

PROIECT DE HOTĂRÂRE

pentru aprobarea caietului de sarcini privind concesionarea prin licitație publică a terenului proprietate publică a UAT Cernavoda situat în strada Fluviului, FN, lot 5/1, în suprafață de 3922 mp, cu număr cadastral 106224

Consiliul local al orașului Cernavoda convocat în ședința ordinară din data de 28.07.2025, luând în dezbateră proiectul de hotărâre însoțit de referatul de aprobare aparținând domnului primar **Liviu-Cristian Negoită**, în calitate de inițiator, pentru **aprobarea caietului de sarcini privind concesionarea prin licitație publică a terenului proprietate publică a UAT Cernavoda situat în strada Fluviului, FN, lot 5/1, în suprafață de 3922 mp, cu număr cadastral 106224;**

Având în vedere prevederile:

- ✓ **Art. 129, alin. (2), lit. c) și alin. (6), lit. a), art.310 și art. 312, alin. (3) din Ordonanța de urgență nr. 57/03.07.2019** privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ **Legii nr. 24/2000**, privind normele de tehnică legislativă, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- ✓ **HCL nr. 242/27.07.2023** privind aprobarea oportunității concesionării terenului din patrimoniul public al UAT Cernavoda situat în strada Fluviului, FN, lot 5/1;
- ✓ **HCL nr. 44/06.02.2024** privind aprobarea studiului de oportunitate privind concesionarea prin licitație publică a terenului din patrimoniul public al UAT Cernavoda în suprafață de 3922 mp, situat în str. Fluviului, FN, lot 5/1;

În temeiul art. 139, alin. (1), art. 140, alin. (1), art. 196, alin. (1), lit. a) și art. 243, alin. (1), lit. a) din Ordonanța de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 Se aprobă caietul de sarcini privind concesionarea prin licitație publică a terenului proprietate publică a UAT Cernavoda situat în strada Fluviului, FN, lot 5/1, în suprafață de 3922 mp, cu număr cadastral 106224, conform anexei ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2 Primarul prin Serviciul Patrimoniu, Cadastru și Arhivă va duce la îndeplinire prezenta hotărâre.

Art. 3 Prin intermediul secretarului general al orașului Cernavoda prezenta hotărâre se publică în Monitorul Oficial Local al Orașului Cernavoda, pe pagina de internet www.primaria-cernavoda.ro, se înaintează și se comunică: Prefectului Județului Constanța, Primarului Orașului Cernavoda, Serviciului Patrimoniu, Cadastru și Arhivă din cadrul aparatului de specialitate al primarului orașului Cernavoda.

*Adoptată în ședința **ordinară** a Consiliului local al orașului Cernavoda din data de 28.07.2025, cu _____ voturi "pentru", _____ voturi "împotriva", _____ voturi "abțineri" din _____ consilieri locali prezenți, din totalul de 17 consilieri locali în funcție.*

Inițiator,
Primar, Liviu-Cristian Negoită

Avizat pentru legalitate,
Secretar general, Silvana Olteanu

Prezentul proiect de hotărâre:

- ✓ a fost inițiat în conformitate cu prevederile **art. 136, alin. 1-4, art. 136, alin. (6) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;**
- ✓ a fost avizat de legalitate în conformitate cu prevederile **art. 243, alin. 1, lit. a din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;**
- ✓ va fi transmis în vederea întocmirii raportului de specialitate, în conformitate cu prevederile **art. 136, alin. (3), lit. a și art. 136, alin. 4-5 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;**

1. Serviciului Patrimoniu, Cadastru și Arhivă din cadrul aparatului de specialitate al primarului orașului Cernavoda

- ✓ va fi transmis în vederea avizării, în conformitate cu prevederile **art. 125, alin. 1, lit. a și lit. b, art. 136, alin. 3, lit. b și art. 136, alin. 4-6 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare** către următoarele comisii de specialitate:
- ✓ Comisia de specialitate nr. 1 – **Comisia pentru programe de dezvoltare economico - socială, buget – finanțe, administrarea domeniului public și privat al orașului, servicii și comerț;**
- ✓ Comisia de specialitate nr. 2 – **Comisia pentru amenajarea teritoriului și urbanism, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului, conservarea monumentelor istorice și arhitectură;**
- ✓ Comisia de specialitate nr. 4 – **Comisia pentru administrația publică locală, apărarea ordinii și liniștii publice, respectarea drepturilor și libertăților cetățenești, juridică și agricultură**

CAIET DE SARCINI

privind concesionarea prin licitație publică
a terenului proprietate publică a UAT Cernavoda situat în strada Fluviului, FN, lot 5/1,
în suprafață de 3922 mp, cu număr cadastral 106224

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Obiectul concesionării îl constituie terenul amplasat în intravilan, în suprafață de 3922 mp aparținând domeniului public al Orașului Cernavoda, conform HCL nr. 178/30.05.2022, situat în Strada Fluviului, FN, lot 5/1, fiind înscris în cartea funciară nr. 106224 a orașului Cernavoda, supus concesionării potrivit prevederilor art. 302 ale OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Imobilul – teren în suprafață de 3922 mp provine din dezmembrarea în două loturi a imobilului teren în suprafață de 5922 mp cu nr. cadastral 106015.

Prin Certificatul de urbanism nr. 31/20.03.2024 s-au stabilit reglementările urbanistice pentru terenul luat în studiu precum și funcțiunile permise.

Terenul are categoria de folosință curți construcții.

2. Destinația bunului ce face obiectul concesionării

Destinația terenului ce face obiectul concesionării este de operare navală, depozitare agregate, montare stație de betoane, conform H.C.L. nr.44/06.02.2024.

3. Condiții de exploatare a concesionării și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, urmărite de către concedent privind exploatarea eficientă a bunului ce face obiectul concesionării

Din punct de vedere economic și social, realizarea obiectivului va conduce la:

- asigurarea unor spații de operare, producție și/sau de depozitare noi, la standarde înalte;
- asigurarea unei concurențe benefice pe piața imobiliară aferentă acestei categorii de spații;
- dezvoltarea zonei în prezent puțin atractivă;
- beneficii pentru furnizorii de utilități prin extinderea rețelelor de utilitate și mărirea numărului de consumatori;
- crearea unor noi locuri de muncă atât pe perioada executării lucrărilor de construire a obiectivului, cât și după finalizarea investiției.

Din punct de vedere financiar concedentul urmărește să obțină venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

- redevenței aferente terenului concesionat, ca preț al concesionării;
- taxei de folosință a terenului, conform Codului Fiscal;
- sume aferente eliberării Autorizației de Construire;
- sume ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe clădiri, după finalizarea construcțiilor.

Concesionarul va avea în vedere la exploatarea terenului cu respectarea și îndeplinirea următoarelor cerințe:

- obținerea tuturor autorizațiilor, avizelor și reglementărilor cerute de lege, pe cheltuială proprie;
- securitatea lucrărilor efectuate;

Desfășurarea activităților specific pentru administrarea bunurilor concesionate trebuie să asigure:

- administrarea și gestionarea spațiilor amenajate în interesul concesionarului și a comunității locale;
- protejarea domeniului public/privat al orașului Cernavoda și punerea în valoare a acestuia;
- protecția și conservarea mediului și construirea în conformitate cu reglementările legale în vigoare;
- protecția sănătății și igienei publice în conformitate cu reglementările specifice în vigoare.

Concesionarul, în calitatea sa, are următoarele drepturi:

- să folosească cu acordul autorității publice locale, terenurile domeniului public/privat local pentru lucrările de execuție și întreținere pe care le execută, în condițiile legii.

II. CONDITII GENERALE ALE CONCESIUNII

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

La încetarea din orice cauză a contractului de concesiune se va proceda după cum urmează:

- bunuri de retur, constând în terenul concesionat care se va reîntoarce în posesia concedentului liber de orice sarcină;
- bunuri proprii care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului.

Sunt bunuri proprii, bunurile care au aparținut concesionarului și au fost realizate/achiziționate de către acesta pe durata concesiunii.

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

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de concesiune, în faza desfășurării activităților propuse cad în sarcina concesionarului, motiv pentru care acesta va obține pe cheltuiala sa avize, acorduri și autorizații pe care are obligația să le respecte. Prin activitatea ce o va presta, concesionarul nu va perturba liniștea și ordinea publică a celor din jur.

Nerespectarea acestora atrage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către factorii interesați de amenzi contravenționale.

În cursul lucrărilor de amenajare și după terminarea acestora, concesionarul are obligația de a nu afecta în niciun fel suprafețele de teren din afara celor alocate pentru concesiune.

3. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

Pe durata contractului de concesiune, concesionarul are obligația exploatării în regim de continuitate și permanență a terenului, pentru scopul pentru care a fost concesionat

4. Interdicția subconcesionării bunului concesionat/posibilitatea subconcesionării, după caz

Concesionarul nu poate subconcesiona, în tot sau în parte, imobilul ce face obiectul contractului de concesiune, conform art. 305 alin 1 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ. Concesionarul este obligat să întrebuințeze bunul imobil potrivit destinației sale.

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

Concesionarul nu poate închiria bunul concesionat.

6. Durata concesiunii

Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică/privată se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

Durata concesiunii s-a stabilit de către concedent pe baza studiului de oportunitate la 49 ani, conform HCL nr. 44/06.02.2024.

7. Redevența minimă și modul de calcul al acesteia

Redevența minimă este de 30.200 lei/an, și a fost stabilit prin Raportul de evaluare înregistrat la Primăria orașului Cernavoda cu nr. 4099/06.02.2024, întocmit de S.C. Primoval S.R.L., în calitate de evaluator autorizat ANEVAR - anexă a Studiului de oportunitate aprobat prin HCL nr. 44/06.02.2024.

Redevența se va indexa anual și unilateral de către concedent cu rata oficială a inflației pozitive comunicată de Institutul Național de Statistică și se va stabili în fiecare an până la data de 31 martie pentru anul în curs.

8. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent

Garanția de participare (5% din pretul de pornire la licitație) - 1510 lei poate fi plătită astfel:

- numerar la casieria autorității concedente;
- transfer bancar în contul beneficiarului **Orașul Cernavoda**, deschis la **Trezoreria municipiului Medgidia**, cod IBAN: **RO82 TREZ 2325 006X XX00 2240**

Fiecare ofertant este obligat să depună garanția de participare pentru terenul pentru care ofertează. Autoritatea contractantă va reține garanția de participare, ofertantul pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) își retrage oferta după data deschiderii ofertelor în vederea evaluării;
- b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, nu se prezintă la data stabilită pentru încheierea contractului de concesiune sau dacă refuză încheierea contractului.

Garanția de participare se va prezenta în original, de către toți ofertanții, la Primăria Orașului Cernavoda - Serviciul Patrimoniu, Cadastru și Arhivă, atașată la formularul F1 «Scrisoare de înaintare».

Ofertele care nu sunt însoțite de garanția de participare, în cuantumul, forma și având perioada de valabilitate solicitate în documentația de atribuire, vor fi respinse în cadrul ședinței de deschidere a ofertelor. Perioada de valabilitate a garanției de participare este cel puțin egală cu perioada de valabilitate a ofertei.

Ofertanților declarați necâștigători li se va restitui, la cerere, garanția de participare la licitație, după data încheierii contractului de concesiune cu ofertantul câștigător.

Garanția de participare depusă de către ofertantul câștigător va fi reținută de către Orașul Cernavodă până în momentul încheierii contractului de concesiune și va constitui, cu acordul ofertantului, avans la plata redevenței în primul an de concesiune.

Garanția de participare *nu se restituie* în cazul revocării ofertei de către ofertantul câștigător, după întocmirea raportului de către comisia de evaluare sau în cazul neprezentării acestuia la data stabilită, pentru perfectarea contractului de concesiune.

Garanția de participare *se restituie* în cazul în care participantul își retrage oferta înainte de data deschiderii ofertelor în vederea evaluării.

9. Condiții speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii:

Pentru bunul care face obiectul prezentului caiet de sarcini se impun condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii.

III. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

Perioada de valabilitate a ofertei este de 60 de zile, perioadă în care prețul ofertei este ferm.

IV. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICĂ

(1) 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.

(2) În situația prevăzută la alin. (1) lit. c), concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică și va face mențiuni cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

(3) În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică 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.

(4) În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.

(5) Forța majoră exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea că prin forța majoră se înțelege orice eveniment independent de voința părților, imprevizibil și inevitabil care împiedică părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile. În caz de forță majoră executarea obligațiilor părților se decalează în consecință cu perioada corespunzătoare acesteia, cu mențiunea că niciuna dintre părți nu va mai pretinde penalizări sau despăgubiri pentru întârzieri.

(6) În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare a obligațiilor părților mai mare de 6 luni, părțile se vor reuni pentru a hotărî asupra executării în viitor a clauzelor incluse în contract. În cazul dispariției sau imposibilității de exploatare a bunului concesionat, situație verificată și constatată de o comisie legal constituită, părțile vor conveni asupra continuării sau încetării contractului.

(7) Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situațiilor prevăzute la alin. (4).

(8) Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situația prevăzută la alin. (1) lit. c) se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive, în situația prevăzută la alin. (1) lit. d) și e), în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului, iar în situația prevăzută la alin. (1) lit. b) și f), în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului.

(9) În cazul încetării contractului de concesiune din una din cauzele prevăzute la alin. (1), lit. a), b), c), d) și e), concesionarul are obligația să predea concedentului imobilul concesionat liber de sarcini și în mod gratuit.

(10) În cazul în care se întârzie plata redevenței mai mult de 90 de zile se va proceda la rezilierea contractului de concesiune, fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu

expres).

(11) Pentru cazurile de interes public concesiunea poate fi răscumpărată, concedentul asigurând despăgubirea corespunzătoare valorii investiției. Cazul de interes public se probează prin acte emise de autoritatea publică sau prin Hotărâri ale Guvernului României. Dacă părțile nu se înțeleg asupra răscumpărării, urmează a se adresa instanțelor de judecată care vor dispune în consecință.

(12) Concesiunea se retrage și contractul se reziliază în situația în care concesionarul nu respectă obligațiile asumate prin oferta care a stat la baza atribuirii contractului de concesiune, constatarea făcându-se de organele de control autorizate. Concedentul va putea rezilia contractul numai după notificarea intenției sale concesionarului, cu precizarea cauzelor care au determinat-o. Rezilierea va opera pe deplin la expirarea unei perioade de 30 zile de la notificare, dacă concesionarul nu își îndeplinește obligațiile în acest interval.

**Inițiator,
Primar, Liviu-Cristian Negoită**

**Avizat pentru legalitate,
Secretar general, Silvica Olteanu**

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
ORASUL CERNAVODA
CABINET PRIMAR
Nr. 26389/11.07.2025

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre pentru pentru aprobarea caietului de sarcini
privind concesionarea prin licitație publică
a terenului proprietate publică a UAT Cernavoda situat în strada Fluviului, FN, lot 5/1,
în suprafață de 3922 mp, cu număr cadastral 106224

Subsemnatul Negoită Liviu-Cristian, în calitate de inițiator al prezentului proiect de hotărâre, expun următoarele motive pentru adoptarea acestuia:

Prezentul proiect de hotărâre se referă la terenul proprietate publică a orașului Cernavoda situat în strada Fluviului, FN, lot 5/1, în suprafață de 3922 mp, pentru care s-a aprobat concesionarea.

Terenul poate fi racordat la utilități tehnico-edilitare din zonă, respectiv la rețelele de alimentare cu apă potabilă și energie electrică.

Având în vedere obligația de aprobare a caietului de sarcini prin hotărâre de Consiliu Local, avem obligația legală de a atribui contractul de concesiune de bunuri prin aplicarea procedurii licitației.

Prin concesionarea acestui teren se aduc venituri Bugetului local.

Față de cele prezentate propun adoptarea proiectului de hotărâre în forma redactată.

Inițiator,

Primar,

Negoită Liviu-Cristian

RAPORTUL

compartimentului de specialitate asupra proiectului de hotărâre
pentru aprobarea caietului de sarcini privind concesionarea prin licitație publică
a terenului proprietate publică a UAT Cernavoda situat în strada Fluviului, FN, lot 5/1,
în suprafață de 3922 mp, cu număr cadastral 106224

Prezentul proiect de hotărâre se referă la terenul proprietate publică a orașului Cernavodă situat în intravilan, strada Fluviului, FN, lot 5/1, în suprafață de 3922 mp, cu nr. cadastral 106224, înscris în Cartea funciară nr. 106224 a UAT Cernavoda, pentru care s-a aprobat concesionarea.

Prin H.C.L. nr. 178/30.05.2022 terenul susmenționat a fost declarat ca bun de interes public local. Conform H.C.L nr. 242/27.07.2023 a fost aprobată oportunitatea concesionării, iar prin H.C.L. nr. 44/06.02.2024 a fost aprobat studiul de oportunitate și raportul de evaluare aferent.

S-a solicitat și obținut Avizul privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare de la Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale.

Imobilul – teren poate fi racordat la utilitățile tehnico-edilitare existente în zonă, respectiv la rețelele de alimentare cu apă și energie electrică.

Prin concesionarea acestui teren se aduc venituri Bugetului local.

Proiectul de hotărâre mai sus menționat este propus în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, respectiv:

- art. 362 “Modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate privată

(1) Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ-teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate.

(3) Dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător.”

- art. 302-331

- art. 136, alin. (1): “Proiectele de hotărâri pot fi inițiate de primar, de consilierii locali sau de cetățeni. Elaborarea proiectelor se face de cei care le propun, cu sprijinul secretarului general al unității/subdiviziunii administrativ-teritoriale și al compartimentelor de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului.”

- art. 129, alin. (2): “Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții: lit. c): atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;” și alin. (6): “În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2), lit. c), consiliul local: lit. b): hotărâște concesionarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii”,

Având în vedere argumentele prezentate mai sus din punct de vedere al necesității și legalității proiectului propus ce aparține inițiatorului Negoită Liviu-Cristian - primar, acesta este justificat și întemeiat, iar compartimentul de specialitate recomandă Consiliului Local Cernavoda adoptarea proiectului de hotărâre pentru aprobarea caietului de sarcini privind concesionarea prin licitație publică a terenului proprietate publică a UAT Cernavoda situat în strada Fluviului, FN, lot 5/1, în suprafață de 3922 mp, cu număr cadastral 106224.

Șef Serviciu,

Olteanu Ionuț-Mihai

Întocmit,

Cioară Mirela