

## **HOTĂRÂREA NR. 61**

**privind concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafața de 3375 mp, teren aparținând domeniului public al comunei Comana, situat în parcela A286/1, CF 103780**

Consiliul local al comunei Comana, întrunit în ședință extraordinară în data de 12.09.2025 ora 14.00

Având în vedere:

-referatul de aprobare al primarului comunei Comana înregistrat sub numărul 2886/21.08.2025;

- *raportul de specialitate* al Serviciului Urbanism și Amenajarea Teritoriului nr.2887/21.08.2025 și Studiul de oportunitate privind concesionarea terenului în suprafață de 3375 mp, proprietate a comunei Comana, înscris în cartea funciară nr. 103780 Comana, nr. 103780;

-prevederile art.108 lit.b), art.316-331 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

-*avizul* Comisiei de specialitate nr. 1 a Consiliului Local, pentru urbanism și amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, protecția mediului și investiții ;

-solicitarea societății SC VOLTNEST SRL prin domnul Dorian-Octavian Sidea, administrator al societății;

-avizul nr. 3898/04.09.2025 al Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale, conform art.308, alin.(4) , lit. g) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

-certificatul de urbanism nr. 45/03.07.2025;

-art.466 alin.(8), art. 467 alin.(5) din Legea nr.277/2015 Codul Fiscal , ale art.13 din Legea nr.50/1991, republicată și modificată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții,

În temeiul art. 129 alin (2) lit. c), alin (6) lit.a) ,art. 139, art.196 alin.(1) lit.a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

### **H O T Ă R Ă Ș T E**

**Art.1.** Se aprobă concesionarea prin licitație publică, în condițiile legii, a terenului în suprafață de 3375 mp, identificat cu numărul cadastral 103780, aparținând domeniului public al comunei Comana, situat în extravilanul comunei Comana, în parcela A286/1.

**Art. 2.** Se aproba prețul de pornire la licitația publică, pentru suma de 177,55 euro /an.

**Art.3.** Se aprobă Regulamentul privind organizarea și desfășurarea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 3375 mp, proprietate a Comunei Comana, înscris în Cartea funciară 103780 Comana, nr. cadastral 103780, conform Anexei nr.1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.4.** Se aprobă Caietul de sarcini, Contractul tip propus de concesionare, formularele aferente, în vederea desfășurării procedurilor necesare pentru concesionarea prin licitație a terenului prevăzut la art.1, conform Anexei nr.2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.5.** Redevența minimă valorică a concesiunii va fi de 177,55 euro/an, care se achită trimestrial la cursul comunicat de BNR la data plății, de la semnarea contractului de concesiune, pe toată durata derulării acestuia.

**Art.6.** Se aprobă constituirea comisiei de evaluare a ofertelor prezentate în cadrul procedurii de licitație publică, în următoarea componență:

Președinte: Udriște Iulian- consilier local

Membrii: Dumba Mirela –primaria Comana

Ababei Georgiana-primăria Comana

Barbu Enuța-Felicia –primăria Comana

\_\_\_\_\_ reprezentant ANAF

Membrii supleanți: Rădulescu Laurențiu –consilier local,

Iamandii Teodora – primăria Comana

**Art.7.** Se împuternicește primarul Comunei Comana, dl. Osman Erdal, să semneze în numele UAT Comana contractul de concesiune și a tuturor documentelor subsecvente ducerii la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri.

**Art.8.** Anexele 1 și 2 fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.9.** Prezenta hotărâre se comunică cu :

-Instituției Prefectului –Județului Constanța;

-primarului comunei Comana;

-compartimentelor de specialitate din cadrul primăriei

-prin publicarea pe pagina de internet la adresa [www.primariacomana.ro](http://www.primariacomana.ro)

**Președinte de ședință**

Consilier

Rădulescu Laurențiu

**Contrasemnează**

Secretar general

Barbu Enuța-

Felicia

Comana, 12.09.2025

**Nr. 61**

Total consilieri	11
Prezenți	10
Pentru	10
Împotrivă	-
Abțineri	-

## **REGULAMENT**

**privind organizarea și desfășurarea concesiunii prin licitație  
publică a unui teren în suprafață totală de 3375 mp, proprietate  
publică a UAT Comana, identificat prin CF nr. 103780**

## **CUPRINS**

<b>I.</b>	DISPOZIȚII GENERALE .....	3
<b>II.</b>	CONCESIONAREA IMOBILULUI PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ.....	4
<b>III.</b>	DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE ȘI DOCUMENTELE LICITAȚIEI.....	5
<b>IV.</b>	CAIETUL DE SARCINI.....	6
<b>V.</b>	ETAPA DE TRANSPARENTĂ, ANUNȚUL PUBLICITAR.....	7
<b>VI.</b>	COMISIA DE EVALUARE A OFERTELOR.....	8
<b>VII.</b>	INSTRUCȚIUNI PRIVIND OFERTA, DEPUNEREA DOCUMENTELOR ȘI ACHITAREA TAXELOR.....	10
<b>VIII.</b>	CRITERII DE ATRIBUIRE, DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE.....	11
<b>IX.</b>	DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE, PROCEDURA LICITAȚIEI PUBLICE.....	14
<b>X.</b>	CONTESTAȚII.....	15
<b>XI.</b>	DISPOZIȚII FINALE.....	15

## CAPITOLUL I-DISPOZIȚII GENERALE

**Art.1.** Prezentul Regulament stabilește condițiile de organizare și desfășurare pentru concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață totală de 3375 mp, proprietate publică a UAT Comana, identificat prin următorul extras de carte funciară nr. 103780 Comana.

Art.2. Calitatea de concesionar este recunoscută Comunei Comana, județul Constanța, pentru imobilul teren descris mai sus-denumit în continuare "imobilul", aflat în domeniul public al Comunei Comana , asupra căruia exercită un drept de proprietate.

2.2. Calitatea de concesionar o poate avea orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, în conformitate cu prevederile legii.

2.3. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta și declarația de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

2.4. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpa proprie.

2.5. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

**Art.3.** Principiile care stau la baza procedurii de concesionarea imobilului descris mai sus sunt:

- a) Transparența-punerea la dispoziția tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la organizarea și desfășurarea concesionării imobilului-teren proprietate privată
- b) Tratatul egal-aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor privind organizarea și desfășurarea concesionării imobilului-teren
- c) Proportionalitatea-orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare organizării și desfășurării concesionării;
- d) Nediscriminarea-aplicarea, de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de concesionare a imobilului-teren, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- e) Libera concurență-asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de concesionare să aibă dreptul de a deveni proprietar al terenului supus concesionării, în condițiile legii, ale convențiilor și

acordurilor internaționale la care România este parte.

Art.4. Potrivit prezentului Regulament și în conformitate cu prevederile OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, concesionarea imobilului se poate face numai prin licitație publică.

Art.5. În sensul prezentului Regulament, următorii termeni se definesc astfel:

- a) Organizatorul concesionării-Primăria Comunei Comana, prin structura sa de specialitate, respectiv Comisia de evaluare numită prin Hotărârea Consiliului Local al comunei Comana, prin Dispoziție a Primarului comunei Comana și prin Ordin al Directorului Agenției Naționale de Administrare Fiscală –Constanța.
- b) Ofertanții-persoanele fizice și juridice care fac o ofertă calificată în cadrul ședinței de adjudecare în procedura de licitație publică.
- c) Imobil-teren situat în Comuna Comana, în suprafață de 3375 mp, proprietate publică a UAT Comana, identificat prin următorul extras de carte funciară nr. 103780 Comana.
- d) Contractul de Concesionare-contract de concesionare autentificat notarial, prin care Comuna Comana, numită concendent, transmite pe o perioadă determinată celeilalte părți, numită concesionar, dreptul și obligația de exploatare a unui bun, a unei activități sau a unui serviciu public, în schimbul unei redevențe.

Art.6.

6.1. Sumele obținute din concesionarea imobilului, se constituie integral venit la bugetul local al Comunei Comana.

6.2. Taxele ocazionate de autentificarea contractului de Concesionare la notar și efectuarea operațiunilor de publicitate imobiliară vor fi suportate de către concesionar.

## **CAPITOLUL II- CONCESIONAREA IMOBILULUI PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ**

Art.7. În cazul îndeplinirii condițiilor juridice, tehnice și economice, se va întocmi documentația necesară organizării procedurii licitației.

Art.8. Caietul de sarcini precum și prezentul Regulament se aprobă prin Hotărâre, de către Consiliul Local al Comunei Comana.

Art.9.

9.1. Prețul de pornire al licitației, respectiv prețul minim de concesionare, aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al Comunei Comana, va fi valoarea stabilită și aprobată prin raport de evaluare întocmit de evaluator persoane fizică sau juridică, acesta fiind prețul minim de pornire, de la care pornește aprecierea și stabilirea valorică, în funcție de oportunitate, prin voința autorității locale deliberative.

9.2. Răspunderea exclusivă privind corectitudinea stabilirii prețului prevăzut în raportul de evaluare vine exclusiv evaluatorului care a întocmit respectivul raport de evaluare.

### **CAPITOLUL III-DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE ȘI DOCUMENTELE LICITAȚIEI**

#### **Art.10.**

**10.1.**documentația de atribuire este alcătuită din:

- a) Caietul de sarcini;
- b) Instrucțiuni pentru ofertanți-Fișa de date a procedurii;
- c) Contractul-cadru de concesiune, conținând clauze contractuale, obligatorii, sub rezerva faptului că toate clauzele finale vor fi stabilite de către notarul public la care se va încheia contractul de concesiune în forma autentică;
- d) Formulare și modele de documente.

10.2. Autoritatea publică precizează, în cadrul documentației de atribuire, orice cerință, criteriu, regulă, precum și orice alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de licitație.

10.3. Autoritatea publică are dreptul de a impune, în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale.

**Art.11.** Documentația de atribuire cuprinde următoarele elemente:

- a) Informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa/sediul, date de contact, persoana de contact;
- b) Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune;
- c) Caietul de sarcini;
- d) Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
- e) Informații detaliate privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare;
- f) Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
- g) Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii, sub rezerva faptului că toate clauzele finale vor fi stabilite de către notarul public la care se va încheia contractul de concesiune în forma autentică;
- h) Natura și quantumul garanției de participare.

**Art.12.** Documentele licitației sunt următoarele:

- a) Hotărârea Consiliului Local al Comunei Comana privind aprobarea concesiunii și procedura de concesiune;
- b) Studiul de oportunitate;
- c) Anunțul privind organizarea licitației publice,
- d) Caietul de sarcini;
- e) Declarația de înscriere la licitație, împreună cu toate formularele solicitate de autoritatea contractantă;
- f) Instrucțiuni pentru ofertanți privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
- g) Informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru

- stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;
- h) Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
  - i) Procesul verbal al licitației;
  - j) Hotărârea de adjudecare a licitației;
  - k) Extras de carte funciară;
  - l) Declarațiile privind incompatibilitatea, imparțialitatea și obligația de păstrare a confidențialității datelor;
  - m) Comunicările către ofertanți;
  - n) Hotărârile de soluționare a contestațiilor, dacă este cazul.

Art.13. Procesul-verbal al licitației se întocmește în timpul ședinței de licitație de către secretarul Comisiei și va cuprinde date cu privire la obiectul licitației, componența Comisiei de evaluare, datele de identificare ale ofertanților, modul de desfășurare a licitației inclusiv opiniile motivate ale majorității membrilor comisiei.

Art.14. Procesul –verbal va fi semnat de către membrii Comisiei de evaluare și de ofertanții prezenți la licitație și se înregistrează în registrul de corespondență imediat după încheierea licitației.

Art.15. Actul de adjudecare se încheie în 3 (trei) exemplare și se semnează de Comisia de evaluare a ofertelor. Un exemplar se păstrează la dosarul licitației, un exemplar se înmânează câștigătorului licitației și un exemplar se înaintează notarului în vederea întocmirii, în forma autentică, a contractului de concesiune.

Art.16. Toate documentele licitației publice, întocmite pe parcursul desfășurării procedurii de licitație publică, de către Comisia de evaluare, se vor păstra de către organizatorul licitației într-un dosar al licitației.

## **CAPITOLUL IV- CAIETUL DE SARCINI**

Art.17. Caietul de sarcini cuprinde următoarele:

- a) Datele de identificare ale proprietarului
- b) Datele de identificare ale organizatorului licitației;
- c) Procedura de concesiune aplicată;
- d) Data depunerii documentelor de participare la licitație;
- e) Adresa, data și ora de desfășurare a licitației organizate pentru concesiunea imobilului;
- f) Prezentarea imobilului: denumirea, adresa, regim juridic, descrierea imobilului, datele și caracteristicile constructive ale acestuia, dacă este cazul, starea tehnică actuală;
- g) Prețul de pornire a licitației, stabilit prin Hotărâre, de către Consiliul Local al Comunei Comana, pe baza raportului de evaluare întocmit de evaluator autorizat membru ANEVAR;
- h) Elemente de preț: prețul minim de pornire a licitației, garanția de participare la licitație egală cu 10% din prețul minim de concesiune /an din Raportul de evaluare și modalitatea de plată a valorii de adjudecare a imobilului;



- i) Documentele necesare pentru înscrierea la licitație;
- j) Condițiile pe care trebuie să le îndeplinească ofertanții pentru a fi admiși la licitație ( condiții de eligibilitate/calificare), precum și condițiile speciale;
- k) Instrucțiuni privind modul de desfășurare a procedurii de licitație;
- l) Alte precizări considerate a fi utile pentru ofertanți;
- m) Numărul de telefon/fax și persoana de contact desemnată de organizator, unde se pot obține relații despre bunul imobil care face obiectul concesiunii.

## **CAPITOLUL V- ETAPA DE TRANSPARENȚĂ, ANUNȚUL PUBLICITAR**

Art.18.

18.1. Promovarea pe piață a ofertei de concesiune a imobilului-teren se face prin publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a IV-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet a Primăriei Comunei Comana și prin afișarea la sediul Primăriei Comunei Comana.

18.2. Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Art.19. Conținutul anunțului licitației este următorul:

- a) Informații generale privind organizatorul licitației, respectiv Primăria Comunei Comana-denumire, cod de identificare fiscală, date de contact, persoană de contact;
- b) Informații privind obiectul procedurii de licitație publică, descrierea și identificarea imobilului care urmează să fie vândut;
- c) Informații privind documentația de atribuire;
- d) Modalitatea prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar din documentația de atribuire; denumirea și datele de contact ale compartimentului din cadrul autorității publice de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației-dacă este cazul;
- e) Data limită pentru solicitarea clarificărilor;
- f) Informații privind ofertele: data limită de depunere, numărul de exemplare și adresa la care se depun;
- g) Data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- h) Instanța de competență în soluționarea eventualelor litigii și termenul pentru sesizarea instanței;
- i) Data transmiterii anunțului către instituțiile abilitate în vederea publicării.

Art.20. Orice persoană fizică sau juridică are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

Art.21.Autoritatea publică va pune la dispoziția persoanelor interesate documentația de atribuire, prin următoarele modalități:

- a) prin acces direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice;

b) pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic, în urma unei solicitări depuse de către persoana interesată în acest sens.

Art.22. Autoritatea publică are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

Art.23. Autoritatea publică transmite/predă documentația de atribuire persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă de timp care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea solicitării din partea acesteia.

Art.24. Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât, respectarea de către autoritatea publică a perioadei prevăzute la art.23 să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Art.25. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

Art.26. Autoritatea publică va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități la orice clarificare solicitată, într-o perioadă de timp care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării.

Art.27. Autoritatea publică va transmite răspunsurile însoțite de întrebărilor aferente către toate persoanele interesate care au obținut documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Art.28. Fără a aduce atingere prevederilor art.26, autoritatea publică are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor.

Art.29. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea publică în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la art.26, aceasta din urmă are totuși obligația de a răspunde la cererea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

Art.30. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse 2 oferte valabile.

## CAPITOLUL VI- COMISIA DE EVALUARE A OFERTELOR

Art.31. Comisia de evaluare va asigura organizarea licitației și desfășurarea acesteia în conformitate cu prezentul Regulament și a prevederilor Caietului de sarcini.

Art.32. Comisia de evaluare este numită prin Hotărâre a Consiliului Local al comunei Comana, prin Dispoziția Primarului Comunei Comana, și prin Ordin al Directorului Agenției Naționale de Administrare Fiscală-Constanța și va fi alcătuită dintr-un număr impar de membrii, respectiv 5 membrii:

- 1 consilier local -numit prin Hotărâre de consiliu;
- 3 membrii din Aparatul de specialitate al Primarului;
- 1 membru din structura teritorială a Agenției Naționale de Administrare Fiscală, numit în acest scop.

Art.33. Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

Art.34. Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți dintre

reprezentanții comisiei.

Art.35. La ședințele comisiei de evaluare, președintele acesteia poate invita personalități recunoscute pentru experiența și competența lor în domenii care reprezintă relevanța din perspectiva concesiunii bunului proprietate publică, aceștia neavând calitatea de membri.

Art.36. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot. Persoanele prevăzute la art.35 beneficiază de un vot consultativ.

Art.37. Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

Art.38. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese prevăzut la art. 321 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.39. În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată autoritatea publică despre existența stării de incompatibilitate și propune înlocuirea persoanei incompatibile dintre membrii supleanți.

Art.40. Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitatea de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

Art.41.

41.1. Membrii Comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

41.2. Persoanele desemnate să facă parte din comisia de evaluare sunt obligate să dea în prealabil o declarație privind compatibilitatea, imparțialitatea și obligația de păstrare a confidențialității în raport cu calitatea de membru al comisiei de evaluare, declarații care se vor păstra la dosarul licitației.

Art.42. Comisia de evaluare va avea în principal următoarele atribuții:

- a) întocmirea și transmiterea anunțului publicitar;
- b) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- c) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
- d) analiza și evaluarea ofertelor;
- e) întocmirea raportului de evaluare;
- f) întocmirea proceselor verbale ale ședinței de licitație;
- g) desemnarea ofertei câștigătoare;
- h) emiterea hotărârii de adjudecare-procesul verbal de adjudecare.

Art.43. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor. Documentele vor fi adoptate cu votul majorității membrilor săi.

Art.44. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

## **CAPITOLUL VII-INSTRUCȚIUNI PRIVIND OFERTA DEPUNEREA DOCUMENTELOR ȘI ACHITAREA TAXELOR**

Art. 45. Ofertantul va elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Art.46. Ofertele se redactează în limba română.

46.1. Ofertele se depun la sediul autorității publice, respectiv: Primăria Comunei Comana, strada Primăverii, nr.13, județul Constanța, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea publică, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

46.2. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta

46.3. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității publice;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

46.4. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

46.5. Oferta va fi depusă într-un original, semnat de către ofertant și un exemplar în fotocopie.

46.6. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

46.7. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea publică.

46.8. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

46.9. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

46.10. Oferta depusă la o altă adresă a autorității publice decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

46.11. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua la cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

46.12. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora.

46.13. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

46.14. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia va întocmi un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

46.15. În baza procesului-verbal care îndeplinește aceste condiții, comisia de evaluare întocmește în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității publice.

46.16. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea publică informează în scris, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

46.17. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea publică este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

Art.47. Garanția de participare la licitație este în cuantum de 10% din prețul minim al concesiunii, stabilit prin Raportul de evaluare.

Art.48 Garanția

48.1. Garanția de participare la licitație se va achita în numerar, la casieria Primăriei Comunei Comana, pe baza de chitanță sau cu ordin de plată vizat de bancă , până la data limită de depunere a ofertelor.

48.2. Ofertantul declarant câștigător al licitației va constitui în mod obligatoriu o garanție suplimentară, independentă de cea privind participarea la licitația publică, **în valoare de minim 355,10 euro**, prin formele prevăzute de lege-bancară sau asiguratorie, ce va fi în mod obligatoriu prevăzută și în contractul de concesiune, care se va încasa în favoarea concesiionarului în cazul în care ofertantul declarat câștigător nu respectă clauzele din contractul de concesiune, caietul de sarcini, planul de afaceri propus.

48.3. Caietul de sarcini se va putea achiziționa de la sediul primăriei, costul acestuia fiind de 100 lei.

Art.49. Ofertanților necâștigători li se va restitui, în baza unei cereri, garanția de participare la licitație.

Art.50. Ofertantul care își reține oferta înainte de desemnarea câștigătorului, va pierde garanția de participare.

Art.51. Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător face parte din prețul bunului adjudecat.

Art.52. Cererea de înscriere la licitație va cuprinde următoarele elemente:

- a) datele de identificare ale ofertantului persoană fizică sau juridică;
- b) datele de identificare ale bunului pentru care se solicită înscrierea la licitație.

Art.53. Toate documentele depuse de către persoanele fizice sau juridice, inclusiv oferta financiară vor fi prezentate în original și în xerox cu mențiunea ”conform cu originalul”, semnate și ștampilate, după caz, de către un reprezentant al ofertantului.

Art.54. Criteriile de calificare a ofertanților constau în prezentarea documentelor solicitate și îndeplinirea condițiilor de valabilitate în Caietul de sarcini.

Art.55. Vor fi respinși pentru participarea la licitație ofertanții care nu îndeplinesc condițiile cerute în caietul de sarcini.

## **CAPITOLUL VIII-CRITERII DE ATRIBUIRE. DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE**

Art.56. Criteriul de atribuire al concesiunii este:

## **1. Nivelul Redevenței-40 puncte**

1) pentru cel mai mare nivel al redevenței se acordă punctajul maxim alocat **-40 puncte**;

2) pentru celelalte nivele prezentate punctajul se acordă astfel:

-punctajul redevenței aflate sub evaluare:  $40 \times \text{redevenței prezentat} / \text{cel mai mare nivel al redevenței}$

## **2. Capacitatea economico-financiară a ofertanților-30 puncte**

1) cel mai mare nivel al cash-flow-ului - minim valoare a redevenței calculată pe 2 ani de zile (adeverințe de venit/declarații pe propria răspundere/document emis de unități bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii imobilului în cauză dispune de resursele declarate, pentru încheierea contractului de concesiune, respectiv redevența calculată pe 2 ani de zile-**30 puncte**;

2) capacitatea economico-financiară a ofertanților- minim valoare a redevenței calculată pe 1 an de zile ( adeverințe de venit/declarații pe propria răspundere/document emis de unități bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii imobilului în cauză dispune de resursele declarate, pentru încheierea contractului de concesiune, respectiv redevența calculată pe 1 an de zile-**15 puncte**;

c) cel mai mare nivel al cash-flow-ului –sub valoarea redevenței calculată pe 1 an de zile (adeverințe de venit/declarații pe propria răspundere/document emis de unități bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii imobilului în cauză dispune de resursele declarate, pentru încheierea contractului de concesiune, respectiv redevența calculată pe 1 an de zile-**0 puncte**;

## **3. Protecția mediului înconjurător-15 puncte**

Declarația pe propria răspundere privind respectarea legislației privind protecția mediului înconjurător și a obligației din domeniile mediului pe toată durata de concesiune a terenului – **10 puncte**.

## **4. Valoarea investiției- 15 puncte**

Pentru cea mai mare valoare a investiției se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare respectiv, iar pentru alte valori ( mai mici) punctajul se acordă astfel:

-Punctaj = ( valoarea investiției/cea mai mare valoare a investiției oferită în licitație)  $\times$  punctaj maxim alocat.

**Ofertele cu planuri de afaceri cu o valoare a investiției în primii 3 ani mai mică de 2.500.000 lei, se vor considera neconforme.**

Art.57. Autoritatea publică va stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului de atribuire precizat la art.56.

Art.58. Pe parcursul desfășurării licitației, autoritatea publică are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Art.59. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea publică ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

Art.60. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității publice în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Art.61. Autoritatea publică, prin clarificările ori completările solicitate, nu va determina apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

Art. 62. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

Art.63. După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art.46.

Art.64. Pentru continuarea desfășurării licitației este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile art.46, în caz contrar se aplică prevederile art.55.

Art.65. După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

Art.66. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Art.67. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

Art.68. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

Art.69. În baza acestui proces-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității publice.

Art.70.

70.1. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea publică va informa în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

70.2. Raportul se depune la dosarul licitației.

Art.71. Comisia de evaluare stabilește oferta câștigătoare.

Art.72. Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

Art.73. În baza acestui proces-verbal, comisia de evaluare întocmește în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității publice.

Art.74. Autoritatea publică va încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Art.75. Autoritatea publică va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

Art.76. Autoritatea publică va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

Art. 77. Autoritatea publică va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Art.78. Autoritatea publică are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Art.79. Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a;
- c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- d) numărul ofertelor primite și a celor declarate valabile;
- e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- f) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- g) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- h) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

## **CAPITOLUL IX – DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE, PROCEDURA LICITAȚIEI PUBLICE**

Art.80. Procedura care se aplică pentru concesiunea imobilului-teren, este cea a licitației publice.

Art.81. Ședința de licitație va avea loc în ziua, ora și locul indicate în anunțul publicat și în dosarul de prezentare.

Art.82. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă are obligația să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute de OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.83. Licitarea este condusă de președintele Comisiei de evaluare și în lipsa acestuia de supleantul președintelui.

Art.84. Președintele anunță deschiderea licitației, obiectul acesteia, face prezența ofertanților înscriși și verifică dacă sunt îndeplinite condițiile legale pentru desfășurarea licitației, anunță modul de desfășurare al licitației asigurându-se că fiecare ofertant a înțeles procedura de desfășurare, apoi comunică prețul minim de pornire al concesiunii.

Art.85. După adjudecarea bunului în favoarea unuia dintre licitanți, câștigătorul va fi anunțat de către licitator, iar ședința va fi declarată închisă. Se va încheia procesul-verbal al licitației, care se va semna de către membrii Comisiei de evaluare și de către participanți și care va sta la baza întocmirii actului de adjudecare.



## CAPITOLUL X- CONTESTAȚII

Art.86. Împotriva modului de desfășurare a licitației, respectiv a hotărârii de adjudecare, participanții pot formula contestații care se depun la sediul Primăriei Comunei Comana, în condițiile legii nr.544/2004 privind contenciosul administrativ, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.87. Constestațiile vor fi soluționate de către Comisia de soluționare a contestațiilor, în termenul legal prin admiterea sau, după caz, respingerea ei.

Art.88. Asupra contestației, comisia se va pronunța motivat, prin hotărâre, care va fi comunicată contestatorului și tuturor ofertanților, în termen de 5 zile de la data emiterii.

Art.89. Împotriva hotărârii de soluționare a contestației se va putea face plângere la instanța competentă, în temeiul Legii nr.544/2002 privind contenciosul administrativ, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Art.90. Contestația administrativă și cea pe cale juduciară, suspendă derularea procedurii de concesionare până la soluționarea ei definitivă și irevocabilă.

Art.91. În cazul admiterii contestației, licitația va fi anulată și procedura de concesionare va fi reluată.

## CAPITOLUL XI- DISPOZIȚII FINALE

Art.92. Autoritatea publică are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

Art.93. Câștigătorul licitației este obligat să semneze contractul de concesionare, în forma autentică, în termen de maximum 30 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la art.92.

Art.94. Prețul de adjudecare al bunului-teren/contavaloarea redevenței se va achita integral până la data încheierii contractului de concesionare.

Art.95. În cazul în care termenele precizate în prezentul Regulament se împlinesc într-o zi nelucrătoare, acesta se prelungește până în prima zi lucrătoare.

Art.96. Procesele-verbale, împreună cu documentațiile licitației se vor păstra cu caracter permanent în arhiva Primăriei Comunei Comana.

Art.97. În cazul în care, cu excepția unor situații de forță majoră, temeinic dovedite, contractul de concesionare nu se semnează în termenul stabilit, din vina adjudecatorului/concesionar, acesta pierde dreptul de concesionare asupra bunului, precum și dreptul la restituirea garanției de participare la licitație și poate fi obligat la plata daunelor cauzate.

Art.98. Cu aplicarea prezentului Regulament se însărcinează Comisia de evaluare și Comisia de soluționare a eventualelor contestații, desemnate prin hotărâre a Consiliului Local al comunei Comana , prin Dispoziția Primarului Comunei Comana și prin ordinul Directorului Agenției Naționale de Administarre Fiscală- Constanța.

Art.99. Autoritatea publică are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care,

în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

#### Art.100

100.1. Autoritatea publică are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

100.2. În sensul prevederilor punctului 100.1, procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cazul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art.3 din prezentul Regulament.

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art.3.

100.3. Autoritatea publică are obligația de a comunica în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

#### Art.101.

101.1. În scopul ținerii evidenței documentelor și informațiilor cu privire la organizarea și desfășurarea concesiunii, autoritatea publică întocmește și păstrează Registrul Oferte, care cuprinde date și informații referitoare la derularea procedurilor prealabile încheierii contractului în care se va preciza cel puțin datele și informațiile referitoare la oferte, la procedura de atribuire aplicată;

101.2. Registrul se întocmește și se păstrează la sediul autorității publice.

101.3. Autoritatea publică va întocmi dosarul concesiunii.

101.4. Dosarul concesiunii are caracter de document public, cu excepția acelor informații care sunt considerate a fi date cu caracter personal, în conformitate cu Regulamentul European nr. 679/2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește datele cu caracter personal. 101.5. Accesul persoanelor la aceste informații se realizează în conformitate cu termenele și procedurile prevăzute de reglementările legale privind liberul acces la informațiile de interes public și nu poate fi restricționat decât în măsura în care aceste informații sunt clasificate sau protejate de un drept de proprietate intelectuală, potrivit legii.

**Președinte de ședință**  
Consilier  
Rădulescu Laurențiu

**Contrasemnează**  
Secretar general  
Barbu Enuța-Felicia



## **C A I E T   D E   S A R C I N I**

**privind concesionarea prin licitație publică, a unui teren  
în suprafață de 3375 mp, proprietate publică a U.A.T.  
Comuna Comana, identificat prin următorul extras de  
Carte funciară: 103780**

## **CUPRINS**

<b>I.</b>	<b>DISPOZIȚII GENERALE.....</b>	<b>3</b>
<b>II.</b>	<b>OBIECTUL CONCESIONĂRII. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI. CONDIȚII DE MEDIU.....</b>	<b>3</b>
<b>III.</b>	<b>ELEMENTE DE PREȚ. CRITERIUL DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI.....</b>	<b>4</b>
<b>IV.</b>	<b>DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR.....</b>	<b>5</b>
<b>V.</b>	<b>PARTICIPANȚII LA LICITAȚIA PUBLICĂ. CONDIȚII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIA PUBLICĂ.....</b>	<b>7</b>
<b>VI.</b>	<b>CRITERII DE VALABILITATE.....</b>	<b>8</b>
<b>VII.</b>	<b>ÎNCHEIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIONARE....</b>	<b>10</b>
<b>VIII.</b>	<b>SOLUȚIONAREA LITIGIILOR.....</b>	<b>11</b>
<b>IX.</b>	<b>DISPOZIȚII FINALE.....</b>	<b>12</b>

## **CAPITOLUL I-DISPOZIȚII GENERALE**

### **Art.1.**

**1.1.** Prezentul caiet de sarcini a fost elaborat pe baza legislației în vigoare și precizează condițiile obligatorii în care se încheie contractul de concesionare a terenului în suprafață de 3375 mp, amplasat în extravilanul comunei Comana, județul Constanța, identificat prin CF nr. 103780.

**1.2.** Autoritatea contractantă este Comuna Comana, cu sediul în comuna Comana, Primăria Comunei Comana, strada Primăverii, nr.13, județul Constanța, email: [primar@primaria-comana.ro](mailto:primar@primaria-comana.ro)

**1.3.** La baza fundamentării documentației au stat următoarele acte normative:

-O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

-raportul de evaluare nr. 2572/23.07.2025 întocmit de PFA Grosu Lucica, prin dna Grosu Lucica Legitimația nr. 17834, membru ANEVAR;

-studiul de oportunitate aprobat prin HCL nr. 56/29.08.2025 privind concesionarea unei suprafețe de 3375 mp.

**1.4.** Prezentul Caiet de sarcini va fi supus aprobării Consiliului Local al Comunei Comana.

**1.5.** Sumele obținute din concesionarea acestui teren se vor constitui venit la bugetul local al Comunei Comana, județul Constanța.

## **CAPITOLUL II – OBIECTUL CONCESIONĂRII.**

### **CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI. CONDIȚII DE MEDIU**

**Art.2.** Obiectul concesionării îl constituie terenul în suprafață de 3375 mp, proprietatea publică a U.A.T. Comuna comana, identificat prin extrasul de carte funciară nr. 103780 Comana.

### **Art.3.**

**3.1.** Terenul identificat la art.2 aparține domeniului public al Comunei Comana și este evidențiat în Inventarul bunurilor imobile din domeniul public al Comunei Comana.

**3.2.** La data întocmirii prezentului caiet de sarcini, asupra terenului supus concesionării nu există constituit nici un drept de suprafață, terenul nefiind grevat de sarcini.

**Art.4.** Terenul are categoria de folosință arabil.

**Art.5.** Imobilul este situat în extravilanul Comunei Comana, într-o zonă cu destinația de agricol/pășunat. Accesul la acest teren se face atât auto cât și pietonal fără dificultăți.

**Art.6.** Terenul identificat dispune de utilități edilitare având acces facil la rețeaua electrică și la cea de apă.

**Art.7.** Pentru asigurarea funcționalității, adjudecatarul va obține toate avizele, acordurile și

autorizațiile necesare prevăzute de legislația în vigoare, conform actelor administrative aprobate. Exploatarea terenului se va realiza în conformitate cu legislația și normele tehnice în vigoare.

Art.8. Investițiile, cu valoare de minim 2.500.000,00 lei (două milioane cinci sute de mii lei), vor fi realizate în conformitate cu normele și tehnologia stabilite de legislația în vigoare, cu cerințele autorității publice locale, din Certificatul de urbanism și prin Autorizația de construire care va fi obținută în maximum 3 ani de la semnarea contractului de concesionare în forma autentică și predarea terenului.

Art.9. Este obligatorie constituirea unei garanții suplimentare, independentă de cea privind participarea la licitația publică, în valoare de 355,10 euro prin formele prevăzute de lege, bancară sau asiguratorie, ce va fi în mod obligatoriu prevăzută și în contractul de concesionare, care se va încasa în favoarea concedentului în cazul în care concesionarul nu respectă clauzele de obținere a autorizației de construire în maximum 2 ani de la semnarea contractului de concesionare în formă autentică.

Art.10. Amplasarea în teren a panourilor, construcțiilor și a căilor de acces se va proiecta astfel încât să asigure circulația în zonă, după caz.

Art.11. Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția terenurilor precum și protecția mediului și accesul pentru situațiile de urgență. Concesionarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

### **CAPITOLUL III- ELEMENTE DE PREȚ. CRITERIUL DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI**

Art.12. Prețul minim de concesionare a terenului ce face obiectul prezentului caiet de sarcini este stabilit conform prevederilor legale în vigoare având în vedere raportul de evaluare nr. 2572/23.07.2025 întocmit de PFA Grosu Lucica, prin dna Grosu Lucica Legitimația nr. 17834, membru ANEVAR, însoțit de Consiliul Local Comana.

Art.13. Prețul minim de pornire al concesionării este de **177,55 euro/an**, prețul final de concesionare urmând a fi stabilit în urma licitației publice. Ofertele vor avea termen de valabilitate 90 de zile de la data întocmirii.

Art.14. Modul de achitare a prețului concesionării va fi următorul-achitare integrală până la data semnării contractului de concesionare în formă autentică.

Art.15. Garanția de participare la licitație este stabilită în procent de 10% din prețul minim de concesionare /an stabilit prin HCL nr. 56/29.08.2025, respectiv suma de **17,75 euro**.

Art. 16. Cheltuielile legate de efectuarea lucrărilor de publicitate imobiliară, precum și de autentificarea contractului de concesionare vor fi suportate de concesionar.

Art. 17. Criteriul de atribuire a contractului este:

#### **1. Nivelul redevenței -40 puncte**

1) pentru cel mai mare nivel al redevenței se acordă punctajul maxim alocat-40 puncte;

2) pentru celelate nivele prezentate punctajul se acordă astfel:

-punctajul redevenței aflate sub evaluare:  $40 \times \text{redevenței prezentat/cel mai mare nivel al redevenței}$

## **2. Capacitatea economico-financiară a ofertanților-30 puncte**

1) cel mai mare nivel al cash-flow-ului - minim valoare a redevenței calculată pe 2 ani de zile (adeverințe de venit/declarații pe propria răspundere/document emis de unități bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii imobilului în cauză dispune de resursele declarate, pentru încheierea contractului de concesiune, respectiv redevența calculată pe 2 ani de zile-**30 puncte**;

2) capacitatea economico-financiară a ofertanților- minim valoare a redevenței calculată pe 1 an de zile ( adeverințe de venit/declarații pe propria răspundere/document emis de unități bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii imobilului în cauză dispune de resursele declarate, pentru încheierea contractului de concesiune, respectiv redevența calculată pe 1 an de zile-**15 puncte**;

c) cel mai mare nivel al cash-flow-ului –sub valoarea redevenței calculată pe 1 an de zile (adeverințe de venit/declarații pe propria răspundere/document emis de unități bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii imobilului în cauză dispune de resursele declarate, pentru încheierea contractului de concesiune, respectiv redevența calculată pe 1 an de zile-**0 puncte**;

## **3. Protecția mediului înconjurător-15 puncte**

Declarația pe propria răspundere privind respectarea legislației privind protecția mediului înconjurător și a obligației din domeniile mediului pe toată durata de concesiune a terenului – **10 puncte**.

## **4. Valoarea investiției- 15 puncte**

Pentru cea mai mare valoare a investiției se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare respectiv, iar pentru alte valori ( mai mici) punctajul se acordă astfel:

-Punctaj = ( valoarea investiției/cea mai mare valoare a investiției oferită în licitație)  $\times$  punctaj maxim alocat.

**Ofertele cu planuri de afaceri cu o valoare a investiției în primii 3 ani mai mică de 2.500.000 lei, se vor considera neconforme.**

# **CAPITOLUL IV- DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

## **Art.18. Drepturile concedentului**

**18.1.** Să solicite constituirea unei garanții de participare la licitație, precum și o garanție suplimentară, conform art.9 din prezentul caiet de sarcini.

**18.2.** Să oprească garanția de participare la licitație a ofertantului declarat câștigător, în cazul în care acesta nu se prezintă în vederea încheierii contractului de concesiune în forma autentică. în acest caz, garanția de participare se constituie în garanție de bună execuție a contractului de concesiune.

**18.3.** Să refuze încheierea contractului de concesiune în forma autentică, în cazul în care concesionarul, fără o justificare clară și o notificare prealabilă, nu se prezintă la data stabilită în vederea încheierii acestuia, la Biroul Notarial convenit sau nu achită în



întregime prețul de adjudecare a terenului, stabilit în urma licitației publice prin care a fost desemnat câștigător, precum și pentru neprezentarea instrumentului bancar/asiguratoriu conform clauzei de la art.9 a Caietului de sarcini.

18.4. Ofertanților care nu au fost declarați câștigători li se va restitui garanția de participare integral, în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la data rămânerii definitive a procesului verbal de adjudecare.

Art.19. Condițiile menținerii, restituirii sau pierderii garanției de participare la licitație se vor stabili prin Regulamentul privind organizarea și desfășurarea concesiunii prin licitație publică a unui teren în suprafață de 3375 mp, proprietatea publică a U.A.T. Coman, identificat prin extrasul de carte funciară nr. 103780 Comana.

#### **Art.20. Obligațiile Concedentului**

21.1. Să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contract.

21.2. Să obțină extrasele de carte funciară necesare autentificării contractului de concesiune.

21.3. Să solicite ofertantului declarat câștigător constituirea unei garanții suplimentare, independentă de cea privind participarea la licitație, în valoare de 355,10 euro prin formele prevăzute de lege-bancară sau asiguratorie-ca va fi în mod obligatoriu prevăzută și în clauzele Contractului de concesiune, care se va încasa în favoare conținutului în cazul în care concesionarul nu va respecta termenul privind obținerea Certificatului de urbanism, a acordurilor și avizelor necesare, a documentației complete privind Autorizația de construire, în termen de maxim 2 ani de la semnarea contractului de concesiune.

#### **Art.21. Drepturile Concesionarului**

21.1. Să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul care face obiectul contractului de concesiune;

21.2. Să intre în deplină proprietate asupra terenului, de la data semnării contractului de concesiune, în formă autentică.

21.3. să intre în posesia documentației de atribuire printr-una dintre cele două modalități prevăzute de legislația în vigoare, respectiv:

-prin acces direct, ca urmare a solicitării scrise, prin mijloace electronice;

-prin înaintarea unei solicitări către Concedent-Comuna Comana, la sediul primăriei Comunei Comana-pentru punerea la dispoziție a documentației de atribuire pe suport hârtie.

#### **Art.22. Obligațiile Concesionarului**

22.1. Să plătească diferența de preț dintre garanția de participare la licitație și prețul final de adjudecare. În acest sens, garanția de participare la licitație devine plata parțială din prețul final de adjudecare, concesionarul urmând să achite diferența până la plata finală a prețului de adjudecare.

22.2. Să achite prețul terenului la valoarea adjudecată până la data încheierii contractului de concesiune cumpărare în formă autentică. În cazul în care Concesionarul nu achită

în întregime prețul de adjudecare, Concedentul are dreptul de a nu restitui concesionarului garanția de participare la licitație.

22.3. Să achite cheltuielile ocazionate de autentificarea contractului de concesiune (taxe de timbru și de autentificare, onorariul notarului și orice alte cheltuieli efectuate în acest scop);

22.4. Să se prezinte în vederea semnării contractului de concesiune în forma autentică în termen de 30 zile de la data semnării procesului-verbal de adjudecare a terenului, în caz contrar, Concedentul va anula licitația și va proceda la organizarea unei alte licitații, în condițiile legii.

22.5. Să constituie garanția suplimentară, independentă de cea privind participarea la licitație publică în valoare de ....., prin formele prevăzute de lege-bancară sau asiguratorie-care se va încasa în favoarea concedentului în cazul în care Concesionarul nu va respecta termenul privind obținerea Certificatului de urbanism, a acordurilor și avizelor necesare, a documentației complete privind obținerea Autorizației de construire, în termen de maxim 2 ani de la semnarea contractului de concesiune.

## **CAPITOLUL V- PARTICIPANȚII LA LICITAȚIA PUBLICĂ.**

### **CONDIȚII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIA PUBLICĂ**

Art.23.

23.1. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) A plătit taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) A depus oferta, împreună cu toate documentele solicitate, în termenele stabilite de Comuna Comana;
- c) Are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) Nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

23.2. Nu are dreptul să participe la licitație persoana sau societatea care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile Comunei Comana în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpa proprie. Restricția operează pentru o perioadă de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei/societății respective drept câștigătoare la licitație.

Art.24. Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Art.25. Licitația se va organiza într-o singură etapă, cu respectarea următoarei proceduri:

25.1. Până la data stabilită prin anunț pentru organizarea licitației, persoanele interesate pot depune ofertele de participare la licitație;

25.2. Ofertele depuse după data licitației specificată în anunț, vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.

- 25.3. Ofertele se depun într-un singur exemplar, iar perioada de valabilitate a acestora este de 90 de zile de la întocmire.
- 25.4. Cel târziu până la data limită de depunere a ofertelor, fiecare ofertant este obligat să achite garanția de participare.
- 25.5. Ofertele vor fi transmise în plicuri sigilate, care vor fi înregistrate în ordinea primirii lor de organizatorul licitației- Primăria Comunei Comana- la sediul său, precizându-se data și ora.
- 25.6. Pe plicul exterior se va indica numai "OFERTA PENTRU LICITAȚIA PUBLICĂ DIN DATA DE \_\_\_\_\_ - PRIVIND CONCESIONAREA UNUI TEREN ÎN SUPRAFAȚĂ DE 3375 mp, PROPRIETATE PUBLICĂ A U.A.T. COMANA, IDENTIFICAT PRIN URMĂTORUL EXTRAS DE CARTE FUNCARĂ: 103780 Comana
- 25.7. Președintele comisiei de licitație va începe ședința de licitație după constatarea îndeplinirii tuturor condițiilor de participare a ofertanților.
- 25.8. Licităția se continuă numai după ce Comisia de evaluare a ofertelor constată că sunt îndeplinite condițiile de valabilitate de către cel puțin 2 ofertanți-cel puțin 2 oferte valabile.
- 25.9. Ofertanții au obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.
- 25.10. Ofertele se redactează în limba română.
- 25.11. Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.
- 25.12. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, procedura licitației va fi anulată și se va organiza o nouă licitație, cu respectarea legislației în vigoare.

## **CAPITOLUL VI- CRITERIILE DE VALABILITATE**

Art.26. Ofertele se depun la sediul Primăriei Comunei Comana în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta.

Art.27. Plicul exterior va trebui să conțină:

- 27.1. O fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- 27.2. Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitării Concedentului;
- 27.3. Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.
- 27.4. Planul de afaceri din care să rezulte realizarea unei investiții economice cu o valoare

de minim 2.500.00,00 lei în primii 3 ani.

-pentru persoane juridice

- ✓ Certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului – în original, nu mai vechi de 30 de zile, din care să rezulte următoarele:
  - ofertantul nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
  - ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice;
  - sediul social;
  - administratorul ofertantului;
- ✓ Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului local, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Direcția Venituri din cadrul primăriei în a căror rază teritorială ofertantul are sediul social/domiciliul, precum și de la Primăria comunei Comana, în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri impozabile în comuna Comana, valabil la data deschiderii ofertelor;
- ✓ Certificat de atestare fiscală pentru persoanele juridice valabil la data depunerii ofertelor și care să ateste neexistența unor datorii către bugetul de stat.
- ✓ Certificatul de Înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului – copie;
- ✓ **Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților-**
- ✓ Dovada achitării garanției de participare – chitanță/ordin de plată;
- ✓ Bilanț la data de 31.12.2024 și bilanța pe ultima lună financiar încheiată

**-pentru persoane fizice:**

- ✓ Actul de identitate;
- ✓ Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului local, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Direcția Venituri din cadrul primăriei în a căror rază teritorială ofertantul are sediul social/domiciliul, precum și de la Primăria comunei Comana, în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri impozabile în comuna Comana, valabil la data deschiderii ofertelor;
- ✓ Certificat de atestare fiscală pentru persoanele valabil la data depunerii ofertelor și care să ateste neexistența unor datorii către bugetul de stat.
- ✓ **Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților;**
- ✓ Dovada achitării garanției de participare – chitanță/ordin de plată;

27.5. Dovada achitării garanției de participare-în original sau fotocopie certificată conform cu originalul de către ofertant.

Art.28. Pe plicul interior, care va conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Art.29. Fiecare ofertant are dreptul să depună doar o singură ofertă. Oferta are caracter obligatoriu din punct de vedere al conținutului pe toată perioada de valabilitate stabilită -90

de zile de la data întocmirii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Art.30. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal de constatare a îndeplinirii condițiilor de valabilitate a cel puțin 2 ofertanți, de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Art.31. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în prezentul caiet de sarcini.

Art.32. Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită și indicată de autoritatea contractantă sau după expirarea datei-limită pentru depunere se va returna nedeschisă.

Art.33. La data, ora și locul anunțat pentru deschiderea licitației vor fi prezenți membrii comisiei de licitație și ofertanții care au prezentat documentele necesare pentru participarea la licitație, conform prezentului caiet de sarcini.

Art.34. Ofertele pentru care s-au transmis notificări de retragere sau ofertele întârziate se vor restitui nedeschise.

Art.35. Toate documentele enumerate mai sus vor fi depuse într-un exemplar original xerocopii certificate de către ofertant conform cu originalul, iar oferta propriu-zisă va fi depusă într-un exemplar original.

Art.36. Lipsa oricăruia dintre actele prevăzute mai sus conduce la descalificarea ofertei respective.

Art.37. După deschiderea plicurilor exterioare, Comisia de evaluare va elimina ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute la Criterii de valabilitate.

Art.38. După analizarea conținutului plicului, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul verbal în care se va menționa rezultatul analizei.

Art.39. Ofertele sub valoarea prețului de pornire vor fi excluse de la licitație.

Art.40. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, în baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

Art.41. Pe parcursul procedurii de licitație, Comisia de evaluare poate propune solicitarea oricăror clarificări și completări necesare. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea de clarificări în termen de 3 zile lucrătoare de la data primirii acesteia.

Art.42. Ofertanților care nu au fost declarați câștigători li se va restitui garanția de participare integral, în termen de maxim 5 zile lucrătoare de la data rămânerii definitive a procesului verbal de adjudecare.

Art.43. În cazul anulării procedurii de atribuire, conform dispozițiilor legale, se va comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

## **CAPITOLUL VII – ÎNCHEIEREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

## **DE CONCESIONARE**

Art.44. După semnarea câștigătorului licitației, respectiv după încheierea procesului verbal de adjudecare a imobilului ce face obiectul prezentului caiet de sarcini, în termen de 30 de zile, adjudecatarul este obligat să încheie cu Concedentul Contractul de concesiune, în forma autentică.

Art.45. Contractul de concesiune va conține clauze de natură să asigure folosința bunului adjudecat, potrivit specificului acestuia, precum și clauze privind rezilierea sau încetarea acestuia.

Art.46. Contractul de concesiune se va încheia în formă scrisă, autentică, sub sancțiunea nulității. Clauzele finale ale contractului de concesiune vor fi stabilite de către notarul public la care se va realiza încheierea acestuia.

Art.47. Neîncheierea contractului de concesiune în termenul prevăzut de legislația în vigoare, atrage pierderea garanției de participare depusă de ofertantul câștigător în cadrul procedurii de licitație.

Art.48. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii.

Art.49. În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

## **CAPITOLUL VIII- SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

Art.50. Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în decursul derulării contractului de concesiune sunt de competența instanțelor judecătorești de la sediul autorității contractante.

Art.51. Ofertanții nemulțumiți de rezultatul licitației pot depune contestație în conformitate cu Legea nr.544/2004 privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

## **CAPITOLUL IX- DISPOZIȚII FINALE**

Art.52. După concesiune, realizarea obiectivelor de investiții se va face numai pe baza unui proiect avizat și aprobat, precum și a autorizației de construire emisă în conformitate cu prevederile legii și în termenul stabilit în prezentul caiet de sarcini.

Art.53. Prezentul caiet de sarcini respectă legislația în vigoare și este anexă la Hotărârea Consiliului local.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,  
CONTRASEMNEAZĂ,

RĂDULESCU LAURENȚIU  
delegat

SECRETAR GENERAL-

BARBU ENUȚA-FELICIA

Tip document	Denumire formular
Formular 1	Cerere înscriere licitație
Formular 2	Fișă ofertant
Formular 3	Declarație eligibilitate
Formular 4	Formular de ofertă
Formular 5	Cerere restituire garanție de participare
Formular 6	Declarație neparticipare la o altă licitație
Formular 7	Declarație acceptare condiții contractuale
Formular 8	Declarație obligații mediu, social și SSM

Conform HCL nr. \_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ privind concesionarea prin licitație publică, în condițiile legii, a unui teren ce aparține domeniului public al Comunei Comana.

Procesul verbal de adjudecare a licitației publice, cu nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_,  
S-a încheiat prezentul ,

## CONTRACT DE CONCESIUNE

### I. Părțile contractante

1. UNITATEA ADMINISTRATIV TERITORIALĂ COMUNA COMANA- cu sediul în localitatea Comana, strada Primăverii, nr.13, tel/fax 0241859444, e-mail: [primar@primaria-comana.ro](mailto:primar@primaria-comana.ro), cod unic de înregistrare 7778337, cont de trezorerie deschis la Trezoreria Mangalia, reprezentată prin Osam Erdal având funcția de primar, în calitate de concedent, pe de o parte ,

și

2. S.C. .... S.R.L., cu sediul în .....str, ..... nr..... și număr la Registrul Comerțului....., reprezentată prin administrator....., în calitate de concesionar, pe de altă parte,

### II. Obiectul contractului de concesiune

Art.1 Obiectul contractului îl constituie terenul situat în comuna Comana, județul Constanța, cu numărul de Carte funciară 103780 –în suprafață de 3375 mp.

### III. Termenul

Art.2 Durata concesiunii este de 49 ani, de la data semnării de către părți.

### IV. Redevența

Art.3 Redevența este în cuantum de \_\_\_\_\_euro/an. Redevența se va indexa anual cu indicele de inflație al anului precedent.

Plata redevenței

Art.4

(1) Plata redevenței se face în contul concedentului nr. \_\_\_\_\_, deschis la Trezoreria Mangalia sau în numerar la casieria concedentului.

(2) În termen de 15 zile de la data intrării în vigoare a contractului de concesiune, concesionarul este obligat să achite redevența pentru anul 2025.

(3) Începând cu anul 2026, plata redevenței se face din inițiativa concesionarului până la 31 martie a anului în curs.

(4) Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații atrage majorări de întârziere. Majorările de întârziere vor fi cele stabilite de lege pentru veniturile bugetului local din taxe și impozite.

(5) Pact comisoriu:

Neexecutarea obligației de plată a redevenței sau a taxelor și impozitelor datorate pentru obiectul concesiunii, în termen de 3 luni de la expirarea perioadei până la care era obligat să facă plata, duce la rezilierea de plin drept a contractului, fără a mai fi necesară semnarea sau punerea în întârziere și fără intervenția instanței judecătorești.

(6) Prezentul contract constituie titlu de creanță și titlu executoriu.

### V. DREPTURILE PĂRȚILOR

Art.5. Drepturile concesionarului

(1) Concesionarul are dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul ce face obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a executa lucrările necesare funcționării pe cheltuiala sa.

(3) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii acestuia și a obiectivelor stabilite de părți prin prezentul contract de concesiune.



#### **Art.6 Drepturile concedentului**

(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar. Verificarea bunului concesionat se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului, în scris, cu minim 3 zile înainte de data stabilită pentru vizitare.

(2) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

(3) Concedentul are dreptul de a executa orice lucrări, de interes public, pe care acesta le consideră a fi necesare în prealabil în scris concesionarului.

(4) Concedentul are dreptul de a modifica valoarea redevenței funcție de hotărârile de consiliu local sau funcție de legislația în domeniu, conform art.3.

#### **VI. Obligațiile părților**

##### **Art.7- Obligațiile concesionarului**

(1) Concesionarul va obține documentațiile tehnice: proiect, documentații urbanistice, proiect tehnic, detalii de execuție etc. pe cheltuiala sa.

Concesionarul are obligația obținerii tuturor avizelor/autorizațiilor necesare realizării investiției, în conformitate cu prevederile legale.

Concesionarul va suporta cheltuielile necesare proiectării, construirii, exploatării și întreținerii investițiilor ce vor fi construite pe terenul ce face obiectul contractului de concesiune.

Concesionarul are obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate, eficacitate și permanență a bunurilor concesionate, pe toată durata contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

Concesionarul se obligă să administreze și să exploateze obiectul concesiunii cu diligență maximă pentru a conserva și dezvolta valoarea acestuia pe toată durata contractului.

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

Către,  
U.A.T. COMUNA COMANA

## CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE

Pentru concesiunea terenului în suprafață de 3375 mp din Comuna Comana,

CF 103780

Subsemnatul \_\_\_\_\_ în  
calitate de administrator/asociat/reprezentant al  
\_\_\_\_\_, cu domiciliul/sediul în  
\_\_\_\_\_, strada \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_,  
Județul \_\_\_\_\_, telefon \_\_\_\_\_, fax \_\_\_\_\_, e-mail  
\_\_\_\_\_,  
CNP/CUI \_\_\_\_\_,  
Înmatriculată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr.  
\_\_\_\_\_,  
având cont IBAN nr. \_\_\_\_\_, deschis la

\_\_\_\_\_, existând și funcționând potrivit legislației  
Statului Român/\_\_\_\_\_, vă rog să aprobați înscrierea la licitația publică  
pentru concesiunea terenului în suprafață de 3375 mp din extravilanul Comunei  
Comana, județul Constanța, CF 103780, organizat de UAT Comuna Comana în data de  
08.10.2025.

Menționez că am luat cunoștință de prevederile caietului de sarcini al licitației și ne  
obligăm ca în cazul adjudecării să încheiem contractul de concesiune în termenul  
stabilit prin procesul verbal de licitație, în caz contrar suntem de acord cu pierderea  
garanției de participare aferente.

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii
--	-----------------

# FIȘA OFERTANTULUI

Pentru concesiunea terenului în suprafață de 3375 mp din Comuna  
Comana,  
CF 103780

1. Ofertant.....
2. Sediul societății sau adresa.....
3. Telefon.....
4. Adresă e-mail.....
5. Reprezentant  
legal.....
6. Funcția.....  
.
7. Cod fiscal/C.I. sau C.I.  
.....
8. Nr. Înregistrare la Registrul  
Comerțului/CNP.....
9. Nr. cont bancar.....
10. Banca.....
11. Capitalul social ( mil.  
lei).....
12. Cifra de afaceri ( mil.  
lei).....
13. Sediul sucursalelor (filialelor) locale – dacă este  
cazul.....
14. Certificatele de înmatriculare a sucursalelor  
locale.....

--	--

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii
---	-----------------

**OFERTANT**

**FORMULARUL NR. 3**

## **DECLARAȚIE DE PARTICIPARE**

**privind eligibilitatea pentru concesiunea terenului în suprafață de 3375 mp  
din Comuna Comana, CF 103780**

Subsemnatul(a) \_\_\_\_\_ repreze  
ntant al

\_\_\_\_\_ în calitate de  
oferant la licitația publică pentru concesiunea terenului public în suprafață  
de 3375 mp din Comuna Comana, CF 103780 organizată de Comuna  
Comana, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate  
faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că:

- nu sunt în stare de faliment ca urmare a hotărârii pronunțate de judecătorul sindic;
- mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România (sau în țara în care este stabilit);
- în ultimii 3 ani nu am avut cazuri de îndeplinire în mod defectuos a obligațiilor contractuale, din motive imputabile mie, nu am produs și nu sunt pe cale să produc grave prejudicii partenerilor;
- nu am fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;
- 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;
- la prezenta procedură nu particip în două sau mai multe asocieri de operatori economici, nu depun candidatură/ofertă individuală și o alta candidatură/ofertă comună, nu depun ofertă individuală, fiind nominalizat ca subcontractant în cadrul unei alte oferte;
- informațiile prezentate autorității contractante în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție nu sunt false.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt corecte și complete în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea

sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii
--	-----------------

**OFERTANT**

**FORMULARUL NR. 4**

\_\_\_\_\_

## **FORMULAR DE OFERTĂ**

**pentru concesiunea terenului în suprafață de 3375 mp din Comuna  
Comana,**

**CF 103780**

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnatul (a)  
\_\_\_\_\_ (ă) ai ofertantului  
reprezentant

ne oferim în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația de  
atribuire, să concesiunăm terenul de 3375 mp, având CF 103780 a Comunei  
Comana, pentru o redevență de \_\_\_\_\_ euro/an.

2. Ne angajăm ca în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare să  
concesiunăm terenul pe o durată de minim 49 ani de la încheierea contractului.

3. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de 90 zile, de la  
data depunerii și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând  
înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

4. Până la încheierea și semnarea contractului de concesiune de servicii această  
ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta  
noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

5. Nu depunem ofertă alternativă și nu suntem înțeleși cu alți ofertanți cu privire la  
cuanțul redevenței sau alte prevederi ale ofertei.

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii
--	-----------------

--	--

SC \_\_\_\_\_ SRL (SA)

FORMULARUL NR. 5

Persoană fizică \_\_\_\_\_

Sediul/Domiciliul \_\_\_\_\_

Nr.Reg.Com. \_\_\_\_\_

CUI/CNP: \_\_\_\_\_

## CERERE DE RESTITUIRE A GARANȚIEI DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Subsemnatul/subscrisa \_\_\_\_\_, domiciliat  
în / cu sediul în \_\_\_\_\_,  
CNP/CUI: \_\_\_\_\_

prin prezenta, solicit restituirea garanției de participare la licitația privind vânzarea  
imobilului-terenului în suprafață de 3375 mp, proprietate publică a UAT Comana,  
identificat prin extrasul de carte funciară nr. 103780 Comana, în valoare de  
\_\_\_\_\_ lei, achitată cu OP/chitanță nr. \_\_\_\_\_ din data de  
\_\_\_\_\_.

Restituirea se va face în contul nr.  
\_\_\_\_\_,  
deschis la Banca \_\_\_\_\_.

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii
--	-----------------

**DECLARAȚIE**

**privind neîncheierea contractului sau neplata prețului din culpa proprie,  
la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unității  
administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani.**

Subscrisa/subsemnatul

\_\_\_\_\_, ( toate datele de identificare), în calitate de candidat/ofertant, cunoscând prevederile art.336 Cod penal privind falsul în declarații, prin prezenta declar pe proprie răspundere că nu am fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unității administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani în urma căreia nu am încheiat contractul sau/și nu am plătit prețul, din culpă proprie.

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii
--	-----------------

**DECLARAȚIE**

**privind asumarea și acceptarea contractului de concesiune în formă finală stabilită de  
notarul public la care se va încheia contractul în formă autentică**

Subscrisa/subsemnatul \_\_\_\_\_

( toate datele de identificare), în calitate de candidat/ofertant, cunoscând prevederile art.336 Cod penal privind falsul în declarații, prin prezenta, declar pe proprie răspundere că am luat la cunoștință și sunt de acord cu faptul că Contractul cadru prezentat în documentația de atribuire poate suporta modificări în ceea ce privește conținutul său, în funcție de clauzele contractuale decise de notarul public la care se va realiza încheierea contractului în formă autentică.

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii
--	-----------------



## DECLARAȚIE

**privind respectarea reglementărilor obligatorii din domeniul mediului, social, al relațiilor de muncă și privind respectarea legislației de securitate și sănătate în muncă**

Subscrisa/subsemnatul \_\_\_\_\_

( toate datele de identificare), în calitate de candidat/ofertant la procedura pentru atribuirea contractului de concesiune a terenului extravilan în suprafață de 3375 mp, aflat în proprietatea publică a UAT Comana , identificat prin CF nr. 103780, organizată de Primăria Comunei Comana, declar pe propria răspundere, că pe toată durata contractului, **voi respecta reglementările obligatorii din domeniul mediului, social și al relațiilor de muncă.**

Deasemenea, declar pe propria răspundere, că pe toată durata contractului, voi respecta legislația de securitate și sănătate în muncă, în vigoare, pentru tot personalul angajat în execuția lucrărilor.

Totodată, declar că am luat la cunoștință de prevederile art.326 *"Falsul în declarații"* din Codul penal referitor la *" Declararea necorespunzătoare a adevărului, făcută unei persoane dintre cele prevăzute în art.175 sau unei unități în care aceasta își desfășoară activitatea în vederea producerii unei consecințe juridice, pentru sine sau pentru altul, atunci când, potrivit legii ori împrejurărilor, declarația făcută servește la producerea acelei consecințe, se pedepsește cu închisoare de la 3 luni la 2 ani sau cu amendă"*.

Numele, funcția, ștampila și semnătura reprezentantului legal	Data întocmirii
---	-----------------