. Se aprobă Raportul de evaluare nr. 18921/20.08.2026 întocmit de evaluator autorizat Andreescu Marius Constantin.

Art. 3. Se aprobă studiul de oportunitate pentru concesionarea prin licitație publică a imobilului – teren și construcții, situat în Târgoviște, strada Intrarea Teiș, regăsit în anexa nr. 1.

Art. 4. Se aprobă documentația pentru organizarea licitației publice: caietul de sarcini (anexa nr. 2), documentația de atribuire (anexa nr. 3), contractul cadru de concesiune (anexa nr. 4).

Art. 5. Se împuternicește președintele Consiliului Județean Dâmbovița sau, după caz, înlocuitorul acestuia, pentru constituirea prin dispoziție a comisiei de evaluare a ofertelor și pentru semnarea contractului de concesiune cu ofertantul câștigător.

Art. 6. Anexele nr. 1 - 4 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 7. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se obligă Direcția juridică, contencios, administrarea patrimoniului, Direcția economică și Compartimentul secretariat și relații cu publicul pentru comunicare.

PREȘEDINTE,
dr. ec. Corneliu ȘTEFAN

SECRETARUL GENERAL AL JUDEȚULUI,
jr. Dănuț Nicolae POPA STĂNESCU

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

Studiul de oportunitate se realizează în baza prevederilor art. 308 alin. (4) și art. 309 alin. (5), (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

1. Descrierea și identificarea bunurilor care urmează a fi 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 neînundabilă 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 suprafață 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, 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).

2. Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, care justifică realizarea concesionării:

Amplasarea imobilului în zona periferică a Municipiului Târgoviște, corelată cu forma neregulată și suprafața redusă a terenului și tipul construcțiilor situate pe acesta au făcut ca de-a lungul timpului să nu se realizeze exploatarea acestuia ca bun de interes public, intervenind degradarea atât a construcțiilor cât și a terenului.

Caracteristicile fizice ale terenului în suprafață de 1.954 mp, respectiv forma neregulată care limitează posibilitatea împărțirii pe loturi, relieful plan, amplasarea în zonă neînundabilă, accesul dificil care limitează utilizările care necesită trafic auto intens, limitările impuse de proximitatea unităților militare permit o gamă restrânsă de utilizări. Dintre utilizările posibile, legale și fezabile financiar, utilizarea terenului pentru construcții cu funcționalitate de depozitare/utilitar gospodărești este cea care poate genera cea mai mare valoare raportat la o utilizare alternativă (de exemplu spații pentru activități de interes public, rezidențiale sau comerciale) în condițiile constrângerilor fizice și de vecinătate.

În contextul stării fizice a imobilului, motivele pentru care concesionarea este o modalitate eficientă de exploatare a terenului și construcțiilor sunt următoarele:

- starea de degradare a construcțiilor care necesită alocarea de fonduri pentru refacerea acestora pentru a permite o exploatare mai eficientă a acestora și terenului aferent și să se înlăture posibilele pericole pentru oameni și mediul înconjurător;

- posibilitățile reduse de utilizare a acestora, respectiv pentru spații de depozitare sau utilitar gospodărești care nu se încadrează în categoria activităților de interes public;

- 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, crearea unor focare de dăunători, depozitarea ilegală de gunoi și alte reziduuri;

- exploatarea sustenabilă a terenului și construcțiilor aduce beneficii economice, de mediu și sociale la nivelul zonei unde este amplasat;

- obținerea de venituri la bugetul județului prin încasarea redevenței;

- obținerea de venituri la bugetul local din impozitele și taxele rezultate din concesionarea terenului și construcțiilor.

Utilizarea imobilului pe durata concesionării se va realiza fără a se afecta calitatea apei, atmosferei, solului și subsolului și cu respectarea condițiilor de mediu impuse de legislația în vigoare.

3. Nivelul minim al redevenței

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.

La stabilirea redevenței s-a avut în vedere faptul că în situația concesionării bunurilor se cedează dreptul de folosință și exploatare a acestora pe o perioadă determinată, redevența reprezentând o chirie plătită periodic pentru exploatarea bunurilor.

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.

4. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

Conform art. 312 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019, concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune prin aplicarea procedurii de **licitație publică**, cu întocmirea și aprobarea de către concedent, prin hotărâre, a caietului de sarcini și a documentației de atribuire care va conține cerințele, criteriile și regulile necesare asigurării informării complete, corecte și explicite cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire, precum și condițiile de obținere a documentației.

Licitația se inițiază prin publicarea unui *ANUNȚ DE LICITAȚIE* în Monitorul Oficial al României, Partea a VI - a, într-un cotidian de circulație națională și unul de circulație locală și pe site-ul Consiliului Județean Dâmbovița www.cjd.ro, conform prevederilor art. 314 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019.

Licitația se desfășoară dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile, conform art. 314 alin. (14) din O.U.G. nr. 57/2019, respectiv ofertele care îndeplinesc cumulativ toate cerințele legale, administrative, tehnice și financiare stabilite de prin documentația de atribuire și caietul de sarcini.

Dacă nu se depun cel puțin două oferte valabile, procedura se anulează și se organizează o nouă licitație cu respectarea procedurii de desfășurare a licitației publice și păstrarea documentației de atribuire prevăzută în hotărârea de aprobare a concesiunii.

În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

5. Durata estimată a concesiunii

Concesionarea imobilului teren și construcții situat în Târgoviște, strada Intrarea Teiș se face pentru o **perioadă de 30 de ani** de la data semnării contractului de concesiune de bunuri.

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.

6. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

După adoptarea hotărârii de aprobare a concesiunii și a documentației de atribuire, termenele previzibile pentru desfășurarea procedurii de concesionare sunt următoarele:

- aproximativ 15 zile lucrătoare pentru publicarea și confirmarea apariției Anunțului de licitație, prevăzut de art. 314 alin. (1) din O.U.G. nr. 57/2019;
- cel puțin 20 de zile calendaristice între publicarea anunțului de licitație și data limită de depunere a ofertelor, termen prevăzut de art. 314 alin. (5) din O.U.G. nr. 57/2019;
- decalaj 1 zi lucrătoare între depunerea ofertelor și licitație;
- 1 zi lucrătoare pentru desfășurarea licitației sau 6 zile lucrătoare pentru solicitarea și primirea de clarificări de la ofertanți conform art. 319 alin. (2) – (4) din O.U.G. nr. 57/2019, după caz;
- 1 zi lucrătoare pentru întocmirea raportului procedurii care este transmis concedentului, conform art. 319 alin. (13) și (19) din O.U.G. nr. 57/2019;
- 3 zile lucrătoare pentru informarea ofertanților despre deciziile emise de concedent referitoare la atribuirea contractului de concesiune, respectiv oferte excluse sau declarate necâștigătoare, oferte acceptate, termen prevăzut de art. 319 alin. (23) – (25) din O.U.G. nr. 57/2019;
- cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune pentru transmiterea spre publicare în Monitorul Oficial al României Partea a VI-a a Anunțului de atribuire a contractului de concesiune, termen prevăzut de art. 319 alin. (21) din O.U.G. nr. 57/2021;
- un termen de 20 de zile calendaristice de la comunicarea către ofertanți a deciziilor referitoare la atribuirea contractului pentru încheierea contractului de concesiune de bunuri, termen prevăzut de art. 319 alin. (26) din O.U.G. nr. 57/2019.

În situația în care prima licitație se anulează în condițiile prevăzute de art. 314 alin. (15) din O.U.G. nr. 57/2019, respectiv, neîndeplinirea condiției de a fi depuse cel puțin două oferte valabile, noua licitație se va organiza în aceleași termene ca cele prevăzute mai sus.

7. Avize de specialitate de la structurile centrale

În cadrul procedurii administrative de inițiere a concesiunii au fost solicitate și primite avizele obligatorii prevăzute de art. 308 alin. (4) lit. g), respectiv:

- Avizul nr. 2758/08.07.2026 al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale;
- Avizul nr. DT – 3668/10.07.2026 al Statului Major al Apărării.

**DIRECTOR EXECUTIV,
jr. Cristina SFETCU**

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 concesiuni

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 mediul 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 fracțiuni 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 60 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 scadenței 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 concesiunii 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 exploatarei 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**

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE
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 CONCEDENTUL

CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA, cu sediul în Târgoviște, Piața Tricolorului nr. 1, adresă de corespondență Târgoviște, strada Locotenent Stancu Ion nr. 35, cod fiscal 4280205, telefon 0245/207600, fax 0245/212230, www.cjd.ro, e-mail: consjdb@cjd.ro

2. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Concesionarea imobilului – teren și construcții, situat în Târgoviște, strada Intrarea Teiș, aflat în domeniul privat al județului Dâmbovița, are loc din inițiativa concedentului – Consiliul Județean Dâmbovița.

Concesionarea se realizează în baza *studiului de oportunitate* ce se regăsește în anexa nr. 1 la hotărârea de aprobare a concesionării prin licitație publică.

Conform art. 312 din O.U.G. nr. 57/2019, concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate publică prin aplicarea procedurii de licitație publică, cu întocmirea și aprobarea de către concedent, prin hotărâre, a documentației de atribuire care va conține cerințele, criteriile și regulile necesare asigurării informării complete, corecte și explicite cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire, precum și condițiile de obținere a documentației.

Ulterior, licitația publică se inițiază prin publicarea Anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României Partea a VI-a, într-un cotidian național și unul local și pe site-ul Consiliului Județean Dâmbovița www.cjd.ro, cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor, conform art. 314 alin. (1) și (5) din O.U.G. nr. 57/2019.

Documentația de atribuire este pusă la dispoziția celor interesați prin acces direct pe site-ul Consiliului Județean Dâmbovița www.cjd.ro, secțiunea Anunțuri.

Licitația publică se desfășoară în condițiile prevăzute de art. 314 alin. (14) – (16), astfel:

- dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile; ofertele valabile sunt cele care îndeplinesc cumulativ condițiile de valabilitate din caietul de sarcini, precum și modul de elaborare și prezentare a ofertelor conform punctului 4 din prezenta documentație;

- dacă nu se depun cel puțin două oferte valabile, procedura se anulează și se organizează o nouă licitație, cu respectarea procedurii de desfășurare a licitației publice și cu păstrarea prezentei documentației de atribuire;

- în cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

Pentru desfășurarea licitației publice se constituie o comisie de evaluare a ofertelor depuse. Comisia primește de la secretarul acesteia plicurile sigilate depuse de ofertanți, analizează documentele de participare la licitație regăsite în plicul exterior și se pronunță asupra valabilității acestora. Se întocmește un proces – verbal ce se semnează de membrii comisiei și de reprezentanții ofertanților prezenți la licitație. Ulterior, se trece la deschiderea plicurilor interioare, comisia analizând documentele ce constituie oferta financiară și stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând

seama de ponderile prevăzute la punctul 5 - **Criteriile de atribuire a contractului de concesiune**, din prezenta documentație. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire conform art. 319 alin. (16) din O.U.G. nr. 57/2019. Se întocmește procesul verbal de analiză a ofertelor care se semnează de toți membrii comisiei.

În termen de o zi lucrătoare, comisia întocmește raportul privind desfășurarea licitației publice.

Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate publică cu ofertantul a cărei ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, conform art. 319 alin. (20) din O.U.G. nr. 57/2019.

Ofertanții participanți la licitația publică vor fi informați asupra deciziilor referitoare la atribuirea contractului de concesiune, respectiv oferte excluse sau declarate necâștigătoare, oferte acceptate, conform art. 319 alin. (23) – (25) din O.U.G. nr. 57/2019.

Contractul de concesiune se va încheia numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertanți a deciziilor privind desfășurarea licitației, conform art. 319 alin (26) din O.U. G. Nr. 57/2019.

3. CAIETUL DE SARCINI

Caietul de sarcini este parte componentă a documentației de atribuire și este prezentat în anexa nr. 2 la hotărârea de aprobare a concesiunii.

4. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

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

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 depun ofertele lor în două plicuri sigilate, plicul exterior care conține documentația de participare la licitație și un plic interior care conține oferta financiară.

Ofertele valabile sunt cele care îndeplinesc cumulativ condițiile de valabilitate prezentate în Caietul de sarcini, precum și modul de elaborare și prezentare conform prezentelor instrucțiuni.

Persoanele interesate au obligația de a depune oferta la sediul Consiliului Județean Dâmbovița, până la data limită de depunere stabilită în anunțul de licitație

Plicul exterior se depune la registratura Consiliului Județean Dâmbovița, unde se înregistrează în ordinea primirii acestora, precizându-se data și ora. 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.

a) Plicul exterior

Pe plicul exterior se va indica numele ofertantului și textul: ***”Licitația publică din ziua de _____ ora _____, pentru concesiunea prin licitație publică a imobilului – teren și construcții, situat în Târgoviște, strada Intrarea Teiș, aflat în domeniul privat al județului Dâmbovița”***

Plicul exterior va conține:

1. o fișă cu informații privind ofertantul (denumire/numele, codul fiscal, adresa sediului central, telefon/fax/e-mail, obiectul de activitate, principala piață a afacerilor etc.);

2. o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări - Formularul nr. 1 anexat;

3. acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, după caz:

a) declarație privind eligibilitatea - Formularul nr. 2 anexat;

b) certificate de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată a taxelor, impozitelor și contribuțiilor către bugetul general consolidat și bugetul local (formulare tip eliberate de autoritățile competente), valabile la data desfășurării procedurii; ofertanții care au datorii restante către bugetul de stat și/sau bugetul local vor fi descalificați;

c) cazier judiciar al operatorului economic – persoană juridică;

d) cazier judiciar al administratorilor/reprezentanților legali ai firmei sau al persoanei fizice ofertant;

e) cazier fiscal atât pentru persoane juridice cât și pentru persoane fizice; ofertanții care au fapte înscrise în cazierul fiscal vor fi descalificați;

f) certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului eliberat cu maxim 30 de zile înainte de data licitației;

g) copia certificatului de înregistrare fiscală;

h) documente edificatoare care să dovedească o formă de înregistrare ca persoană juridică în conformitate cu prevederile legale din țara în care ofertantul este rezident (pentru persoane fizice străine);

i) copia actului constitutiv în care să se regăsească ca obiect de activitate conform codurilor CAEN activități ce necesită spații de depozitare sau pentru desfășurarea de activități utilitar gospodărești (reparații, logistică, administrare, pază, transport de mărfuri, etc.);

j) declarație pe propria răspundere referitoare la posibilitatea asigurării resurselor financiare necesare refacerii/dezafectării construcțiilor și amenajării terenului conform cerințelor din caietul de sarcini, cu evidențierea surselor de finanțare;

k) împuternicirea acordată persoanei care reprezintă ofertantul, însoțită de copie după actul de identitate;

l) copie după cartea de identitate pentru persoane fizice;

m) pentru persoane fizice, documente din care să reiasă modul de utilizare și exploatare a bunurilor care fac obiectul concesiunii conform cerințelor din caietul de sarcini.

4. copie după ordinul de plată prin care dovedește achitarea unei garanții de participare la licitația publică deschisă, în sumă de **4.322 lei**, reprezentând **20% din redevența** anuală bază de pornire la licitație.

Achitarea garanției de participare la licitația publică se poate face prin ordin de plată, în contul **RO15TREZ2715006XXX000252** deschis la Trezoreria Târgoviște pentru Consiliul Județean Dâmbovița, cod fiscal 4280205.

Garanția de participare se returnează ofertanților necâștigători, în baza solicitării scrise a acestora care se depune la registratura Consiliului Județean Dâmbovița, cu menționarea contului pentru restituirea garanției.

Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi restituită acestuia numai după încheierea contractului de concesiune, la solicitarea scrisă a acestuia sau la cererea acestuia se poate considera parte din plata redevenței.

Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

- dacă ofertantul își retrage oferta înainte de finalizarea licitației;

- dacă ofertantul declarat câștigător refuză să încheie contractul de concesiune.

5. dovada privind intrarea în posesia caietului de sarcini și a documentației de atribuire afișate pe site-ul Consiliului Județean Dâmbovița www.cjd.ro, secțiunea Anunțuri (printscreen pagină site).

Neprezentarea documentelor solicitate duce la descalificarea ofertantului, oferta fiind considerată că nu respectă condițiile de valabilitate.

b) Plicul interior – pe plic se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Plicul va conține:

1. un 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 lucrărilor ce se vor realiza, precum și informații privind modul cum ofertantul intenționează să utilizeze terenul și construcțiile ce fac obiectul concesiunii, modul de asumare a condițiilor și obligații regăsite în Caietul de sarcini, explicate detaliat, fără ștersături sau adăugiri;

2. nivelul de pornire al redevenței: 21.610 lei

3. valoarea redevenței oferite;

4. durata concesiunii;

5. informații privind capacitatea economico – financiară a ofertantului (pct. 5 lit. b):

- ultimul bilanț contabil, depus, înregistrat și vizat la organul competent;
- alte documente financiare și bancare care reflectă imaginea situației economice și financiare a ofertantului.

6. măsuri propuse pentru protecția mediului (pct. 5 lit. c):

- documente privind măsurile ce se vor lua pentru minimizarea impactului refacerii/dezafectării și/sau exploatării construcțiilor și terenului asupra mediului înconjurător;
- documente privind măsurile ce se vor lua pentru prevenirea poluării și protecției mediului.

7. condiții specifice impuse de natura bunurilor concesionate (pct. 5 lit. d):

- declarație pe propria răspundere prin care ofertantul se obligă să folosească bunurile ce fac obiectul concesiunii pentru destinația prevăzută în Caietul de sarcini.

8. respectarea obligațiilor aplicabile în domeniile mediului, social și al relațiilor de muncă, stabilite prin legislația adoptată la nivelul Uniunii Europene, prin legislația națională, prin contractele colective sau prin tratatele, convențiile și acordurile internaționale în aceste domenii (pct. 5 lit. e):

- declarație pe propria răspundere prin care ofertantul se obligă să respecte obligațiile aplicabile în domeniile mediului, social și al relațiilor de muncă, stabilite prin legislația adoptată la nivelul Uniunii Europene, prin legislația națională, prin contractele colective sau prin tratatele, convențiile și acordurile internaționale în aceste domenii;

9. proiectul de contract semnat și ștampilat de reprezentantul legal al ofertantului. În cazul în care persoana care semnează contractul nu este reprezentantul legal al ofertantului, se va atașa o împuternicire pentru acesta. Eventualele obiecțiuni cu privire la clauzele contractuale se vor formula în scris și vor fi introduse în plic urmând a fi analizate de comisia de evaluare iar rezultatul comunicat ofertantului în cazul în care este declarat câștigător odată cu comunicarea privind acceptarea ofertei câștigătoare.

Plicul interior închis, sigilat și marcat cu denumirea și adresa ofertantului, va fi introdus în plicul exterior, alături de documentele de participare la licitație.

5. CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Criteriile de atribuire a contractului de concesiune a imobilului – teren și construcții, situat în Târgoviște, strada Intrarea Teiș, aflat în domeniul privat al județului Dâmbovița sunt următoarele:

a) *cel mai mare nivel al redevenței;*

b) *capacitatea economico-financiară a ofertanților* dovedită prin prezentarea următoarelor documente:

- ultimul bilanț contabil, depus, înregistrat și vizat la organul competent;

- alte documente care reflectă imaginea situației economice și financiare a ofertantului.

c) *protecția mediului înconjurător* – se vor analiza documentele privind măsurile ce se vor lua pentru minimizarea impactului refacerii/dezafectării și/sau exploatării construcțiilor și terenului asupra mediului înconjurător;

d) *condiții specifice impuse de natura bunului concesionat* – se va analiza declarația pe propria răspundere prin care ofertantul se obligă să folosească bunurile ce fac obiectul concesiunii pentru destinația prevăzută în Caietul de sarcini.

e) *Respectarea obligațiilor aplicabile în domeniile mediului, social și al relațiilor de muncă, stabilite prin legislația adoptată la nivelul Uniunii Europene, prin legislația națională, prin contractele colective sau prin tratatele, convențiile și acordurile internaționale în aceste domenii* - se va analiza declarația pe propria răspundere prin care ofertantul se obligă să îndeplinească obligațiile enumerate.

Modul de calcul al punctajului pentru criteriile de atribuire:

Nr. crt.	Criteriul de atribuire	Număr de puncte
1.	Nivelul redevenței anuale	50
2.	Capacitatea economico-financiară a ofertantului	30
3.	Protecția mediului înconjurător	10
4.	Condiții specifice impuse de natura bunurilor concesionate	5
5.	Respectarea obligațiilor aplicabile în domeniile mediului, social și al relațiilor de muncă, stabilite prin legislația adoptată la nivelul Uniunii Europene, prin legislația națională, prin contractele colective sau prin tratatele, convențiile și acordurile internaționale în aceste domenii	5
	TOTAL GENERAL	100

- pentru fiecare criteriu, obține punctaj maxim oferta cea mai bine plasată;

- pentru celelalte oferte, se aplică formula de calcul:

$$\text{Punctaj} = (\text{punctaj ofertă} \times \text{nr. puncte criteriu}) / \text{punctaj oferta cea mai mare}$$

Se declară câștigătoare, oferta cu cel mai mare punctaj.

Numărul maxim de puncte se acordă ofertei care răspunde întocmai criteriilor.

6. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

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

7. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de concesiune va conține obligatoriu clauze privind:

- obiectul, bunuri, durata, modalitatea de prelungire a duratei, redevența și modul de plată;
- drepturile și obligațiile concesionarului;
- drepturile și obligațiile concedentului;
- modalități de încetare a contractului;
- împărțirea responsabilităților de mediu;
- răspunderea contractuală;
- soluționarea litigiilor de orice fel.

Contractul va fi încheiat în formă scrisă, numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data în care concedentul a informat ofertanții asupra acceptării ofertei.

**DIRECTOR EXECUTIV,
jr. Cristina SFETCU**

Operator economic,

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Subsemnatul / a _____, în calitate de reprezentant legal al Societății Comerciale _____, declar următoarele în numele *Ofertantului*:

1. mă angajez să particip la licitația publică organizată de Consiliul Județean Dâmbovița pentru concesionarea prin licitație publică a imobilului – teren și construcții, situat în Târgoviște, strada Intrarea Teiș;
2. am luat la cunoștință de prevederile Caietului de sarcini al licitației și de modalitatea de selectare a ofertelor depuse;
3. oferta de concesionare depusă de societatea comercială pe care o reprezint este valabilă 90 de zile calendaristice de la data deschiderii ofertei financiare;
4. în cazul în care voi fi declarat ofertant câștigător, mă angajez în numele societății:
 - 4.1. să respect toate condițiile impuse prin Caietul de sarcini;
 - 4.2. să depun în 90 zile de la semnarea Contractului de concesiune garanția de 20% din redevența aferentă primului an;
 - 4.3. să mă achit de obligațiile asumate prin ofertă.

OFERTANT

(Semnătura și ștampila S.C.)

Data

Operator economic,

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE DE ELIGIBILITATE

Subsemnatul/a _____ având funcția de _____ al
_____ cu sediul în _____, în
calitate de reprezentant legal al ofertantului,

declar pe propria răspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că nu ne
aflăm în nici una dintre următoarele situații:

- a) sunt declarat, conform legii în stare de incapacitate de plată;
- b) plățile/conturile îmi sunt blocate conform unei hotărâri judecătorești;
- c) mă fac vinovat de declarații inexacte, cu rea-credință, cu privire la informațiile solicitate de proprietar, în vederea selectării ofertanților;
- d) în ultimii doi ani nu m-am aflat în situația de a nu îmi îndeplini obligațiile contractuale sau de a-mi fi îndeplinit în mod defectuos aceste obligații, din motive imputabile mie, fapt care să fi produs sau să fie de natură să producă grave prejudicii celeilalte părți contractuale.
- e) în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/sau spălare de bani;

Subsemnatul/a _____ declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că concedentul are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare privind eligibilitatea noastră precum și experiența, competența și resursele de care dispunem.

OFERTANT

(Semnătura și ștampila S.C.)

Data

JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA

Nr. ____ / ____

CONCESIONAR

Nr. ____ / ____

CONTRACT CADRU DE CONCESIUNE

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Între

- **JUDEȚUL DÂMBOVIȚA prin Consiliul Județean Dâmbovița**, cu sediul în Târgoviște, Piața Tricolorului nr. 1, adresă de corespondență Târgoviște, strada Locotenent Stancu Ion nr. 35, cod fiscal 4280205, cont RO68TREZ27121A300530XXX deschis la Trezoreria Târgoviște, telefon 0245/207600, fax: 0245/212230, e-mail: consdb@cjd.ro, www.cjd.ro, reprezentat prin dr. ec. Corneliu ȘTEFAN, având funcția de președinte, în calitate de **concedent**, pe de o parte și

- _____, cu sediul în _____, CUI _____, nr. înregistrare Registrul Comerțului _____ telefon _____, fax _____, e-mail _____, reprezentată prin _____, posesor a CI seria _____ nr. _____ eliberat de _____, C.N.P. _____, având contul _____ la Banca _____, în calitate de **concesionar** pe de altă parte,

se încheie prezentul contract în temeiul:

- Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârii Consiliului Județean Dâmbovița nr. _____ privind concesionarea prin licitație publică a imobilului – teren și construcții, situat în Târgoviște, strada Intrarea Teiș, aflat în domeniul privat al județului Dâmbovița

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 1 (1) Obiectul contractului îl constituie concesionarea imobilului– teren și construcții, situat în Târgoviște, strada Intrarea Teiș, aflat în domeniul privat al județului Dâmbovița, compus din:

- teren în suprafață totală de 1.954 mp, intravilan, categoria de folosință curți construcții, identificat cu numărul cadastral 75596, înscris în Cartea funciară nr. 75596 Târgoviște;

- magazie C1 cu suprafața construită de 235 mp, nivel de înălțime P, construită în anul 1976, număr cadastral 75596 – C1, înscrisă în Cartea funciară nr. 75596 Târgoviște;

- anexă C2 în suprafață de 48 mp, nivel de înălțime P, construită în anul 1976, număr cadastral 75596 – C2, înscrisă în Cartea funciară nr. 75596 Târgoviște;

(2) Bunurile prevăzute la alin. (1) se concesionează în vederea desfășurării de activități de depozitare/utilitar gospodărești.

(3) Dreptul de concesiune constituit pentru bunurile prevăzute la alin. (1) cuprinde dreptul de a folosi aceste bunuri în vederea desfășurării activităților de depozitare/utilitar gospodărești, inclusiv în vederea obținerii autorizațiilor și avizelor necesare efectuării oricăror lucrări de reparații, refacere și amenajare.

(4) Concesionarul nu poate modifica destinația bunurilor care fac obiectul prezentului contract.

(5) Exploatarea bunurilor prevăzute la alin. (1) se va face de către concesionar conform cerințelor concedentului prevăzute în Caietul de sarcini, în vederea realizării obiectivelor stabilite de către acesta.

(6) Predarea – primirea bunurilor se va efectua în termen de maxim 30 de zile de la data semnării prezentului contract, prin încheierea unui proces – verbal de predare în care se va constata starea fizică a acestora și care va atesta preluarea efectivă de către concesionar.

(7) În derularea prezentului contract de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) *bunuri de retur*, reprezentate de teren în suprafață de 1.954 mp, construcții C1 în suprafață de 235 mp și C2 în suprafață de 48 mp;

b) *bunuri proprii* reprezentate de bunurile care aparțin concesionarului și sunt utilizate de către acesta pe durata concesiunii și care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului.

(8) Bunurile de retur revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune. Sunt considerate bunuri de retur și bunurile care au rezultat din lucrările de reparații curente, întreținere și modernizare impuse prin caiet de sarcini al concesiunii.

III. DOCUMENTELE CONTRACTULUI

- Studiul de oportunitate;
- Caietul de sarcini;
- Hotărârea Consiliului Județean Dâmbovița nr. _____;
- Oferta financiară a concesionarului.

IV. TERMENUL

Art. 2 (1) Durata concesiunii este de 30 de ani începând de la data semnării prezentului contract.

(2) 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.

(3) Prolungirea duratei concesiunii se face la solicitarea scrisă a concesionarului, transmisă concedentului cu 60 de zile înainte de data expirării contractului.

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

V. REDEVENȚA

Art. 3 (1) Redevența anuală este de _____ lei.

(2) Pentru anul 2026 redevența se va calcula în funcție de numărul de luni și fracțiuni 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.

(3) Anul 2027 este considerat primul an de concesiune.

(4) 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 $A = (\text{suma inițială de actualizat} \cdot \text{IPC}) / 100$.

(5) Suma actualizată conform alin. (5) se va comunica în scris concesionarului cu cel puțin 60 de zile înainte de împlinirea termenului de plată prevăzut la art. 4 alin. (2).

(6) Pe toată durata contractului, în situația unei perioade de deflație, redevența nu va putea fi scăzută sub valoarea prevăzută la alin. (1).

VI. PLATA REDEVENȚEI ȘI PENALITĂȚI

Art. 4 (1) Plata redevenței anuale se face în baza facturii emise de concedent, în contul concedentului nr. RO68TREZ27121A300530XXX, deschis la Trezoreria Târgoviște.

(2) Redevența se plătește 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.

(3) Redevența obținută ca urmare a concesiunii se constituie venit la bugetul propriu al Consiliului Județean Dâmbovița.

(4) 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 scadenței până la momentul plății, în condițiile art. 1535 din Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil, republicată, cu modificările ulterioare.

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

VII. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art. 5 Drepturile concesionarului

(1) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile ce fac obiectul prezentului contract de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii acestora și obiectivelor stabilite prin caietul de sarcini al concesiunii.

(3) Concesionarul are dreptul de a beneficia de folosința și posesia asupra bunurilor concesionate în scopul realizării obiectivelor prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii, de a obține autorizațiile și avizele prevăzute de legislația în vigoare și de a beneficia de acestea.

(4) Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creșterea rezultă în urma:

- a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
- b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

(5) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului conform art. 6, alin. (4) îi aduce concesionarului un prejudiciu, acesta are dreptul să primească o justă despăgubire.

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

(7) Concesionarul poate închiria imobilul concesionat sau parte din acesta doar cu acordul concedentului.

Art. 6 Drepturile concedentului

(1) Concedentul are dreptul să încaseze redevența stabilită la art. (3) din contract.

(2) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(3) Verificarea se va efectua cu notificarea prealabilă a concesionarului, cu cel puțin 48 ore înainte de inspecția bunului.

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

VIII. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 7 Obligațiile concesionarului

(1) Concesionarul este obligat să utilizeze bunurile prevăzut la art. 1 alin. (1) pentru desfășurarea de activități de depozitare/utilitar gospodărești.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile prevăzute la art. 1 alin. (1), potrivit destinației acestora.

(3) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunurilor prevăzute la art. 1 alin. (1).

(4) Concesionarul are obligația refacerii/dezafectării construcțiilor și amenajării terenului, cu respectarea regulilor de protecție a mediului impuse de legislația specifică.

(5) Concesionarul are obligația de a obține autorizațiile și avizele prevăzute de legislația în vigoare în vederea realizării lucrărilor de refacere, reparații curente, întreținere și amenajare.

(6) Concesionarul nu poate subconcesiona bunurile care fac obiectul concesiunii.

(7) Concesionarul este obligat să plătească redevența, conform art. 3 și 4 din contract.

(8) Concesionarul are obligația să respecte toate condițiile impuse de legislația în vigoare și legislația subsecventă în domeniul protecției mediului înconjurător în legătură cu bunurile concesionate și activitatea pentru care acestea vor fi utilizate.

(9) La încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen, concesionarul este obligat să restituie concedentului, pe bază de proces – verbal, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(10) În termen de cel mult 90 de zile calendaristice de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție, în contul Consiliului Județean Dâmbovița RO15TREZ2715006XXX000252 deschis la Trezoreria Târgoviște, o sumă de _____ lei, reprezentând 20% din redevența datorată conform art. 3 alin. (1), în vederea acoperirii eventualelor prejudicii și/sau penalități.

(11) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunurilor în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit art. 6 alin (4) din prezentul contract de concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia.

(12) Concesionarul este obligat să noteze contractul de concesiune în Cartea funciară prin Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dâmbovița.

(13) Concesionarul este obligat să inventarieze anual bunurile ce face obiectul contractului de concesiune și să transmită concedentului listele de inventariere.

(14) Concesionarul este obligat să solicite acordul proprietarului pentru închirierea bunurilor care fac obiectul contractului.

(15) concesionarul este obligat să obțină acordul proprietarului în cazul dezafectării construcțiilor sau a unei părți din acestea.

(16) Concesionarul este obligat să nu constituie garanții reale asupra bunurilor care fac obiectul concesiunii.

Art. 8 Obligațiile concedentului:

(1) Concedentul este obligat să predea, pe bază de proces verbal, bunurile concesionate în maxim 30 zile de la semnarea contractului.

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

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

(4) Concedentul este obligat să notifice concesionarul asupra apariției oricăror împrejurări de natura să aducă atingere drepturilor concesionarului.

(5) Concedentul are obligația de a nu greva bunurile concesionate cu vreo sarcină (ipotecă, gaj, litigiu, etc.).

IX. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art. 9. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

Art. 10. Forța majoră și cazul fortuit exonerează de răspundere partea care le invocă, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare, la data producerii lor.

X. CLAUZE CONTRACTUALE REFERITOARE LA ÎMPĂRȚIREA RESPONSABILITĂȚILOR DE MEDIU ÎNTRE CONCEDENT ȘI CONCESIONAR

Art. 11 (1) Atât concesionarul, cât și concedentul au obligația de a respecta prevederile legale din domeniul protecției mediului.

(2) Concesionarul are 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, pe toată durata prezentului contract.

XI. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 12 (1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii 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 exploataării 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 în caietul de sarcini în termen de 24 de luni de la semnarea contractului, acesta 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 prealabilă de 10 zile din partea concedentului;

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

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

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

i) prin acordul scris al părților;

XII. LITIGII

Art. 13 (1) Soluționarea litigiilor de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

(2) Orice comunicare referitoare la îndeplinirea prezentului contract trebuie transmisă în formă scrisă.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 2 exemplare, câte unul pentru:

- Consiliul Județean Dâmbovița
- Concesionar.

CONCEDENT
JUDEȚUL DÂMBOVIȚA
CONSILIUL JUDEȚEAN DÂMBOVIȚA
PREȘEDINTE,
dr. ec. Corneliu ȘTEFAN

CONCESIONAR

SECRETARUL GENERAL AL JUDEȚULUI,
jr. Dănuț Nicolae POPA STĂNESCU

DIRECTOR EXECUTIV,
ec. Carmen IGESCU

DIRECTOR EXECUTIV,
jr. Cristina SFETCU

VIZAT JURIDIC

VIZAT CFP