

ROMANIA
JUDETUL HUNEDOARA
COMUNA RÂU DE MORI
CONSILIUL LOCAL

HOTARAREA NR.107/2022

Privind aprobarea documentatiei de atribuire pentru concesionarea terenului in suprafata totala de 201.782 mp aflat in proprietatea Comunei Râu de Mori avand ca destinatie dezvoltarea ariei schiabile din Zona de agrement Rausor.

Consiliul Local al Comunei Râu de Mori, judetul Hunedoara.

Avand in vedere:

-Cererea doamnei Moldovan Ioan in calitate de administrator al S.C.Clif Alpin Center SRL cu sediul in Hunedoara,cu punct de lucru Pensiunea Clif Alpin-Zona de agrement Rausor prin care solicita concesionarea suprafetei de 201.782 mp situata in proprietatea privata a UAT Râu de Mori Zona de agrement Rausor pentru dezvoltarea ariei schiabile si a infrastructurii turistice din Zona de agrement Rausor.

- Proiectul de hotarare nr.248/96/12.09.2022 initiat de primarul comunei ,referatul de aprobare al primarului Comunei Râu de Mori nr.249/96/12.09.2022 prin care se propune aprobarea documentatiei de atribuire pentru concesionarea terenului in suprafata totala de 201.782 mp aflat in proprietatea Comunei Râu de Mori avand ca destinatie dezvoltarea ariei schiabile din Zona de agrement Rausor, raportul compartimentului urbanism si amenajarea teritoriului nr. 19/42/2/20.10.2022 si avizul nr.250/122/28.10.2022 rezultat din raportul comisiei de specialitate pentru programe și prognoze de dezvoltare economico-socială, agricultură, buget-finanțe, administrarea domeniului public și privat al comunei, agricultură, gospodărie comunală, protecția mediului, servicii și comerț.

- Adeverinta nr. 1/3457/12.03.2022 privind includerea terenului in PUZ-ul aflat in derulare;

- Titlul de proprietate nr. 90878/470
- Avizul favorabil al Administratiei Parcului National Retezat transmis sub nr.530 / A.Z. din data de 02.05.2022;
- Avizele nr.1929 PS, 1930 PS, 1931 PS si 1932 PS din data de 09.06.2022 transmise de Administratia Nationala a Rezervelor de Stat si Probleme Speciale;
- Prevederile Legii 273/2006 privind finantele publice locale;
- Dispozitiile Legii nr.24/2000 privind normele de tehnica legislative la elaborarea actelor normative, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;
- Dispozitiile Legii nr.52/2003 privind transparenta decizionala in administratia publica, actualizata;

-
-In conformitate cu prevederile art.871,art.1166 si urmatoarele din Legea 287/2009 privind Codul Civil cu modificarile si completarile ulterioare dispozitiilor art.302-331, ale art.362, alin.1 si 3 privind Codul Administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

In temeiul dispozitiilor art.129, alin.2, lit. (c) și alin. 6 lit. (b), ale art. 139, alin.3,lit.g, ale art.140, alin.1, precum și ale art.196, alin.1, lit. (a) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ,

HOTARASTE :

Art.1 – Se aproba studiul de oportunitate privind concesionarea terenului in suprafata totala de 201.782 mp situat in extravilanul Comunei Râu de Mori –avand ca destinatie dezvoltarea ariei schiabile din Zona de agrement Rausor;conform anexi nr. 1 parte integranta la prezentul proiect de hotarare.

Art.2 – Se aproba concesionarea prin licitatie publica a terenului in suprafata totala de 201.782 mp situat in extravilanul Comunei Râu de Mori inscris in CF nr.64945,64946,64949,64947.

Art.3 – Se aproba pretul minim de pornire al licitatiei al terenului in suprafata totala de 201.782 mp la valoarea redeventei de 92.655 lei/an;

Art.4 - Se aproba caietul de sarcini privind concesionarea terenului pe o perioada de 49 de ani; conform anexi nr. 2 parte integranta la prezentul proiect de hotarare.

Art.5 – Se aproba documentatia de atribuire privind concesionarea terenului in suprafata totala de 201.782 mp situat in extravilanul Comunei Râu de Mori –avand ca destinatie dezvoltarea ariei schiabile din Zona de agrement Rausor;conform anexi nr.3 parte integranta la prezentul proiect de hotarare.

Art.6 – Se constituie comisia de evaluare a ofertelor pentru concesionarea terenului in urmatoarea componenta:

Președinte: Mituca Ovidiu - viceprimar

Membrii: _____Reprezentant finante publice

Malaestean Angela- inspector Compartiment urbanism si amenajarea teritoriului .

Pusca Anisoara-secretar general comuna

Mos Ioan referent -compartiment agricol

Tomescu Adela-Liliana –inspector Compartiment financiar-contabil

Dogar Adrian - consilier local

Iovaneasa Pavel -consilier local

Secretara comisiei:David Alexandra –Flavia –consilier juridic-compartiment juridic ,resurse umane achizitii publice si relatii cu publicul .

Supleanti:

Președinte: Hemes Laura –inspector compartiment financiar contabil

Membrii: _____ Rezentant finante publice

Vitionesc Sergiu –Andrei inspector în Compartimentului urbanism si amenajarea teritoriului.

Mihaiesc Ionela-Larisa-consilier compartiment juridic ,resurse umane achizitii publice si relatii cu publicul .

Maracu Anisoara-Nicoleta inspector compartimentului agricol

Jurconi Delia- inspector compartiment financiar contabil

Iubas Cristinel -consilier local

Opric Mihaita-Marius -consilier local

Secretara comisiei: Pogan Neluta –consilier achizitii publice in Compartimentul juridic resurse umane achizitii publice si relatii cu publicul .

Comisia de evaluare indeplineste atributiile si isi desfasoara activitatea conform art.317 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ si ale documentatiei de atribuire aprobate prin prezenta.

Art.7. Mandatează primarul comunei d-nul Dilertea Flaviu pentru semnarea contractului de concesiune.

Art.8. Prezenta hotărâre se poate contesta potrivit condițiilor prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004 cu modificarile si completarile ulterioare.

Art.9. Prezenta hotarare se comunica Institutiei Prefectului Judetului

Hunedoara,primarului comunei, compartimentului financiar-contabil si comisie de evaluare a ofertelor nominalizati la art.6.

Râu de Mori la 31.10.2022

PRESEDINTE DE SEDINTA , CONTRASEMNEAZA SECRETAR GENERAL,

MITUCA OVIDIU

PUSCA ANISOARA

Cvorumul necesar pentru adoptare majoritatea absoluta;votul majoritatii consilierilor in functie .

Hotărârea a fost adoptată prin vot deschis, cu următorul cvorum : 13 voturi« pentru »0 voturi « împotrivă », 0 abțineri.

ANEXA NR.1 LA HCL NR.107/2022

Studiu de oportunitate

a deciziei de concesionare terenuri aflate
în proprietatea publică a Comunei Râu de Mori
pentru dezvoltarea ariei schiabile
din Zona de agrement Râușor



Cuprins :

Pagina	Titlu
3	Preambul și context
4	Cap.1 – Identificarea și descrierea bunului supus concesionării
4	1.1. Date generale
5	1.2. Descrierea bunului supus concesionării
6	Cap.2 – Fundamentarea deciziei de concesionare
7	2.1. Analiza SWOT a zonei
10	2.2. Matricea de repartizare a riscurilor
12	2.3. Motive de ordin financiar, economic, social și de mediu care justifică concesionarea
14	Cap.3 – Durata contractului de concesiune, valoarea estimată a acestuia și redevența minim garantată anuală
15	Cap.4 – Procedura atribuirii contractului de concesiune
15	Cap.5 – Stabilirea criteriilor de calificare și selecție

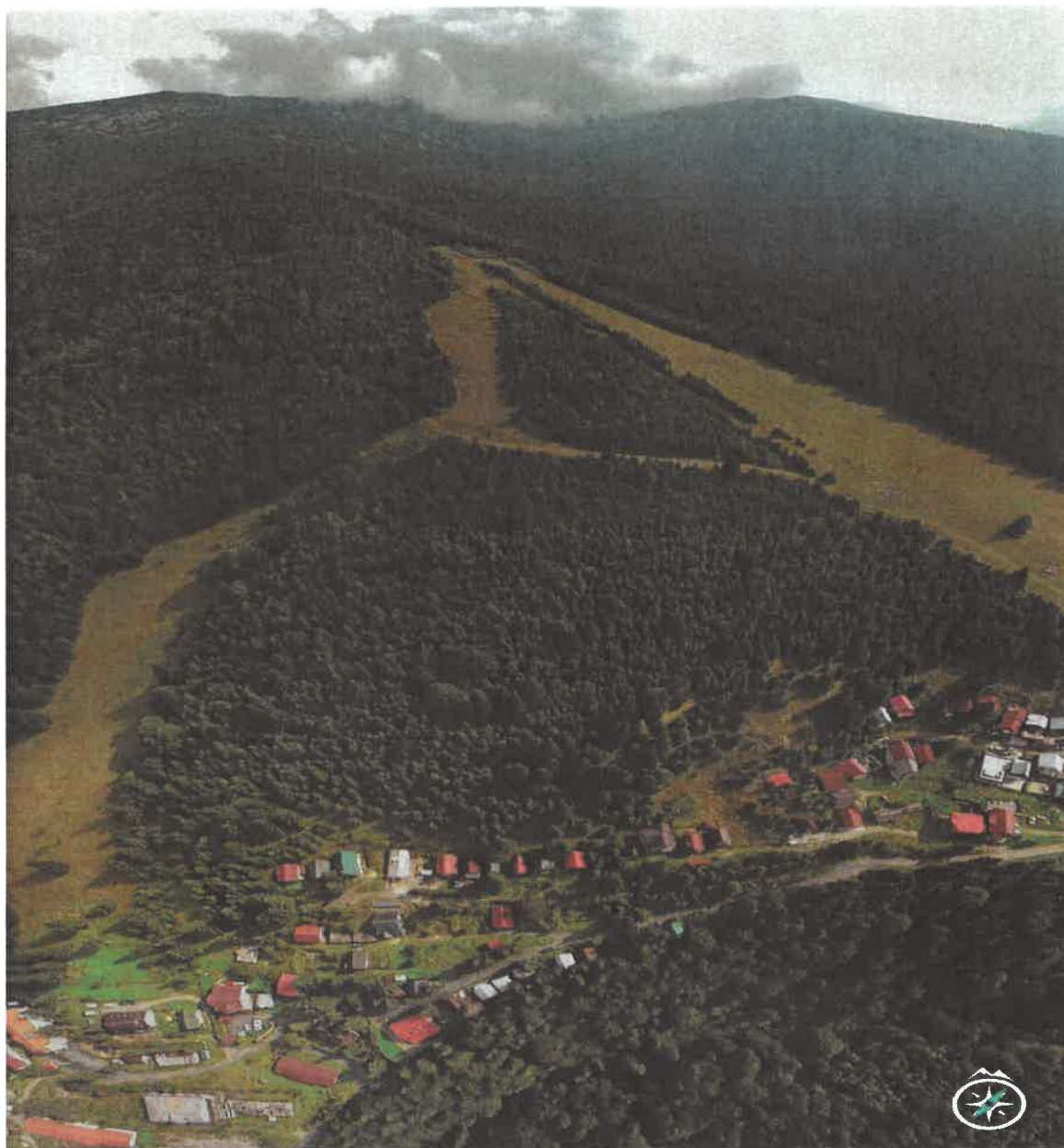
Anexe :

- Titlu de proprietate asupra terenului
- Extrase CF
- Adeverință Primăria Comunei Râu de Mori privind destinația terenului
- Avize speciale

Preambul și context

Autoritatea contractantă, Primăria Comunei Râu de Mori, având în vedere complexitatea contractului de concesiune a unei suprafețe de teren de 201.782 mp în Zona de agrement Râușor, ținând cont de prevederile Ordonanței de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ, Legea 98/2016 privind achizițiile publice, Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, a decis elaborarea prezentului studiu de oportunitate pentru a fundamenta necesitatea și beneficiile UAT Râu de Mori în urma concesiunii suprafeței menționate.

Prezentul studiu a fost elaborat la solicitarea Primăriei Comunei Râu de Mori, include aspecte generale și elemente relevante cu privire la fezabilitatea economică, financiară și tehnică, aspecte sociale și de mediu, aspecte speciale ale cadrului legal și aspecte instituționale ale proiectului în cauză, și are în vedere valorificarea potențialului turistic al zonei prin extinderea ariei schiabile în Zona de agrement Râușor și deschiderea de noi facilități de petrecere a timpului liber.



Capitolul 1 – Identificarea și descrierea bunului supus concesionării

1.1. Date generale

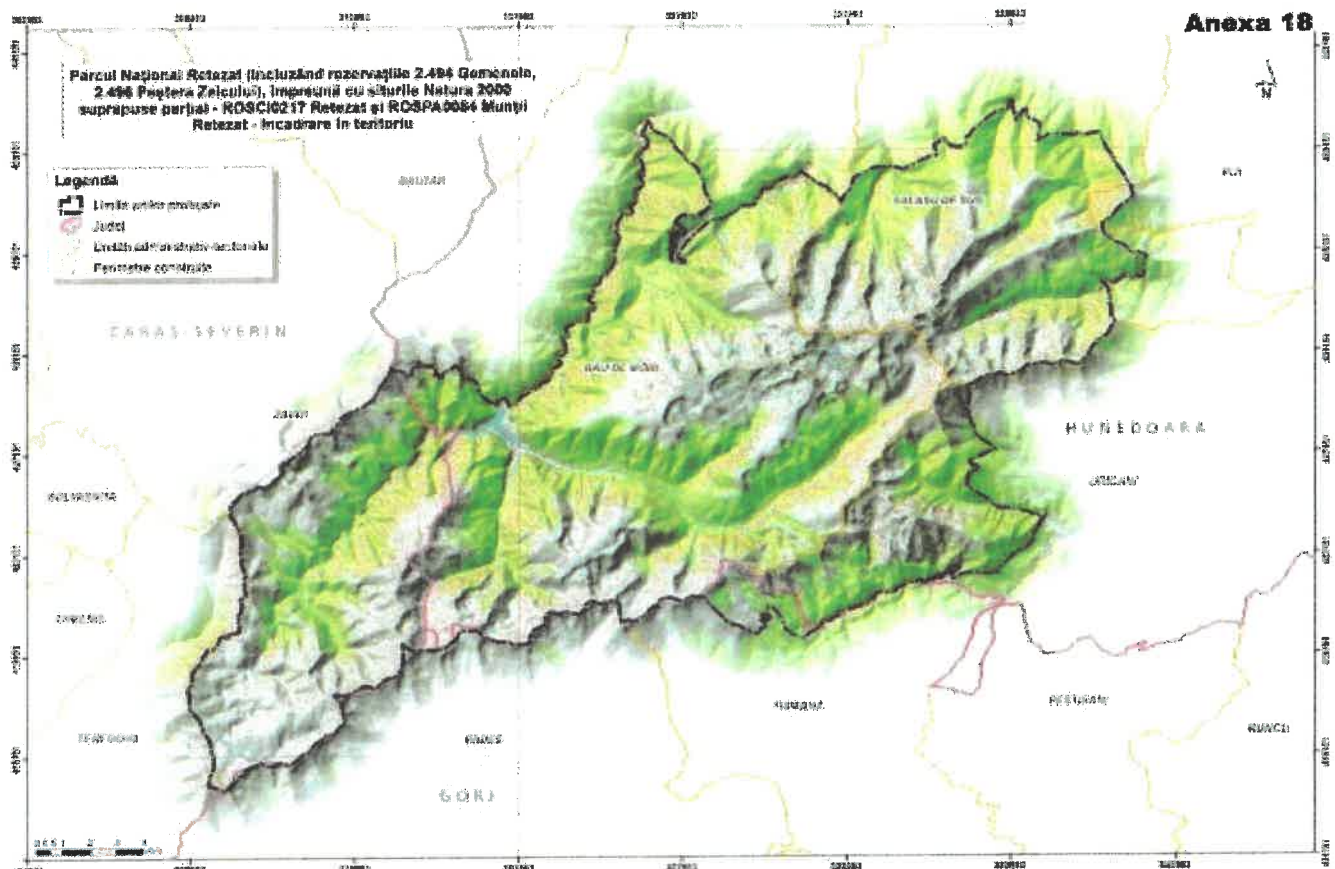
Amplasare, vecinătăți, suprafețe, locuitori, structura economică

Localitatea Râu de Mori este localizată în Depresiunea Țara Hațegului, ce desparte Munții Retezat de Munții Poiana Ruscă și Munții Șurianu în județul Hunedoara, la 25 km de orașul Hațeg, la limita Parcului Național Retezat. În timp, Țara Hațegului s-a afirmat ca o destinație turistică deosebită datorită condițiilor favorabile, a frumuseții și accesibilității locurilor, a purității aerului și apelor, zonelor montane, patrimoniului istoric, cultural și religios existent.

În afara turismului montan din Parcul Național Retezat și Parcul Național Grădiștea Muncelului – Cioclovina, există un tradițional turism istoric datorat ruinelor cetății Sarmizegetusa Ulpia Traiana, biserica din piatră din Densuș, Cetatea Colț etc., un puternic curent turistic ecumenic datorat Mănăstirii Prislop și bisericilor din satele limitrofe Hațegului,

turism cinegetic sau de pescuit, iar în ultima perioada prinde avânt cicloturismul sau turismul extrem reprezentat de mountain bike și zbor cu parapanta.

Comuna Râu de Mori are puțin peste 3.000 de locuitori, este situată în județul Hunedoara, la limita Parcului Național Retezat, are o suprafața de 38.612 ha și în componența administrativă 72% din suprafața Parcului, fiind în primele 10 cele mai întinse localități din România. În plus, potrivit datelor furnizate de Direcția Județeană de Statistică Hunedoara, pe teritoriul Comunei Râu de Mori se află 54% din locurile de cazare certificate din Țara Hațegului, majoritatea convârșitoare a acestora fiind baza de plecare pentru traseele din Parcul Național Retezat și sunt situate în Zona de agrement Râuşor și Valea Râului Mare, iar în perioada de raportare 2015 – 2019 numărul cazărilor în zona au crescut în medie cu 12%/an.



În componența comunei intră localitățile Râu de Mori, Clopotiva, Ostrov, Ostrovel, Brazi, Ostrovu Mic, Suseni, Unciuc, Valea Dîljii, Sibişel și Ohaba Sibişel.

În anul 1975 a început construirea barajului de la Gura Apei de pe valea Râului Mare, baraj care la data finalizării, în 1986, era cel mai mare baraj din anrocamente (argile și roci) din Europa. Amploarea investiției a făcut necesară construirea de colonii muncitorești la Gura Apei, Brazi și zona Râuşor, plus a numeroase baze de producție. În zona Râuşor, cvasi-necunoscută iubitorilor de natură și mai ales a celor de sporturi de iarnă înainte de existența coloniei muncitorești, au început să se practice drumeții spre vârfurile din Parc și schi în poienile de pe Valea Muncelu.

Coroborat cu exploatările forestiere din proximitate, care au extins zona de fânețe și pășunat, și a existenței unui drum de acces practicabil iarna, la inițiativa unui grup entuziast a aparut

prima pârtie de schi în Râușor, iar odata cu ea și Serviciul Public Salvamont, pe atunci în subordinea Primăriei Hunedoara.

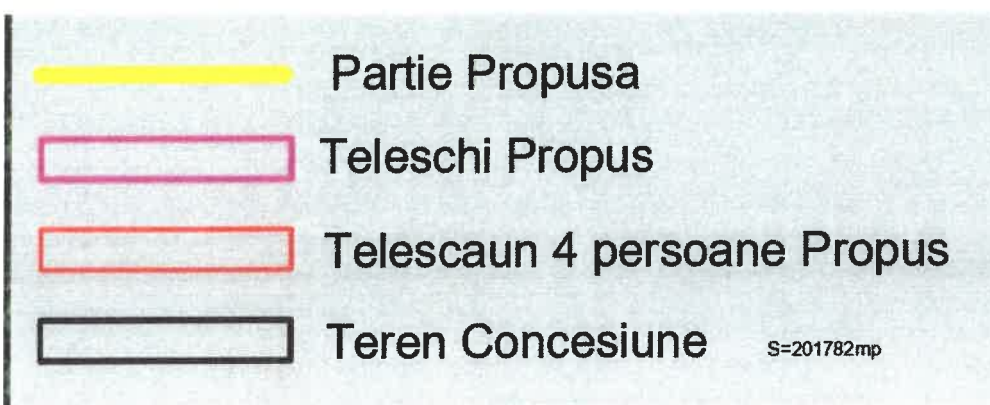
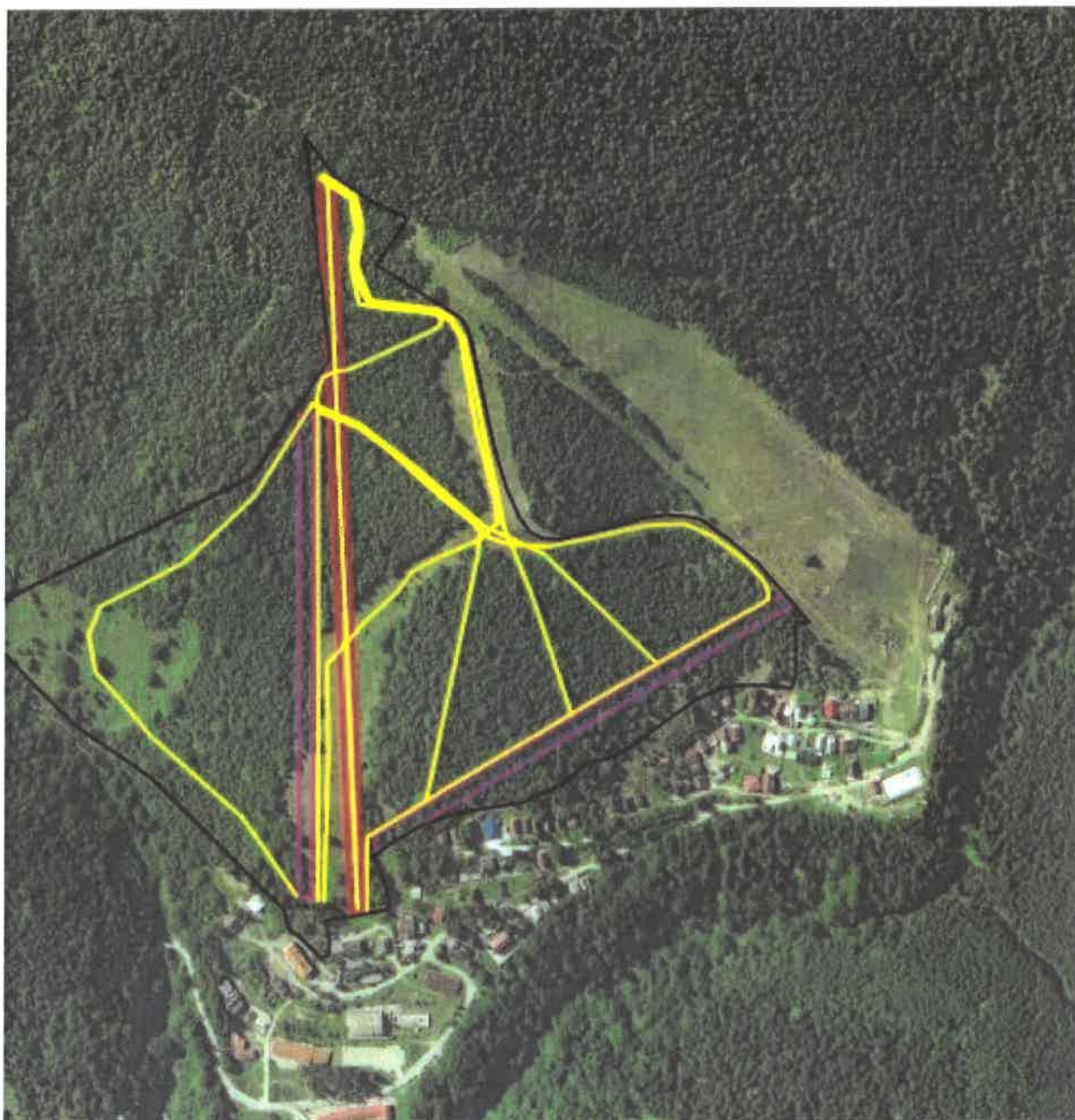
În 1994 a fost finalizată construcția unui hotel și a unui restaurant aparținând fostei SIDERURGICA Hunedoara, firma care a preluat și gestionarea oficială a teleschiurilor instalate pe pârtia Râușor, iar în anul 2007 pârtiile au trecut în proprietatea unui investitor privat în baza unei asocieri cu Primăria Râu de Mori.

Odată cu concesionarea parcelelor de teren din zona Râușor în 1992, a început construcția de case de vacanță private, inițial, apoi de pensiuni și vile destinate turismului, în acest moment functionând în Zona de agrement Râușor Pensiunea Clif Alpin, Pensiunea Dora, Pensiunea Sarah, Pensiunea Colț, Hotel Restaurant Râușor, Vila Rareș, Artemis, Rustic, Roxmar, Ioana, Inabela, Eva, Trei Brazi, Cabana de la Munte, Oana, Ancuța, Sergiu, Cori, Haiducii, Sofia, Cabana Râușor, La Stână, Cabanele Albastre, Lolaia sau Miruna, însumând în jur de 400 de paturi destinate cazării turiștilor. Având în vedere aceste creșteri, considerăm ca turismul este un posibil instrument de dezvoltare economica a zonei prin favorizarea firmelor locale și atragerea de noi investitori : creșterea numarului de locuri de muncă prin valorificarea patrimoniului natural, creștere economică datorită valorificării atracțiilor turistice (pârtii de schi, piste de cicloturism, zbor cu parapanta, parcuri tematice, parcuri de aventura etc.), formarea cererii pentru o gamă largă de produse și servicii ale firmelor locale (comerț, distribuție, mici fermieri), apariția de noi afaceri în construcții, industria alimentară, industria mică și artizanală.

1.2. Descrierea bunului propus concesionării

Terenul propus spre concesionare este în suprafață totală de **201.782 mp** și este compus din 4 parcele alăturate și/sau în prelungire, după cum urmează :

Destinația	Suprafața	Numar cadastral
Teren extravilan neîmprejmuț	120.116 mp	64945 – UAT Râu de Mori
Teren extravilan neîmprejmuț	62.042 mp	64946 – UAT Râu de Mori
Teren extravilan neîmprejmuț	10.382 mp	64949 – UAT Râu de Mori
Teren extravilan neîmprejmuț	9.241 mp	64947 – UAT Râu de Mori

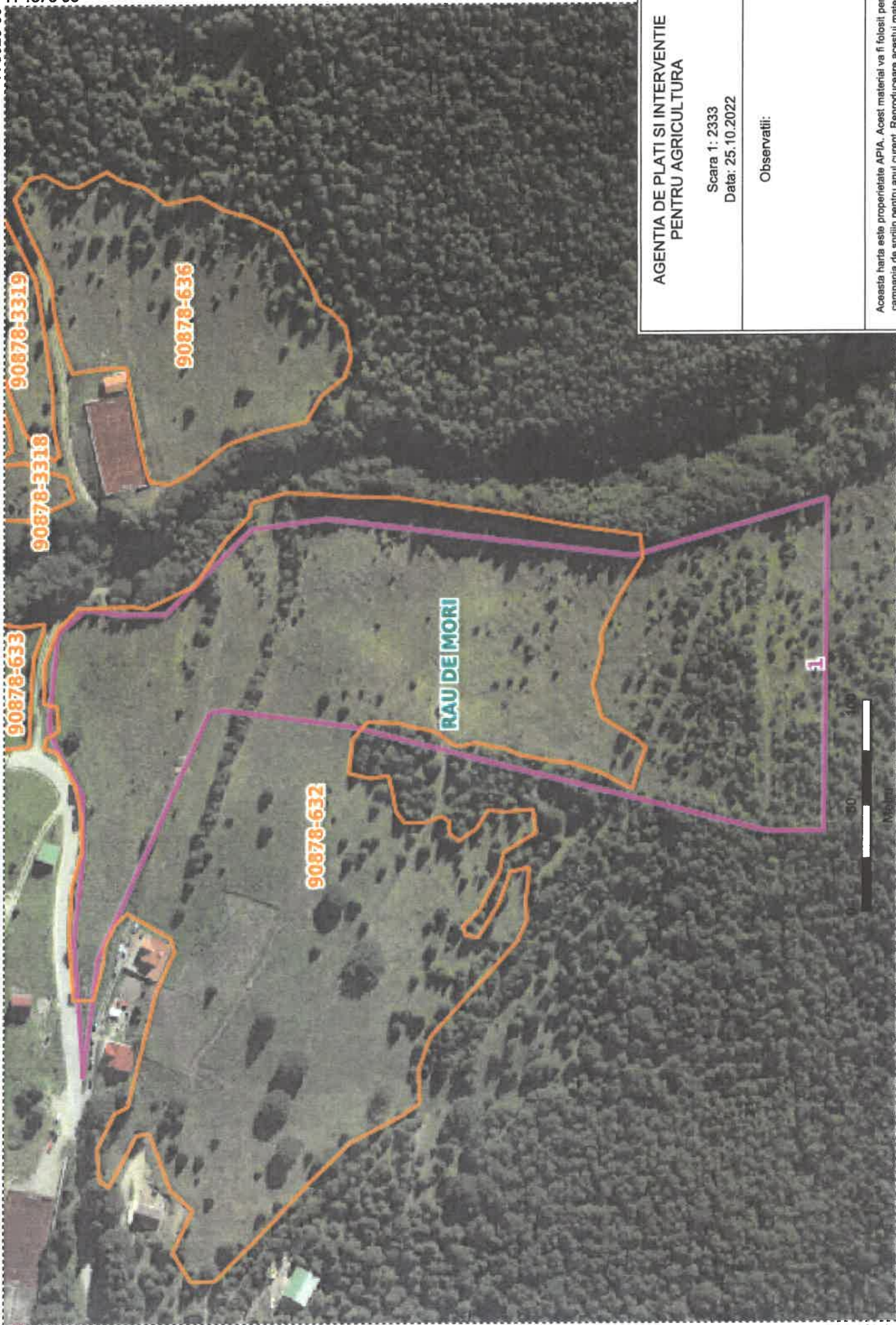


Capitolul 2 – Fundamentarea deciziei de concesionare

Planul de management al Parcului Național Retezat, în prezent supus aprobării, prevede ca în Zona de agrement Râușor (parte a Zonei de Dezvoltare Durabilă și a Zonei de Conservare Durabilă) activitățile economice sunt restricționate doar pentru desfășurarea de servicii în

R 3323 39

H 4378 93



AGENTIA DE PLATI SI INTERVENTIE
PENTRU AGRICULTURA

Scara 1: 2333
Data: 25.10.2022

Observatii:

Aceasta harta este proprietate APIA. Acest material va fi folosit pentru campania de sprijin pentru anul curent. Reproducerea acestui material in alte scopuri, fara permisiunea APIA este interzisa.

H 4374 73

R 3317 16



turism și activități conexe, exploatare forestiere restrânse sau pășunat. Potrivit amplasării parcelelor de teren solicitate pentru concesionare, înclinației terenului și distanței până la utilitățile de bază (alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, drumuri de acces etc.), vom lua în considerare ca nefezabilă valorificarea acestora prin parcelarea pentru concesiuni de mici dimensiuni pentru investiții imobiliare, rămânând ca alegerea destinației să fie făcută între pășunat, exploatare forestieră și dezvoltarea infrastructurii turistice. Având în vedere diferențele de sume care pot fi încasate dintr-o redevență din pășunat, sezoniera, și una de pe urma dezvoltării infrastructurii turistice care poate funcționa minim 9 luni pe an, plus o perioadă de minim 30 de ani necesară pădurii să ajungă la maturitate pentru a fi exploatată timp în care terenul sta practic nefolosit, **considerăm că cea mai bună destinație a terenului în cauză este pentru dezvoltarea infrastructurii turistice.**

2.1. Analiza SWOT a zonei

PUNCTE TARI

- singura zonă de schi din Parcul Național Retezat, care este o destinație extrem de cunoscută, vizibilă și căutată;
- părțile de schi se întind până la altitudinea de 1.550 m și sunt plasate pe versantul nordic al Masivului, în zona împadurită, și cu captări de apă existente care facilitează folosirea instalațiilor pentru producerea zăpezii artificiale – este garantată folosirea părților de schi de la sfârșitul lunii noiembrie până în aprilie ;
- situarea la cel mult 2-3 ore de mers cu mașina de aglomerări urbane precum Timișoara, Arad, Cluj Napoca, Alba Iulia sau Sibiu, cu mulți locuitori și putere de cumpărare superioară vecinătăților Hunedoara/Deva/Hațeg, care caută permanent evadarea din oraș către locuri liniștite, în special la munte ;
- variante alternative de petrecere a timpului liber propuse în Râușor (pentru cei nepasionați de schi iarna) – părții de săniuș sau tubing (în viitor) plus punerea în valoare a patinoarului;
- accesul facil în zonă din drumurile nationale (25 km);
- relativa notorietate – există o clientela stabilă, în continuă creștere ;
- acoperirea perioadelor de extrasezon prin oferirea de servicii turistice în special firmelor și cluburilor sportive, reducând sensibil sezonalitatea activității ;
- existența de cabane, vile și pensiuni în Râușor care asigură cazare pentru aproximativ 400 de persoane în acest moment.

PUNCTE SLABE

- drumul de acces (ultimii 10 km) se degradează des, la fiecare 3—4 ani necesitând intervenții ;
- investiții în curs, nefinalizate încă, ale Primăriei Râu de Mori în infrastructura de alimentare cu apă și de canalizare;

- lipsa mijloacelor de transport persoane pentru transferul grupurilor din gări/autogări din zonă sau deplasarea grupurilor deja sosite în alte puncte de interes din Destinația Ecoturistică Țara Hațegului;
- insuficiente locuri de cazare certificate de la 3 stele în sus pentru satisfacerea cererii ;
- insuficiente locuri de parcare pentru capacitatea de transport persoane pe cablu care se dorește a fi instalata.

OPORTUNITĂȚI

- valorificarea potențialului pârtiilor și pe perioada lunilor fără zăpada – amenajarea unui rollercoaster de 2.000 m lungime și de piste de downhill pentru bicicliști ;
- posibilitatile de extindere a ariei schiabile până la 20 km de pârtii – există acceptul de principiu al Administrației Parcului Național Retezat ;
- asocierea cu proprietarii de capacități de cazare de pe Valea Râului Mare pentru a oferi cazare și transport până la pârtiile din Râușor ;
- organizarea de evenimente atât iarna cât și vara și promovarea insistentă a acestora pentru creșterea gradului de vizibilitate a zonei ;
- recrutarea facilă de personal specializat pentru operarea și întreținerea instalațiilor de transport pe cablu, având în vedere disponibilizările de personal operate de Hidroelectrică sau Hidroconstrucția ;
- organizarea foarte bună în masiv a serviciului Salvamont face ca turiștii să frecventeze zona cu un sentiment crescut de siguranță ;
- sezonabilitatea activității este redusă în comparație cu alte domenii schiabile, în prezent afacerile cele mai bune făcându-se în intervalul vară-toamnă ;
- recenta clasificare a Țării Hațegului drept "Destinație Ecoturistică" crește spectaculos gradul de vizibilitate al zonei și a oportunităților de dezvoltare a serviciilor turistice conexe turismului montan din Masivul Retezat (geo-turism, cicloturism etc.) ;
- domeniul de activitate face posibilă reclama de la om la om – un client mulțumit este un client care se întoarce și va genera și alți clienți .

AMENINȚĂRI

- monopolul asupra alimentării cu energie electrică face ca întreaga zonă să stea la discreția unor entități fără interes în dezvoltarea locală ;
- scăderea veniturilor populației ;
- creșterea costurilor de exploatare datorate fluctuațiilor prețurilor la energie ;
- schimbările climatice și reducerea resurselor de apă ;

- interesul redus până în prezent al autorităților locale în dezvoltarea zonei ;
- planul urbanistic încă în curs de definitivare, care să reglementeze tipurile de imobile care pot fi edificate, aspectul noilor construcții lăsând mult de dorit ;
- creșterea numărului de turiști poate duce la deteriorarea ireversibilă a zonei ;
- exploatarea forestieră care se extind în zona de acces spre Râușor ;
- creșterea concurenței prin dezvoltarea ariilor schiabile noi sau deja existente.

Valorificarea de către Primăria Râu de Mori a potențialului turistic printr-un proiect de dezvoltare locală este pentru moment imposibilă din cauza valorii foarte mari a investiției care depășește cu mult resursele bugetare ale Primăriei sau posibilitățile de finanțare bancară, precum și faptul că Legea 92/2009 a scos transportul pe cablu din sfera serviciilor comunitare, o eventuală investiție a Primăriei în instalații de transport persoane pe cablu urmând a fi concesionată la rândul ei unui operator privat.

În urma celor enumerate mai sus, este necesară concesionarea terenurilor prin atragerea de capital privat care va aduce venituri consistente, constante și previzibile bugetelor locale atât direct, prin redevențele pe care urmează a le încasa și a impozitelor pe proprietate pentru imobilele care vor fi edificate, cât și indirect, prin creșterea activităților comerciale conexe.

Prezentul studiu cuprinde o analiză în sprijinul definirii și cuantificării în termeni economico-financiari a riscurilor de concesionare, având în vedere și variantele de repartizare a riscurilor între părțile contractului de concesionare. Prin politica de contractare, concedentul își asumă în cea mai mică măsură riscul de ofertă și transferă către concesionar acest risc, împreună cu riscurile de operare, de cerere și de ofertă.

Scopul final al contractului de concesiune este să asigure suprafața de teren necesară (în starea de fapt existentă la data încheierii) dezvoltării rețelei de pârtii de schi și instalații de transport pe cablu, a instalațiilor de producere a zăpezii artificiale și a facilităților conexe de petrecere a timpului liber.

Recuperarea de către concesionar a costurilor concesiunii se face prin exploatarea întregii structuri edilitar-urbane aferente proiectului și în scopul realizării acestuia (rețele de drumuri, instalații de apă și canalizare, iluminat public, alimentare cu energie electrică etc.), și se face pe baza tarifelor percepute de utilizatorii serviciilor la finalizarea proiectului.

Potrivit art. 128 din Ordonanța nr.57/2019 privind Codul Administrativ, "Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții :

- 2. b) atribuții privind dezvoltarea economico-socială și de mediu a comunei, orașului sau municipiului;
- c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;"... motiv pentru care :
- 6. a) "hotărăște darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii;

-b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesionarea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii”

2.2. Matricea de repartizare a riscurilor

Pentru că cea mai bună variantă de valorificare a terenurilor este dezvoltarea ariei schiabile, care presupune cheltuieli mari pentru dezvoltarea infrastructurii turistice, identificăm o serie de riscuri specifice și procentul în care acestea vor fi preluate de către concesionar :

Categoria de risc și procentul de transfer al acestuia	Descriere	Consecințe posibile
1. Riscul locației		
Condițiile de amplasament (100%)	Distanțe relativ mari (comparativ cu Hațeg, Deva sau Hunedoara) față de aglomerări urbane precum Timișoara, Arad, Alba Iulia, Cluj Napoca, care au dat până în prezent majoritatea clientelei din Râușor, pot determina deturnarea clientelei către locații de schi mai apropiate.	Nivel mai scăzut de adresabilitate și nevoia de a atrage categorii noi de clienți prin investiții substanțiale și diferite de alte zone de schi.
Vecinătăți (100%)	Învecinarea cu Zona de Protecție Integrală a Parcului Național Retezat reduce mult posibilitățile viitoare de extindere a zonei schiabile.	Extinderea domeniului schiabil și a activităților de petrecere a timpului liber vor fi orientate către zone în prezent împădurite, care vor fi scoase cu greutate din fondul forestier.
2. Riscul de mediu, condiții climaterice și naturale		
Mediu (100%)	Vecinătatea Zonei de Protecție Integrală a Parcului Național Retezat, cu restricțiile de mediu aferente.	Condițiile stricte de protecție a mediului necesită un management de mediu riguros care poate crește costurile de exploatare.
Clima (100%)	Schimbările climatice pot determina temperaturi mai ridicate.	Imposibilitatea producerii zăpezii artificiale la temperaturi mai mari de -4 grade sau insuficiența surselor de apă pentru captare în bazine destinate producerii de zăpadă artificială pot crește costurile de exploatare peste

		nivelul veniturilor obținute.
3. Risc de furnizare a utilităților		
Lipsa rețelelor de utilități sau a unor surse alternative (0%)	Nu este disponibilă rețea de alimentare cu energie electrică pentru puterea ce urmează a fi instalată pentru instalațiile de transport pe cablu și de producere a zăpezii artificiale.	Costuri suplimentare semnificative pentru construirea unei rețele proprii de alimentare cu energie electrică.
Creșterea prețurilor la energie (100%)	Liberalizarea pieței de energie și recenta criză a resurselor energetice.	Creșterea costului de exploatare. Neplata utilităților duce inevitabil la oprirea activităților și la lipsa încasărilor.
4. Risc pentru piața muncii		
Personal tehnic calificat și autorizat (100%)	Exploatarea instalațiilor de transport pe cablu și utilizarea masinilor pentru batatorit zapada se face cu personal specializat și calificat.	Fluctuații de personal. Cheltuieli suplimentare cu scolarizarea și autorizarea personalului.
Creșterea salariului minim (100%)	Schimbări în legea salarizării și a Codului Muncii.	Costuri greu de previzionat de la o perioada la alta, și care vor determina creșterea cheltuielilor de exploatare.
Caracterul sezonier al activității (100%)	Investiții în principal în pârtii de schi în prima fază a proiectului.	Personalul calificat este greu de reținut în condițiile în care i se oferă de lucru maxim 4 luni pe an. Fluctuații de personal. Încasări mici sau inexistente în afara lunilor de iarnă.
5. Riscul de finanțare și schimbări legislative		
Subfinanțarea sau creșterea ratelor dobânzilor (100%)	Incapacitatea de a asigura resurse de capital pentru dezvoltarea serviciilor sau plata utilităților și a cheltuielilor fixe.	Renunțarea la dezvoltarea facilităților de petrecere a timpului liber pe perioada anotimpurilor fără zăpadă. Creșterea cheltuielilor de exploatare.
Modificari în sistemul de	Impredictibilitatea politicilor fiscale naționale sau creșterea	Impact negativ asupra veniturilor bugetate pentru exercițiile

impozite si taxe (50%)	nivelului impozitelor pe proprietate.	viitoare.
Modificarea regulilor de Autorizare ISCIR (100%)	Întreaga activitate de transport persoane pe cablu se supune autorizării ISCIR.	Modificarea regulilor de siguranța în transportul persoanelor implica personal suplimentar și costuri mai mari cu creșterea numărului de revizii și verificări.
6.Alte riscuri		
Deteriorarea condițiilor economice (100%)	Cresterea preturilor, inflația, cursul valutar determină scăderea puterii de cumpărare a populației și, drept consecință, scăderea cererii de servicii turistice.	Pierderi în ani succesivi, venituri sub previziuni.
Competiția / riscul de cerere și ofertă (100%)	Dezvoltarea de arii schiabile în apropierea marilor aglomerări urbane care dau în prezent 80% din clientela din Râuşor pot duce la scăderea cererii.	Reducerea veniturilor fie prin scăderea cererii, fie prin reducerea tarifelor pentru a face față concurenței.
Accesibilitatea scazută a domeniului schiabil (0%)	Drumuri de acces înguste și în prezent deteriorate, lipsa locurilor de parcare, dezvoltare insuficientă a locurilor de cazare și serviciilor de alimentație publică.	Disconfortul clienților generat de drumurile de acces și insuficientele locuri de parcare duc la scăderea interesului pentru domeniul schiabil.

Sintetizând matricea repartizărilor riscurilor de mai sus, se constată că un procent de **90% din riscurile transferabile cad în sarcina concesionarului** – calitatea drumurilor de acces și a locurilor de parcare, rețeaua de utilități și parțial stabilitatea procentului de impozitare a proprietăților imobiliare fiind în sarcina și responsabilitatea autorității contractante.

2.3. Motive de ordin financiar, economic, social și de mediu care justifică concesionarea

A. Motivația economico - financiară

În contextul post-pandemic actual, marcat de incertitudini socio-economice care pot genera scăderi economice la nivel local, național, regional și chiar internațional, când administrația publică locală se confruntă cu probleme complexe și noi provocări, este important interesul care trebuie acordat valorificării optime a patrimoniului privat și a bunurilor publice pentru crearea de noi surse de venituri bugetare. Totodată, pentru o optimă valorificare a acestora, trebuie urmărit cu atenție transferul riscurilor presupus de acest proces.

- administrarea eficientă a domeniului privat al Comunei Râu de Mori pentru sporirea încasărilor bugetare;
- necesitatea încăsării unor venituri constante și previzibile în contextul turbulențelor economice actuale;
- transferul optim al riscurilor operaționale legate de valorificarea patrimoniului privat al comunei;
- transferul în sarcina concesionarului a costurilor aferente amenajării bunului concesionat pentru a putea fi folosit potrivit scopului concesiunii;
- creșterea veniturilor la bugetele locale atât direct – prin redevența anuală și/sau procentul din încasări, plus impozitul pe clădirile și instalațiile care vor fi edificate, cât și indirect – afaceri noi care se deschid în zonă, investiții imobiliare noi stimulate de dezvoltarea turistică a zonei, defalcări din încasări TVA și taxe salariale etc.;
- stimularea concurenței pentru investiții în noi instalații de transport persoane pe cablu și amenajare de piste de schi.

B. Motivația socială

- crearea unui climat investițional și concurențial care să atragă și alte surse private de capital – investiții în noi capacități de cazare și servicii de alimentație publică, închirieri echipamente sportive, școli de schi etc.;
- crearea de noi locuri de muncă – vor fi create minim 16 locuri noi de muncă în prima fază, urmând ca la finalizarea investițiilor propuse numărul să ajungă la minim 25, iar prin activitățile care se vor dezvolta pe orizontală vor fi generate cel puțin încă 50 de locuri noi de muncă;
- zona principală de recrutare vizată este Comuna Râu de Mori datorită proximității față de Zona de agrement Râușor și a existenței în zonă a forței de muncă specializate disponibilizată de mari angajatori precum Hidroelectrică sau Hidroconstrucția (instalațiile de transport pe cablu, instalațiile de producere a zăpezii artificiale și mașinile de bătătorit zăpada au nevoie de întreținere cu oameni calificați);
- stimularea calificării forței de muncă necalificate din zonă în meserii potrivite serviciilor în turism – cameriste, ospătari, bucătari, instalatori, mecanici etc., care va reduce presiunea asupra bugetelor locale în ce privește cuantumul ajutoarelor sociale;
- acordarea de gratuități pe pârtiile de schi pentru elevii școlilor generale de pe raza comunei pentru creșterea interesului pentru activități în aer liber;
- activitățile sportive și de agrement, turismul în general, au un impact pozitiv asupra tuturor grupurilor sociale, nefiind identificate grupuri sociale care pot fi afectate de valorificarea potențialului natural al zonei.

C. Motivația de mediu

- concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte întreaga legislație în vigoare pe probleme de mediu, atât cele generale cât și cele specifice ariilor protejate;
- luarea tuturor măsurilor pentru diminuarea impactului asupra naturii, evitarea poluării solurilor și a apelor;
- utilizarea durabilă a resurselor;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictete a condițiilor de igiena cerute de reglementările legale în vigoare.

Capitolul 3 – Durata contractului de concesiune, valoarea estimată a acestuia și redevența minim garantată anuală

Pentru estimarea realistă a redevenței minime aferente contractului de concesiune s-a pornit de la valoarea terenului propus spre concesionare. Având în vedere suprafața mare și imposibilitatea găsirii unor situații similare în țară pentru elaborarea unui raport de evaluare distinct, s-a procedat la aprecierea valorii prin comparație cu terenuri concesionate în zone cu condiții asemănătoare – zone turistice existente și functionale, în plin avânt, cu inițiative de concesionare către capitalul privat a unor suprafețe cât mai mari pentru valorificarea potențialului turistic local. Astfel, s-au luat în considerare concesiuni acordate cu redevențe de 22 lei/mp/an în Orașul Victoria (112.000 mp), 28 lei/mp/an în Municipiul Câmpulung Moldovenesc (164.000 mp), 27 lei/mp/an în Comarnic (41.000 mp), 29 lei/mp/an în Cavnic (87.000 mp).

Pornind de la aceste valori, s-a considerat că nivelul minim de **25 lei/mp/an** este o redevență realistă și reflectă corect situația existentă în comparație cu celelalte terenuri menționate anterior (toate au acces auto extrem de facil, utilități existente și gata pentru racordare, plus infrastructura edilitar-urbanistică superioară condițiilor din Zona de agrement Râușor). Pornind de la această valoare, presupunem că în cazul unei vânzări a suprafeței de 201.782 mp s-ar obține în prezent suma de **5.044.550 lei**.

Potrivit matricei riscurilor din cuprinsul prezentei lucrări, riscurile transferate concesionarului sunt la concurența procentului de 90%, iar valoarea estimată de valorificare a terenului prin vânzare ponderat cu acest procent devine **4.540.095 lei** => aceasta este valoarea de recuperare a concesiunii în 49 de ani. Ca urmare a acestei valori, valoarea redevenței medii anuale va fi de minim **4.540.095 lei : 49 de ani = 92.655 lei**.

Durata estimată a concesiunii

OUG 57/2019 art. 306 prevede că durata concesiunii nu va putea depăși 49 de ani :

“(1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică 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.

(2) Durata concesiunii se stabilește de către concedent pe baza studiului de oportunitate.

(3) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă, cu condiția ca durata însumată să nu depășească 49 de ani.”

Având în vedere investițiile propuse de valoare foarte ridicată (construcții, instalații, amenajări specifice etc.) și cu o durată mare de amortizare și, implicit, de recuperare a investiției pentru concesionar, pentru a asigura profitabilitatea în timp a acestei investiții pentru concesionar este necesară acordarea perioadei maxime de concesionare.

Capitolul 4 – Procedura atribuirii contractului de concesiune

Atribuirea contractului de concesiune se va face printr-o procedura concurențială, în conformitate cu prevederile OUG 57/2019 privind Codul administrativ și așa cum va decide Consiliul Local Râu de Mori, prin Hotărârea acestuia.

Atribuirea unui contract de concesiune este rezultatul unui proces de concesionare care se derulează în 3 etape distincte :

- a) etapa de planificare, fundamentare și pregătire;
- b) etapa de organizare și derulare a procedurii și atribuirea contractului de concesiune;
- c) etapa post-atribuire a contractului de concesiune, respectiv executarea și monitorizarea implementării acestuia.

În urma analizei SWOT, analizei riscurilor și a analizei economico-financiare din prezentul studiu de fundamentare, se poate constata că proiectul de concesionare a terenului aparținând domeniului public din Zona de agrement Râușor având ca destinație dezvoltarea ariei schiabile este oportun, necesar și fezabil, iar o parte semnificativă a riscului de operare, așa cum este definit la art. 6 din Legea 100/2016 este transferat operatorului economic, urmând a se aplica prevederile legii pentru atribuirea contractului de concesiune.

Prin prezenta lucrare se recomandă entității contractante, Primăria Comunei Râu de Mori, să desfășoare procedura Licităției publice deschise, conform OUG 57/2019, pentru atribuirea contractului de concesiune, pentru a crea un cadru concurențial adecvat și transparent, ținând cont de complexitatea contractului.

Capitolul 5 - Stabilirea criteriilor de calificare și de selecție

Criteriile de calificare au ca scop demonstrarea potențialului tehnic, financiar și organizatoric al fiecărui participant la procedura de atribuire, potențial care trebuie să reflecte posibilitatea concretă a acestuia de a îndeplini contractul și de a rezolva eventualele dificultăți legate de îndeplinirea acestuia, în cazul în care oferta sa este declarată câștigătoare.

Art.312 din HG nr.57/2019 prevede că :

(4) Concedentul are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire.

(5) Concedentul are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătură cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile.

Având în vedere situația de fapt a exploatării infrastructurii turistice din Zona de agrement Râușor în care dezvoltarea acesteia este blocată de 15 ani din cauza incapacității tehnice, financiare și organizatorice a operatorului pârtiilor de schi care are exclusivitate, coroborat cu interesul autorității contractante de a selecta ofertantul care garantează condiții de maximizare a potențialului turistic și, implicit, de venituri cât mai mari la bugetele locale, **criteriile de calificare la licitație vor cuprinde obligatoriu următoarele clauze :**

- o declarație pe proprie răspundere că împotriva firmei nu a fost declanșată procedura insolvenței, așa cum este definită prin Legea 85 cu toate modificările și actualizările ulterioare;
- cifra de afaceri în creștere, profit operațional și din exploatare în ultimele 5 exerciții financiare încheiate;
- certificate fiscale fără datorii restante la bugetele naționale și locale;
- în cazul în care administratorii/acționarii/asociații au calitatea de administrator/asociat /acționar în alte firme (grup de firme sau interese), criteriile de mai sus vor fi aplicate și firmelor din grup (cu excepția firmelor declarate inactive sau fără activitate).

Criteriile de selecție au ca scop selectarea ofertanților cu cea mai bună capacitate economică, financiară, tehnică și profesională dintre cei care au depus o ofertă de participare. Chiar dacă scopul concesionării este dezvoltarea ariei schiabile în Zona de agrement Râușor, interesul autorității contractante este de a maximiza veniturile bugetare prin solicitarea unei componente variabile din încasările aferente exploatării acestor facilități, motiv pentru care va încuraja investitorul care garantează încasări și în alte perioade decât sezonul sporturilor de iarnă. Pentru aceasta, criteriile de selecție a ofertantului vor cuprinde :

- Procentul (componenta variabilă a redevenței) oferit din exploatarea instalațiilor de transport pe cablu, a pârtiilor de schi și a facilităților conexe (alimentație publică, comerț, servicii turistice sau de agrement etc.);
- Cel mai ridicat quantum al garanției care se depune pentru garantarea componentei fixe a redevenței anuale;
- Capacitatea și experiența firmei de a genera venituri și în alte perioade decât sezonul de schi – cifra de afaceri realizată din servicii turistice pentru intervalul mai – septembrie în ultimii 3 ani;

Criteriul de atribuire și factorii de evaluare

Contractele de concesiune se atribuie pe baza criteriului celei mai avantajoase oferte din punct de vedere economic, stabilită în baza unor criterii obiective care garantează evaluarea ofertelor în condiții de concurență reală.

Oferta castigatoare va fi oferta cu cel mai mare punctaj, stabilit pe baza următorilor factori de evaluare :

- cel mai mare nivel al redevenței garantate - **40% (40 puncte)**;
- procentul din încasările rezultate în urma investițiilor făcute pe terenul concesionat - **30% (30 puncte)** :
 - 0% din încasări – 0 puncte;
 - 0 – 1% din încasări – 10 puncte;
 - 1 – 5% din încasări – 20 puncte;

- >5% din încasări – 30 puncte.
- nivelul garanției (procent din redevența anuală garantată) - **20% (20 puncte)** :
 - 0 – 3 luni – 10 puncte;
 - 3 – 6 luni – 20 puncte.
- capacitatea tehnico-economică a ofertantului (va fi luată în considerare capacitatea de a obține încasări din servicii turistice în perioada mai – septembrie) – **5% (5 puncte)**;
- protecția mediului înconjurător - **5% (5 puncte)**.

Numar maxim total de puncte = 100.

Notă :

- Redevența urmează a se încasa începând cu data eliberării certificatului de urbanism de către Primăria Comunei Râu de Mori, urmând a se aplica pro rata temporis pentru redevența primului an;
- Cuantumul garanției va fi de minim 3 luni din valoarea unei redevențe anuale;
- Contractul de concesiune va conține clauze de performanță care să stimuleze finalizarea în cel mai scurt timp a instalațiilor de transport persoane pe cablu, amenajarea pârtiilor, instalațiilor și construcțiilor conexe, și a celorlalte facilități de agrement pentru accelerarea încasării din componenta variabilă a redevenței, clauze dintre care menționăm :
 - o În primul an după eliberarea autorizației de construire va fi instalat un teleschi, amenajat un rollercoaster și o pârtie de tubing;
 - o În al doilea an va fi montată a doua instalație de teleschi;
 - o În al treilea an va fi finalizată construirea unui telescaun și amenajarea pistelor de downhill pentru mountain bike;
 - o În al patrulea an vor fi finalizate toate pârtiile de schi aferente suprafețelor concesionate, cu toate instalațiile conexe (instalație de producere a zăpezii artificiale, instalație de nocturnă, mașini de bătătorit zăpada, spații de alimentație publică etc.)

PRESEDINTE DE SEDINTA , CONTRASEMNEAZA SECRETAR GENERAL

MITUCA OVIDIU



PUSCA ANISOARA

SUPRAFAȚA PRIMITĂ ÎN PROPRIETATE

Nr. Crt.	Categorii de terenuri	Suprafața		Ocol silvic	Amplasament cadastral				Vecinătăți ale amplasamentului cadastral general		
		ha	mp		general		forestier		Punct cardinal	Deținători	
					Tarla	Parcelă	UP	UA			
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
2	Pășune împădurită	155	5600		169	1657/2			Nord	PD.PRIMARIE	
									Est	PÎRIU	
									Sud	PS.COMUNALA	
									Vest	PÎRIU	
		9	2800		166	1564				Nord	PD. RNP
										Est	PADURE
										Sud	PADURE
										Vest	PADURE
		306	1900		183	1890/1				Nord	INTRAV.RIU DE MORI
										Est	PÎRIU
										Sud	PASUNE
										Vest	INTRAV.RIU DE MORI
		83	3000		170	1760/1				Nord	INTRAV. SUSENI
										Est	PADURE
										Sud	PADURE
										Vest	PÎRIU
		52	4500		207	2233/1				Nord	COASTA ROSIE
										Est	CULME
										Sud	PS.COMUNALA
										Vest	PROPR. PARTIC.
		16	4600		207	2233/2				Nord	FN.PROP.PARTIC.
										Est	PS. COMUNALA
										Sud	PROPR. PARTIC.
										Vest	DRUM
		21	8400		193	2063				Nord	PS. COMUNALA
										Est	DRUM
										Sud	DRUM
										Vest	PROPR. PARTIC.
		43	4500		195	2101				Nord	PS.COMUNALA
										Est	DRUM
										Sud	DRUM
										Vest	DRUM
		192	900		174	1794/1				Nord	PS.COMUNALA
										Est	PÎRIU
										Sud	DRUM
										Vest	DRUM
		1	0		174	1793				Nord	PS. COMUNALA
										Est	PS. COMUNALA
										Sud	PS. COMUNALA
										Vest	PS. COMUNALA
	TOTAL suprafață pusă în posesie	--	--								



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hateg

Hateg, Libertatii nr.6, cod postal 335500, judetul Hunedoara, Telefon: 0254-77.04.23, Fax: 0254-77.04.22

Nr.cerere	20366
Ziua	30
Luna	07
Anul	2021

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 64945 / UAT Râu de Mori

TEREN extravilan

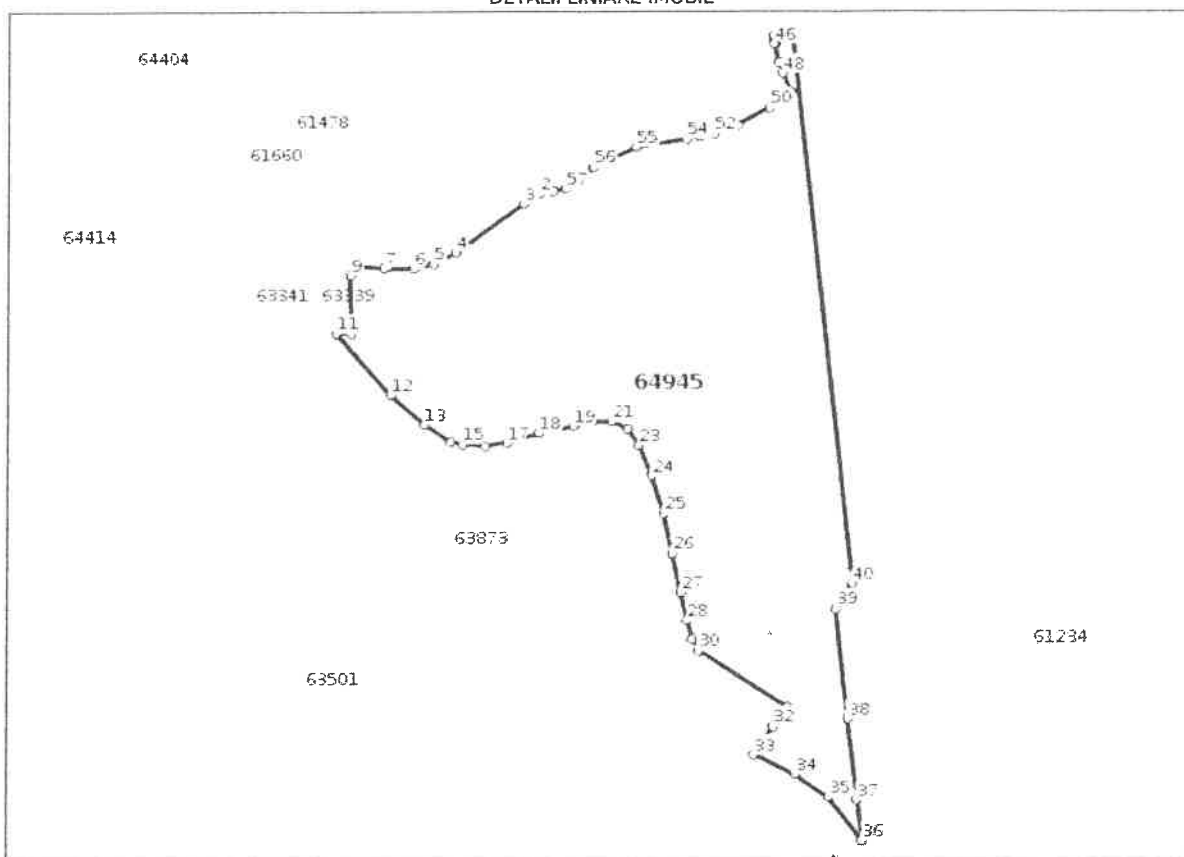
Adresa: Jud. Hunedoara

Comuna/Oras/Municipiu: Râu de Mori

Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
64945	120116	NR. TOP 1657/2/70-TEREN EXTRAVILAN NEIMPREJMUIT. IMOBIL INREGISTRAT IN PLANUL CADASTRAL FARA LOCALIZARE CERTA DATORITA LIPSEI PLANULUI PARCELAR

* Suprafața este determinată in planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hateg

Hateg, Libertatii nr.6, cod postal 335500, judetul Hunedoara, Telefon: 0254-77.04.23, Fax: 0254-77.04.22

Nr.cerere	20304
Ziua	30
Luna	07
Anul	2021

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 64946 / UAT Râu de Mori

TEREN extravilan

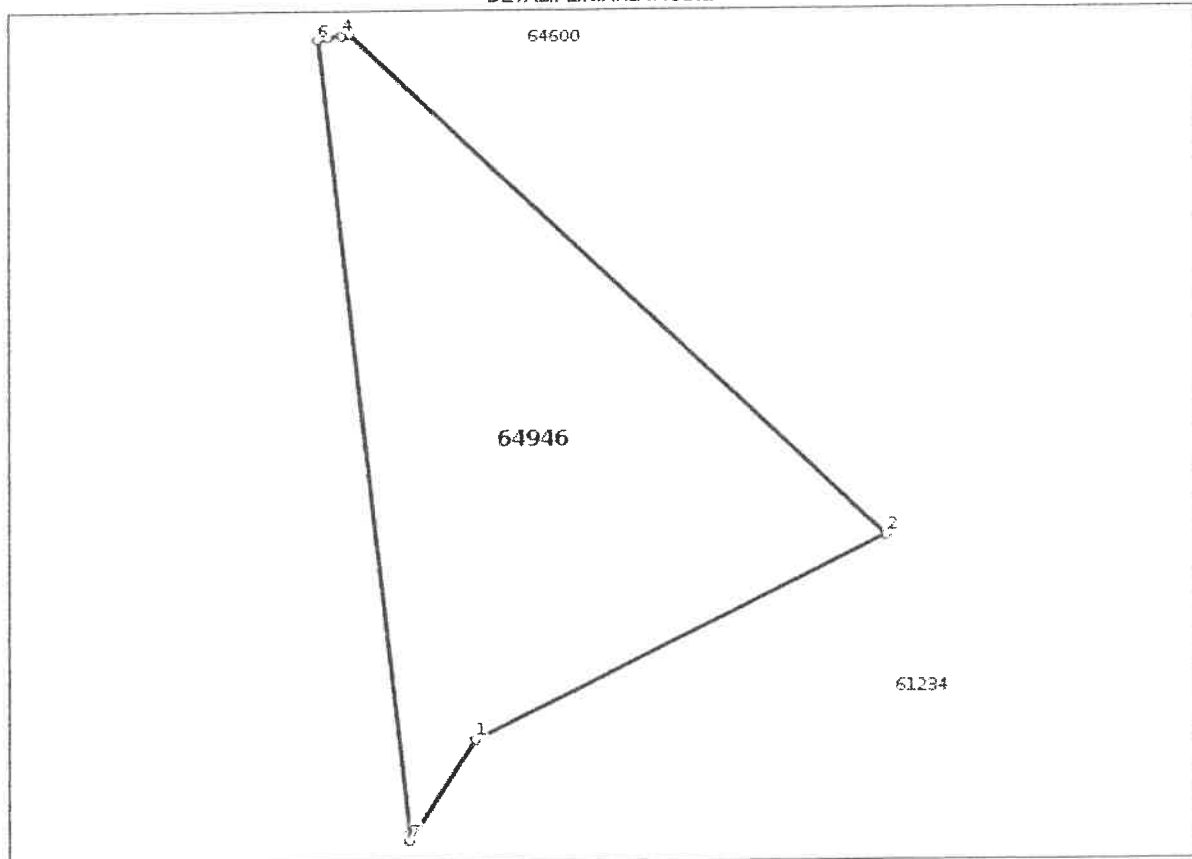
Adresa: Jud. Hunedoara

Comuna/Oras/Municipiu: Râu de Mori

Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
64946	62042	NR. TOP 1657/2/68 - TEREN EXTRAVILAN NEIMPREJMUIT

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL





ANCPI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hateg

Hateg, Libertății nr.6, cod postal 335500, județul Hunedoara, Telefon: 0254-77.04.23, Fax: 0254-77.04.22

Nr.cerere	20301
Ziua	30
Luna	07
Anul	2021

Extras de Plan Cadastral de Carte Funciară
pentru
Imobil număr cadastral 64949 / UAT Râu de Mori

TEREN extravilan

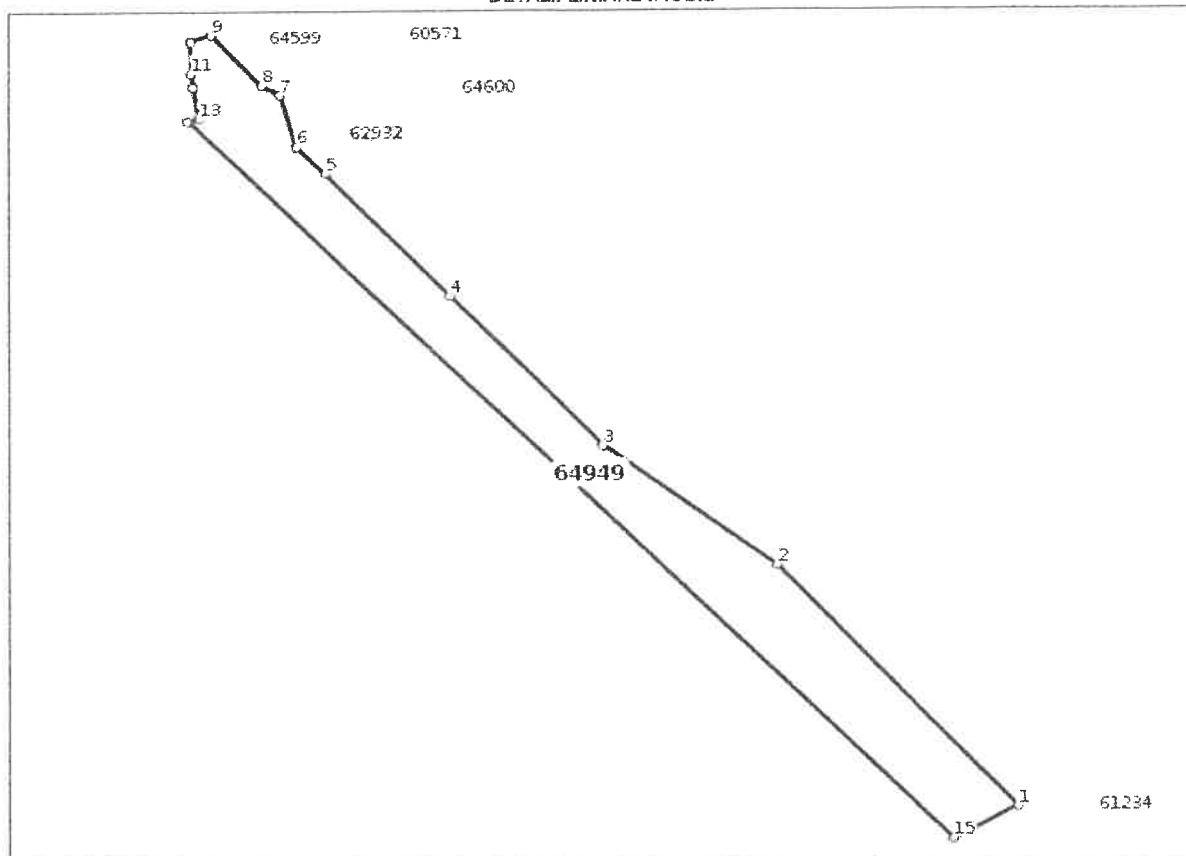
Adresa: Jud. Hunedoara

Comuna/Oraș/Municipiu: Râu de Mori

Nr. cadastral	Suprafața	Observații / Referințe
64949	10382	teren extravilan neimprejmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Plan de amplasament si delimitare a imobilului

Scara 1:2000

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
64947	9241	LOC. RAU DE MORI, ZONA DE AGREMENT RIUSOR JUD HUNEDOARA
Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
810N	RAU DE MORI	

**CZEGU
COSMIN-
IOAN**

Digitally signed by
CZEGU COSMIN-
IOAN
Date: 2021.07.30
09:33:07 +03'00'

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	N	9241	nr. top 1657/269 - teren extravilan neimpreziuit
Total		9241	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Supraf. construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 9241 mp
Suprafata din act = 9241 mp

Executant: SC CONETA SRL
Aut. RO-B-J NR. 1859/2020
Executant: CZEGU COSMIN IOAN
Aut. RO-HD-F NR. 0214/2019
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Data: 20.07.2021

202325/2021

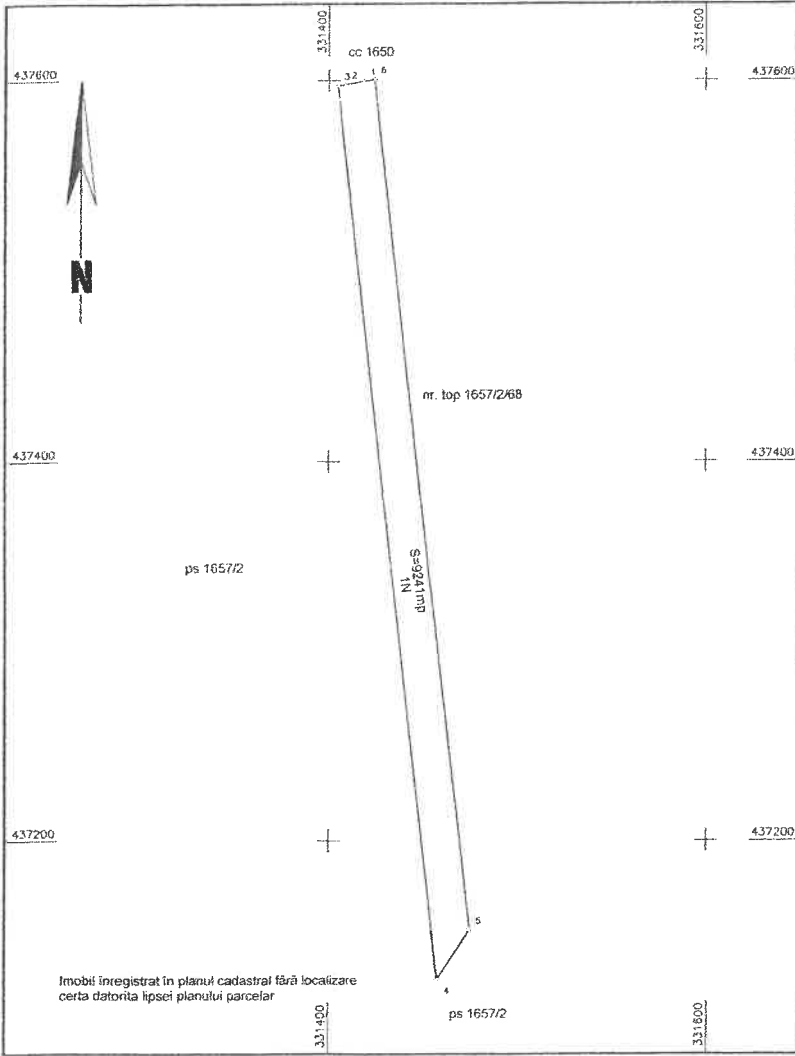
Inspector

Confirm introducerea in baza de date integrata a planului de amplasament si delimitare a terenului cadastral

**Zenovia
Lobont**

Date: 2021.08.11
10:11:22 +03'00'

Stampila BCPI



Imobil inregistrat in planul cadastral fara localizare certa datorita lipsei planului parcelar

PRIMARIA COMUNEI RÂU DE MORI, JUD. HUNEDOARA, ROMÂNIA
Comuna Râu de Mori, sat Râu de Mori, str.
Principala, nr. 1, jud. Hunedoara
Telefon 0254776046; fax 0254776047; cod fiscal: 4633285; cod postal 337380
e-mail: primariaraudemori@yahoo.com

Nr. 1/3457, 12.03.2022

ADEVERINTA

Prin prezenta se adeverește faptul ca terenul din zona de agrement Rausor cu destinatie "Dezvoltare domeniu schiabil" este inclus in interiorul P.U.Z- ului in derulare.

S-a eliberat prezenta spre a servi la elaborare studiu de oportunitate si documentatie de atribuire.

PRIMAR

DILERTEA FLAVIU



INTOCMIT

MOS IOAN



SECRETAR GENERAL

PUSCA ANISOARA





Contează pentru viitor!

REGIA NAȚIONALĂ A PĂDURILOR – ROMSILVA ADMINISTRAȚIA PARCULUI NAȚIONAL RETEZAT

Loc. Nucșoara, Nr. 284, Com. Sălașu de Sus, Cod poștal 337423,
Jud. Hunedoara, România

ONRC: J 20/678/23.06.2009; CUI: RO 25697630
Telefon: (+4)0254779969 Fax: (+4)0354815399
E-mail: office@retezat.ro; Pagina web: www.retezat.ro



Nr. 530 / A.Z. / 02.05.2022

PRIMĂRIA RÂU DE MORI
Nr. 921 din 02.05.2022

Către,

PRIMĂRIA COMUNEI RÂU DE MORI

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 21/38 din 18.03.2022 referitoare la obținerea avizului în vederea concesiunii terenului aferent pârtiei de schi Râușor, ce aparține domeniului privat al comunei Râu de Mori, conform art. 308, alin. (4), lit. h, din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în urma analizei documentației transmise de dumneavoastră și a verificării datelor existente, vă comunicăm **avizul favorabil** din partea noastră pentru acțiunea de concesiune a terenului aferent pârtiei de schi Râușor.

Facem precizarea că prezentul aviz se referă și este valabil numai pentru acțiunea de concesiune a terenului respectiv, pentru orice alte activități care se intenționează a se realiza pe acel teren fiind nevoie de solicitarea unui alt aviz sau a unei aprobări pentru activitatea respectivă (sau activitățile respective).

Director,

Zoran Acimov





ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Nr. 1929 PS/ _____ ^{Nesecret} 09.06.2022
Exemplar nr. 1

PRIMARULUI COMUNEI RÂU DE MORI, JUDEȚUL HUNEDOARA
Domnul Flaviu DILERTEA

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 21188 din 09.05.2022 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate privată „*Teren în suprafață de 10.382 mp.*”, situat în comuna Râu de Mori, zona de agrement Râușor, județul Hunedoara, identificat la poziția 23 din anexa la Hotărârea Consiliului local nr. 53/31.08.2021 privind atestarea inventarului care alcătuiesc domeniul privat al comunei Râu de Mori, județul Hunedoara și înscris în Cartea funciară nr. 64949 a comunei Râu de Mori, având numărul cadastral 64949 al imobilului situat în comuna Râu de Mori, județul Hunedoara,

în urma analizei documentației transmise și a verificării datelor existente, Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale emite prezentul

AVIZ

Potrivit prevederilor art. 108 lit. b), art. 308 alin. (4) lit. g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, bunul proprietate privată ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE








ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Nr. 1930 PS/ 09.06 .2022 Nesecret
Exemplar nr. 1

PRIMARULUI COMUNEI RÂU DE MORI, JUDEȚUL HUNEDOARA

Domnul Flaviu DILERTEA

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 21186 din 09.05.2022 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate privată „*Teren în suprafață de 62.042 mp.*”, situat în comuna Râu de Mori, zona de agrement Râușor, județul Hunedoara, identificat la poziția 27 din anexa la Hotărârea Consiliului local nr. 53/31.08.2021 *privind atestarea inventarului care alcătuiesc domeniul privat al comunei Râu de Mori, județul Hunedoara și înscris în Cartea funciară nr. 64946 a comunei Râu de Mori, având numărul cadastral 64946 al imobilului situat în comuna Râu de Mori, județul Hunedoara,*

în urma analizei documentației transmise și a verificării datelor existente, Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale emite prezentul

A V I Z

Potrivit prevederilor art. 108 lit. b), art. 308 alin. (4) lit. g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, bunul proprietate privată ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

**PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE**

Georgian POP





ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Nr. 1931 PS/ 09.06 .2022 Nesecret
Exemplar nr. 1

PRIMARULUI COMUNEI RÂU DE MORI, JUDEȚUL HUNEDOARA

Domnul Flaviu DILERTEA

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 21185 din 09.05.2022 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate privată „*Teren în suprafață de 120.116 mp.*”, situat în comuna Râu de Mori, zona de agrement Râușor, județul Hunedoara, identificat la poziția 20 din anexa la Hotărârea Consiliului local nr. 53/31.08.2021 *privind atestarea inventarului care alcătuiesc domeniul privat al comunei Râu de Mori, județul Hunedoara și înscris în Cartea funciară nr. 64945 a comunei Râu de Mori, având numărul cadastral 64945 al imobilului situat în comuna Râu de Mori, județul Hunedoara,*

în urma analizei documentației transmise și a verificării datelor existente, Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale emite prezentul

AVIZ

Potrivit prevederilor art. 108 lit. b), art. 308 alin. (4) lit. g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, bunul proprietate privată ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE


Georgian POP






ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Nr. 1932 PS/ _____ 09.06.2022 Nesecret
Exemplar nr. 1

PRIMARULUI COMUNEI RÂU DE MORI, JUDEȚUL HUNEDOARA
Domnul Flaviu DILERTEA

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 21187 din 09.05.2022 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate privată „*Teren în suprafață de 9.241 mp.*”, situat în comuna Râu de Mori, zona de agrement Râușor, județul Hunedoara, identificat la poziția 21 din anexa la Hotărârea Consiliului local nr. 53/31.08.2021 *privind atestarea inventarului care alcătuiesc domeniul privat al comunei Râu de Mori, județul Hunedoara și înscris în Cartea funciară nr. 64947 a comunei Râu de Mori, având numărul cadastral 64947 al imobilului situat în comuna Râu de Mori, județul Hunedoara,*

în urma analizei documentației transmise și a verificării datelor existente, Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale emite prezentul

AVIZ

Potrivit prevederilor art. 108 lit. b), art. 308 alin. (4) lit. g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, bunul proprietate privată ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE
A REZERVELOR DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE








Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hateg

Nr. cerere	12903
Ziua	09
Luna	05
Anul	2022

Cod verificare
100115514218



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 64949 Râu de Mori

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	64949	10.382	Teren neîmprejmuit; teren extravilan neîmprejmuit

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
20301 / 30/07/2021		
Act Administrativ nr. 1519, din 22/07/2021 emis de PRIMARIA COMUNEI RAU DE MORI;		
B1	Se infinteaza cartea funciara nr. 64949 UAT Rau de Mori,imobil provenit din dezmembrarea nr. topografic 1657/2 din CF 810N Rau de Mori.Drept urmare,se diminueaza suprafata imobilului cu nr. topografic 1657/2 din CF 810N Rau de Mori de la suprafata de 1164567 mp la suprafata de 1154185 mp	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA RĂU DE MORI, CIF:4633285, - domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

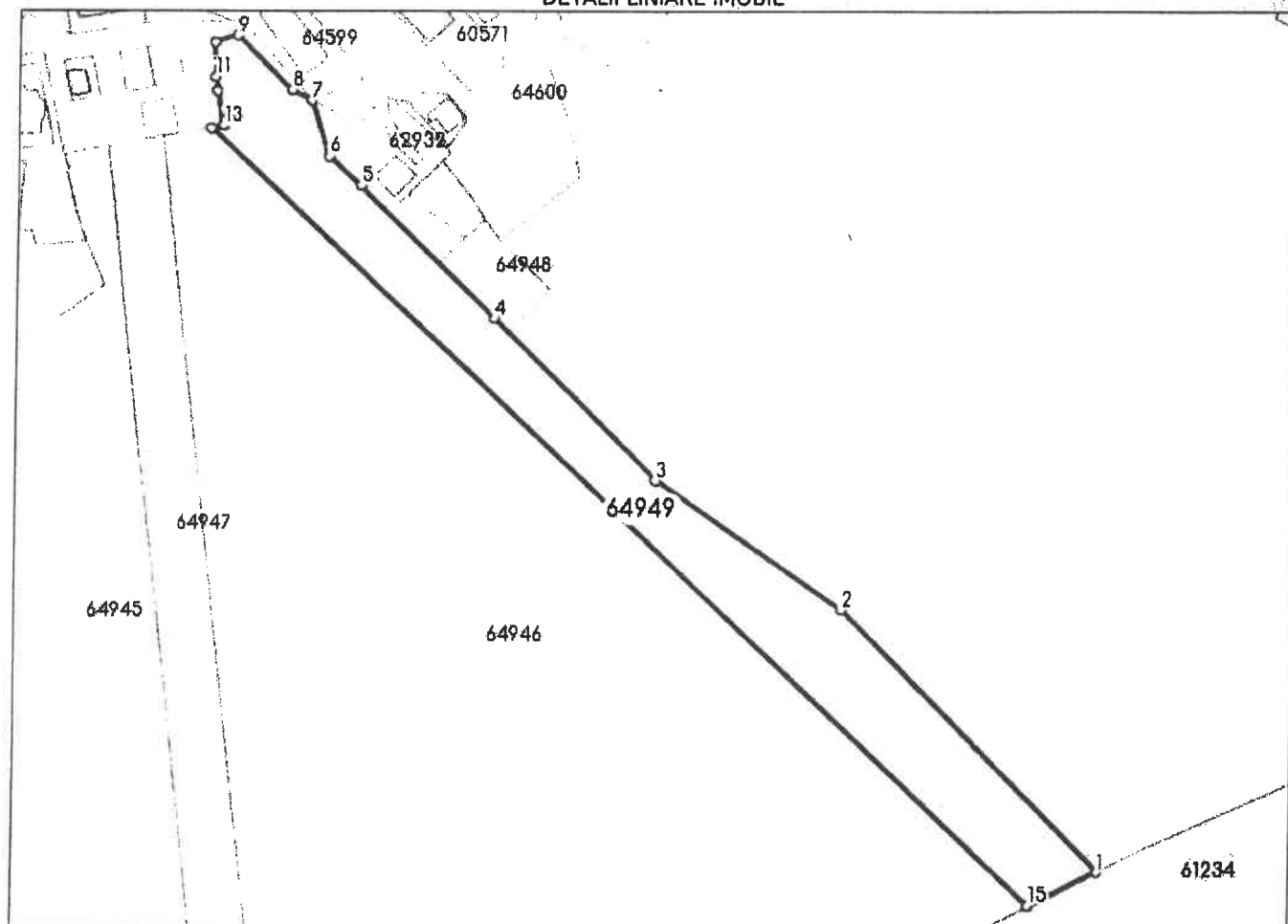
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64949	10.382	teren extravilan neimpregmuit

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	NU	10.382	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	132.864
2	3	82.264
3	4	83.109
4	5	68.512
5	6	15.487
6	7	21.104

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
7	8	8.191
8	9	27.909
9	10	8.491
10	11	12.545
11	12	5.0
12	13	13.0
13	14	4.231
14	15	409.501
15	1	27.507

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

09/05/2022, 11:58



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hateg

Nr. cerere	12750
Ziua	05
Luna	05
Anul	2022

Cod verificare
100115449913



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 64947 Râu de Mori

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	64947	9.241	Teren neimpregmuit; NR. TOP 1657/2/69 - TEREN EXTRAVILAN NEIMPREGMUIT. IMOBIL INREGISTRAT IN PLANUL CADASTRAL FARA LOCALIZARE CERTA DATORITA LIPSEI PLANULUI PARCELAR

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
20325 / 30/07/2021		
Act Administrativ nr. 1514, din 22/07/2021 emis de PRIMARIA COMUNEI RAU DE MORI;		
B1	Se infinteaza cartea funciara nr. 64947 UAT Rau de Mori,imobil provenit din dezmembrarea nr. topografic 1657/2 din CF 810N Rau de Mori.Drept urmare,se diminueaza suprafata imobilului cu nr. topografic 1657/2 din CF 810N Rau de Mori de la suprafata de1318512 mp la suprafata de 1309271 mp	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA RÂU DE MORI , CIF:4633285, - domeniul privat		

C. Partea III. SARCINI .

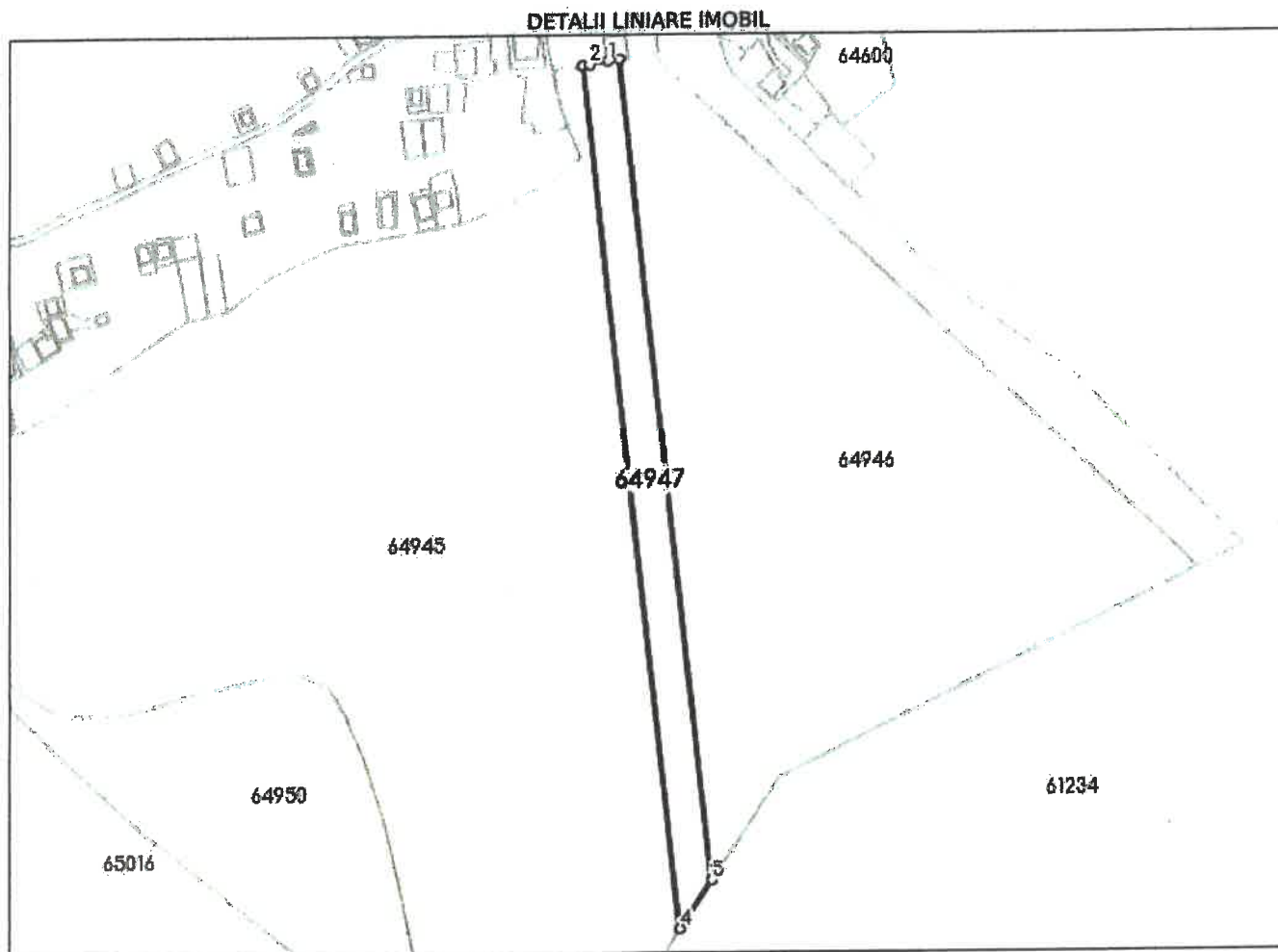
Înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64947	9.241	NR. TOP 1657/2/69 - TEREN EXTRAVILAN NEIMPREJMUIT, IMOBIL INREGISTRAT IN PLANUL CADASTRAL FARA LOCALIZARE CERTA DATORITA LIPSEI PLANULUI PARCELAR

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	NU	9.241	-	-	1657/2/69	

Lungime Segmente

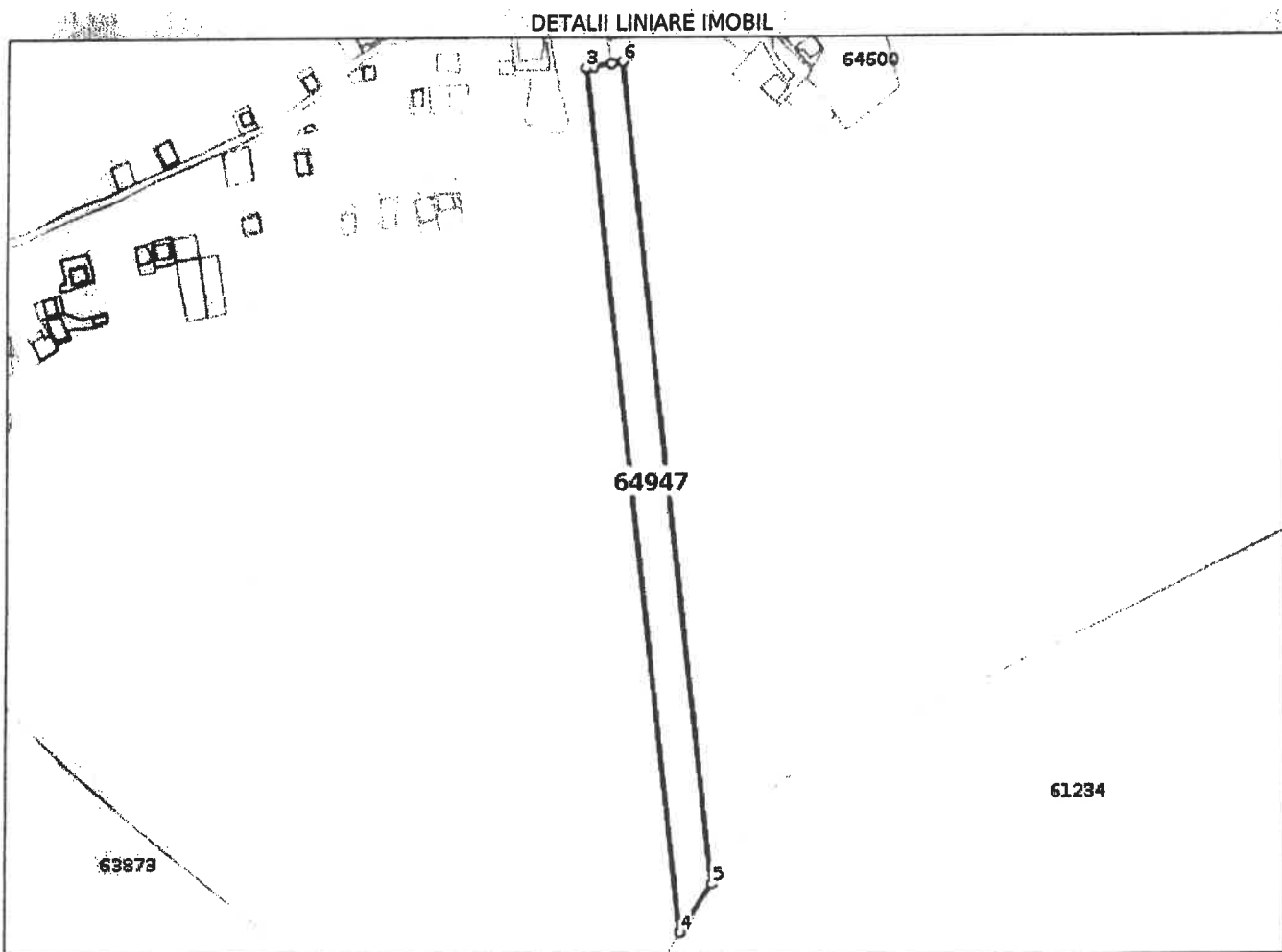
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.0
2	3	4.08
3	4	473.472
4	5	31.222
5	6	450.634

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64947	9.241	NR. TOP 1657/2/69 - TEREN EXTRAVILAN NEIMPREJMUIT. IMOBIL INREGISTRAT IN PLANUL CADASTRAL FARA LOCALIZARE CERTA DATORITA LIPSEI PLANULUI PARCELAR

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	NU	9.241	-	-	1657/2/69	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.0
2	3	4.08
3	4	473.472
4	5	31.222
5	6	450.634

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
6	1	5.953

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
 *** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
05-05-2022

Asistent Registrator,
PETRU BOGDAN TOMA

Referent,

Data eliberării,
//___

(parafa și semnătura)

(parafa și semnătura)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hateg

Nr. cerere	12749
Ziua	05
Luna	05
Anul	2022

Cod verificare
100115449648



EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 64946 Râu de Mori

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	64946	62.042	Teren neîmprejmuit; NR. TOP 1657/2/68 - TEREN EXTRAVILAN NEÎMPREJMUIT

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe	
20304 / 30/07/2021		
Act Administrativ nr. 1513, din 22/07/2021 emis de PRIMARIA COMUNEI RAU DE MORI;		
B1	Se infinteaza cartea funciara nr. 64946 UAT Rau de Mori,imobil provenit din dezmembrarea nr. topografic 1657/2 din CF 810N Rau de Mori.Drept urmare,se diminueaza suprafata imobilului cu nr. topografic 1657/2 din CF 810N Rau de Mori de la suprafata de 1380554 mp la suprafata de 1318512 mp.	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1
1) COMUNA RÂU DE MORI , CIF:4633285, - domeniul privat		

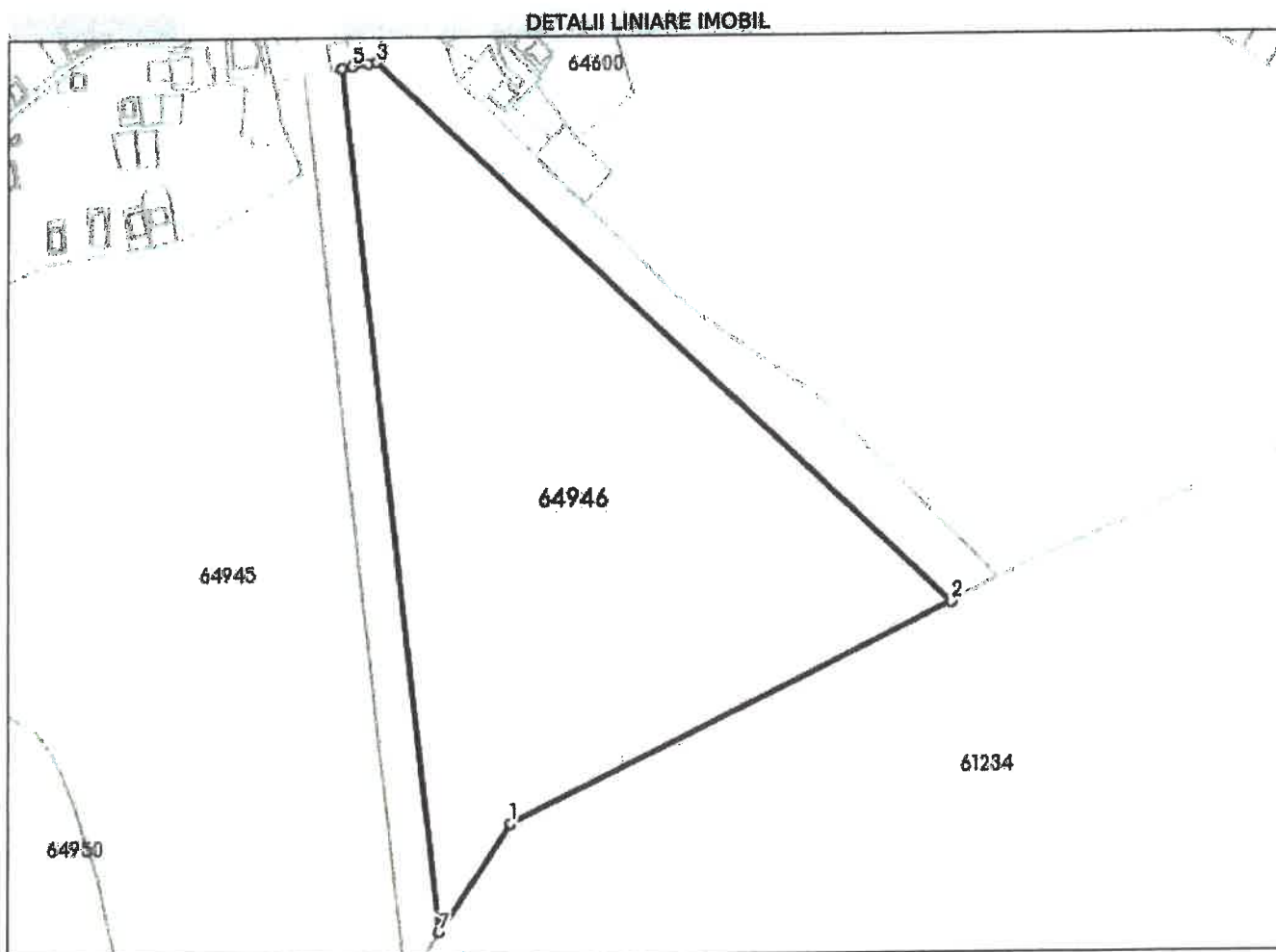
C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64946	62.042	NR. TOP 1657/2/68 - TEREN EXTRAVILAN NEIMPREJMUIT

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	NU	62.042	-	-	1657/2/68	

Lungime Segmente

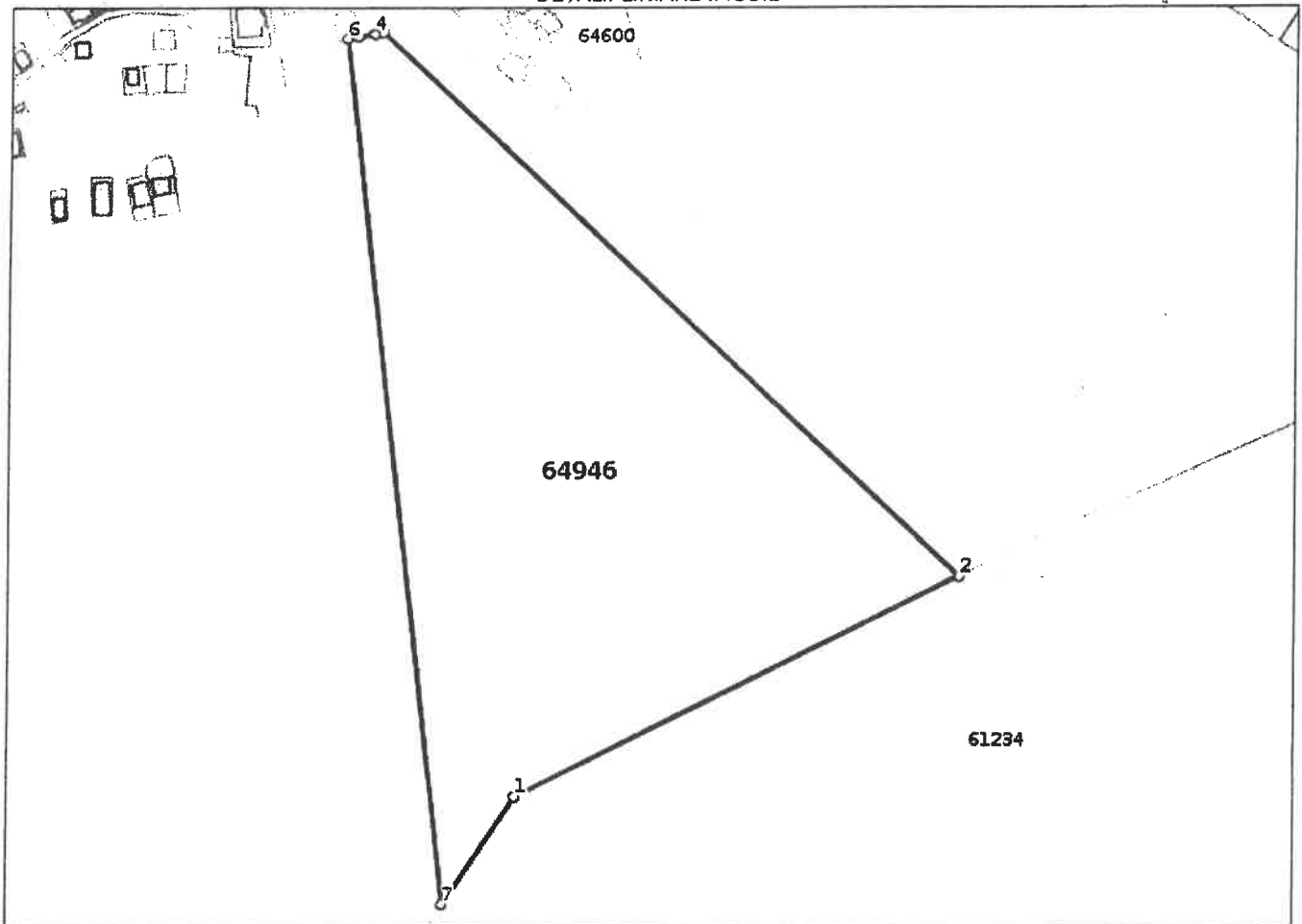
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	253.778
2	3	409.501
3	4	4.231
4	5	8.462
5	6	5.201
6	7	450.634

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64946	62.042	NR. TOP 1657/2/68 - TEREN EXTRAVILAN NEIMPREJMUIT

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	neproductiv	NU	62.042	-	-	1657/2/68	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	253.778
2	3	409.501
3	4	4.231
4	5	8.462
5	6	5.201
6	7	450.634

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	1	66.729

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,
05-05-2022

Data eliberării,
//___

Asistent Registrator,
ADRIAN IGNA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară HUNEDOARA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Hateg

Nr. cerere	12748
Ziua	05
Luna	05
Anul	2022

Cod verificare
100115449554



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**
Carte Funciară Nr. 64945 Râu de Mori

Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Hunedoara

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	64945	120.116	Teren neîmprejmuit; NR. TOP 1657/2/70-TEREN EXTRAVILAN NEIMPREGMUIT. IMOBIL INREGISTRAT IN PLANUL CADASTRAL FARA LOCALIZARE CERTA DATORITA LIPSEI PLANULUI PARCELAR

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
20366 / 30/07/2021	
Act Administrativ nr. 1515, din 22/07/2021 emis de PRIMARIA COMUNEI RAU DE MORI;	
B1	A1
B2	A1
1) COMUNA RÂU DE MORI , CIF:4633285, - domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI .

Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

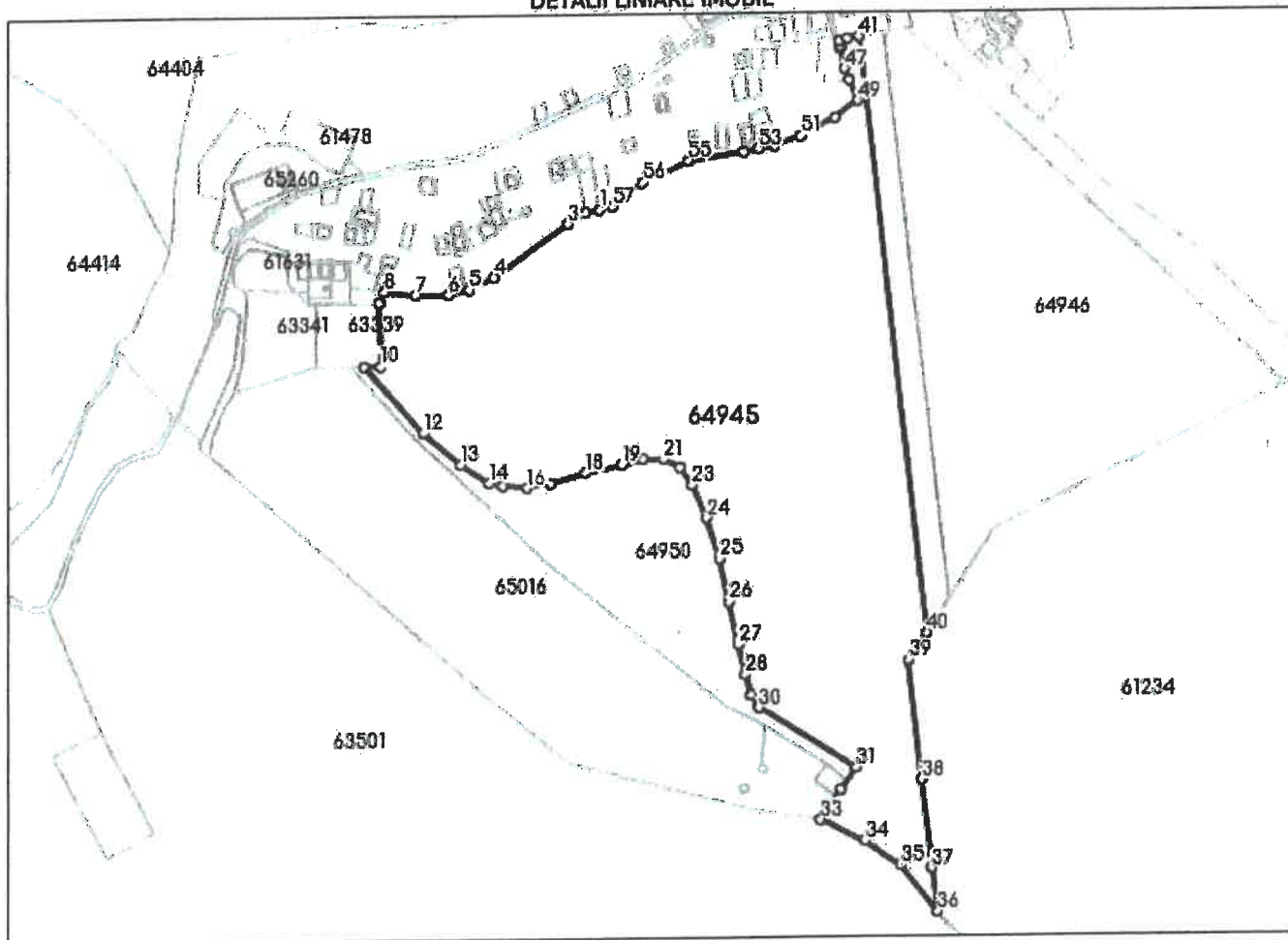
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64945	120.116	NR. TOP 1657/2/70-TEREN EXTRAVILAN NEIMPREJMUIT. IMOBIL INREGISTRAT IN PLANUL CADASTRAL FARA LOCALIZARE CERTA DATORITA LIPSEI PLANULUI PARCELAR

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	NU	120.116	-	-	1657/2/70	

Lungime Segmente

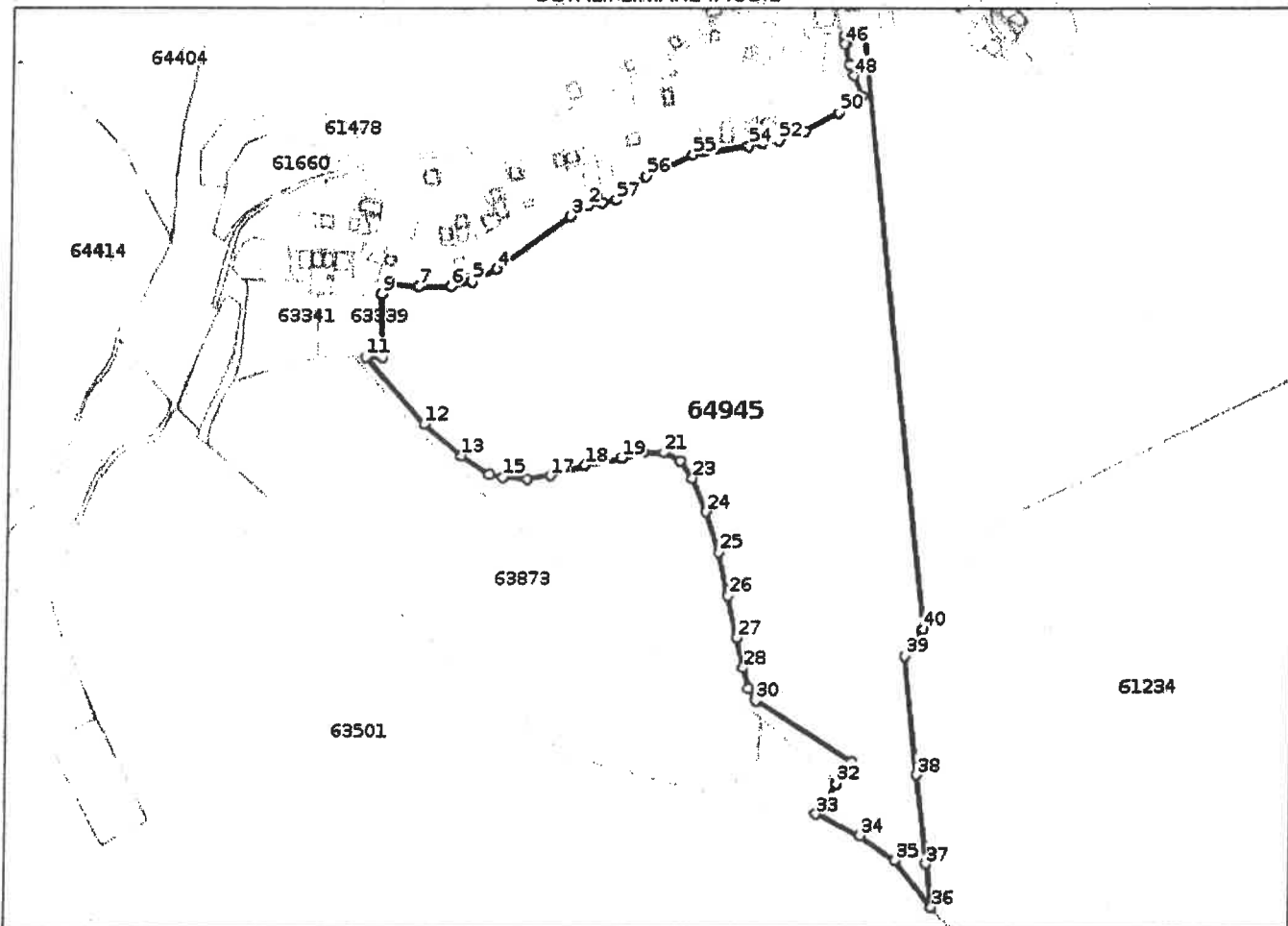
1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	11.747	2	3	16.22	3	4	71.198
4	5	21.232	5	6	17.121	6	7	25.39
7	8	24.272	8	9	9.457	9	10	50.0
10	11	12.576	11	12	69.904	12	13	38.247
13	14	27.005	14	15	10.603	15	16	19.409
16	17	18.476	17	18	28.928	18	19	29.27
19	20	17.515	20	21	16.551	21	22	14.503

Anexa Nr. 1 La Partea I**Teren**

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
64945	120.116	NR. TOP 1657/2/70-TEREN EXTRAVILAN NEIMPREJMUIT. IMOBIL INREGISTRAT IN PLANUL CADASTRAL FARA LOCALIZARE CERTA DATORITA LIPSEI PLANULUI PARCELAR

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL**Date referitoare la teren**

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	faneata	NU	120.116	-	-	1657/2/70	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	11.747	2	3	16.22	3	4	71.198
4	5	21.232	5	6	17.121	6	7	25.39
7	8	24.272	8	9	9.457	9	10	50.0
10	11	12.576	11	12	69.904	12	13	38.247
13	14	27.005	14	15	10.603	15	16	19.409
16	17	18.476	17	18	28.928	18	19	29.27
19	20	17.515	20	21	16.551	21	22	14.503

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
22	23	16.891	23	24	28.728	24	25	33.723
25	26	34.879	26	27	34.456	27	28	24.444
28	29	16.959	29	30	10.888	30	31	89.879
31	32	20.661	32	33	28.909	33	34	38.021
34	35	34.58	35	36	46.837	36	37	34.592
37	38	70.312	38	39	94.452	39	40	25.567
40	41	473.472	41	42	8.92	42	43	7.008
43	44	3.755	44	45	1.447	45	46	1.685
46	47	16.523	47	48	9.636	48	49	17.631
49	50	22.036	50	51	30.479	51	52	21.628
52	53	12.455	53	54	11.248	54	55	43.716
55	56	40.046	56	57	30.205	57	1	10.484

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 272.

Data soluționării,

05-05-2022

Data eliberării,

__/__/__

Asistent Registrator,
PETRU BOGDAN TOMA

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

Anexa Nr.2 la HCl nr.107/2022

CAIET DE SARCINI

CAPITOLUL I. - INFORMAȚII GENERALE

1. Informații privind autoritatea contractantă

Denumire : Primăria Comunei Râu de Mori

Cod de identificare fiscală : 4633285;

Adresă : Comuna Râu de Mori, strada Principală, nr. 1, județul Hunedoara;

Numărul de telefon/fax : 0254 / 776 046

E-mail : primariaraudemori@yahoo.com

Persoana de contact : Anișoara Pușcă – secretar general Primărie.

2. Informații privind obiectul concesiunii

a) Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesiionat

Teren extravilan în suprafață totală de 201.782 mp situat în în Comuna Râu de Mori - Zona de agrement Râușor, compus din 4 parcele plasate în prelungire sau alăturate, cu următoarele date de identificare :

Destinația	Suprafața	Numar cadastral
Teren extravilan neîmprejmuit	120.116 mp	64945 – UAT Râu de Mori
Teren extravilan neîmprejmuit	62.042 mp	64946 – UAT Râu de Mori
Teren extravilan neîmprejmuit	10.382 mp	64949 – UAT Râu de Mori
Teren extravilan neîmprejmuit	9.241 mp	64947 – UAT Râu de Mori

b) Destinația bunului ce face obiectul concesiunii

Terenul propus concesiunii va fi utilizat pentru dezvoltarea ariei schiabile din Zona de agrement Râușor prin construirea de instalații de transport persoane pe cablu, amenajarea de noi pârtii de schi, dotarea acestora cu instalații de producere a zăpezii artificiale și instalații de nocturnă, amenajarea de noi facilități de petrecere a timpului liber (rollercoaster, piste de mountain bike, puncte de alimentație publică etc.).

Propunerea pentru concesiunea imobilului are la bază solicitarea depusă la sediul Primăriei Comunei Râu de Mori de către SC CLIF ALPIN CENTER SRL Hunedoara.

c) Condițiile de exploatare a bunului și obiectivele urmărite de către concendent

Potrivit art. 1799 Noul Cod Civil, concesionarul este obligat să folosească bunul luat în redevență cu prudență și diligență și potrivit destinației stabilite prin contract.

Concesionarul va utiliza imobilul ca un bun proprietar. Întreținerea lui cade în sarcina concesionarului. Cheltuielile de dezvoltare sunt în sarcina concesionarului.

Concesionarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

Obiectivele urmărite de către concendent :

- sursă suplimentară de venit la bugetul local prin redevențele aferente concesiunii;
- valorificarea potențialului turistic din Zona de agrement Râuşor;
- creșterea afacerilor pe verticală (noi afaceri în turism și servicii) și pe orizontală (dezvoltarea de noi afaceri pe teritoriul Comunei Râu de Mori care să vină în susținerea celor din Zona de agrement Râuşor);
- creșterea gradului de ocupare a forței de muncă.

CAPITOLUL II. - CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIONĂRII

(1) Regimul de utilizare - Concesionarul va utiliza imobilul ca un bun proprietar. Întreținerea lui cade în sarcina concesionarului. Încalcarea acestor obligații atrage rezilierea de drept a contractului.

(2) Condiții de mediu - Concesionarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legislației în vigoare în domeniul protecției mediului, dintre care cele mai importante sunt :

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru evitarea și diminuarea poluării solului și a apei subterane cu efecte asupra sănătății populației;
- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a restricțiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare;
- respectarea normelor specifice de protecție stabilite de Administrația Parcului Național Retezat.

(3) Obligatorietatea asigurării exploatării de concesionar în mod eficace și în regim de continuitate și permanență a imobilului înredevențat.

În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze de natură să conducă la imposibilitatea folosirii imobilului înredevențat, are obligația să anunțe proprietarul (concendentul) în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea exploatării acestuia în regim de continuitate.

Concesionarul are obligația de a nu produce pagube celorlalți vecini. Stabilirea unei infracțiuni de acest tip de către concendent sau de instanțele de judecată atrage rezilierea de drept a contractului.

Concesionarul are obligația de a obține, pe cheltuielile sale, toate avizele și autorizațiile necesare lucrărilor de amenajare a terenului și de construcții, conform prevederilor Legii 50/1991 republicate, cu modificările și completările ulterioare.

CONESIONARUL va permite pasunatul si tranzitul animalelor pe terenul concesionat, in perioada lunilor de pasunat; pasunatul se va realiza in conditii care sa nu impiedice concesionarul in utilizarea terenului concesionat, conform destinatiei sale;

(4) Interdicția concesionarului a subconcesiunii imobilului și/sau a contractului de concesiune ori a constituirii acestora ca garanție sub orice formă, precum și interdicția modificării, pe parcursul derulării contractului de concesiune, a profilului/obiectului de activitate în raport cu cel avut la data participării la procedura de licitație.

(5) Durata concesiunii este de 49 ani.

(6) Redevența minimă și modul de calcul al acesteia

Redevența minimă pentru prețul de pornire al licitației de concesiune a imobilului format din teren în suprafață totală de 201.782 mp este de 92.655 lei/an, conform studiului de oportunitate elaborat și însușit de Primăria Comunei Râu de Mori.

(7) Natura și quantumul garanțiilor solicitate de concendent

- garanția de participare la licitație : 1.000 lei;
- garanția de execuție - procent din redevența anuală licitată.

(8) Condiții speciale

a) Plata redevenței garantate începe cu anul 1 (unu) după obținerea certificatului de urbanism pentru lucrările de construcții și instalații și amenajarea terenului;

b) Dacă certificatul de urbanism este obținut în timpul anului, redevența va fi calculată aplicând prorata temporis pentru perioada rămasă din an;

c) Plata redevenței anuale se va face până la data de 30.06 a anului în curs;

d) Plata redevenței variabile calculate ca procent din încasările generate de investițiile făcute pe terenul concesionat (dacă procentul a fost oferit în procedura de licitație) va fi făcută până la data de 30.04 pentru încasările făcute în perioada decembrie – martie, și până la data de 31.10 pentru încasările din perioada mai – septembrie.

e) Concesionarul nu va putea face investiții din inițiativa sa în contul concidentului.

f) Concesionarul are dreptul să facă investiții pe terenul concidentului/proprietarului cu acordul prealabil și în scris al proprietarului. Investițiile se fac pe cheltuiela concesionarului și fără drept de despăgubire din partea proprietarului la încetarea contractului (prin investițiile realizate asupra bunului se înțelege totalitatea lucrărilor și îmbunătățirilor aduse bunului pentru a fi folosit potrivit scopului – terasări, nivelări, drenaje, croire drumuri de acces și drumuri tehnologice, înierbări, consolidări, subzidiri etc.);

g) Concesionarul va respecta următoarele clauze de performanță în executarea contractului de concesiune :

- În primul an după eliberarea autorizației de construire, concesionarul pune în stare de funcționare o instalație de transport persoane pe cablu (teleschi), un rollercoaster și o parte de tubing;
- În al doilea an va pune în stare de funcționare a doua instalație de transport persoane pe cablu (teleschi);
- În al treilea an va pune în stare de funcționare un telescaun și va amenaja pistele de downhill pentru mountain bike;
- În al patrulea an vor fi finalizate toate părțile de schi aferente suprafețelor concesionate, cu toate instalațiile conexe (instalație de producere a zăpezii artificiale, instalații de nocturnă, spații de alimentație publică, mașini de bătătorit zăpada etc.).

h) Construcțiile și instalațiile se vor executa numai după obținerea autorizației de construire în condițiile Legii nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare. Obținerea tuturor avizelor și acordurilor necesare realizării investiției cade în sarcina concesionarului. Amplasarea în teren a investiției precum și accesul vor fi proiectate conform REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM al Comunei Râu de Mori, în vigoare la această dată.

i) Pe durata contractului de concesiune concidentul/proprietarul poate să verifice modul de exploatare și condițiile de siguranță în exploatarea bunului în redevență.

j) Concesionarul va fi obligat să suporte sarcinile fiscale aferente imobilului în redevență.

k) Neplata redevenței, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de concesiune dau dreptul autorității contractante (concedent) la rezilierea contractului.

CAPITOLUL III. CONDIȚII DE VALABILITATE A OFERTELOR ȘI PROCEDURA DE LICITAȚIE

(1) Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

- Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

- Ofertele se redactează în limba română.

- Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul "Oferte", precizându-se data și ora.

Plicul exterior va conține criteriile de calificare la licitație :

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (**formular anexa 1**);

b) o declarație pe proprie răspundere că împotriva firmei nu a fost declanșată procedura insolvenței, așa cum este definită prin Legea 85 cu toate modificările și actualizările ulterioare;

c) cifra de afaceri în creștere, profit operațional și din exploatare în ultimele 5 exerciții financiare încheiate (**formular anexa 2**);

d) certificate fiscale fără datorii restante la bugetele naționale și locale;

e) certificat constatator de informare nu mai vechi de 30 de zile;

f) în cazul în care administratorii/acționarii/asociații au calitatea de administrator/asociat /acționar în alte firme (grup de firme sau interese), criteriile (b) – (d) vor fi aplicate și firmelor din grup (cu excepția firmelor declarate inactive sau fără activitate).

g) împuternicire pentru persoana care reprezintă societatea însoțită de o copie a actului de identitate a acestuia (**formular anexa 3**);

h) copie după chitanțele sau ordinele de plată care atestă plata garanției de participare la licitație în sumă de 1.000 lei.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu - zisă și criteriile de selecție și atribuire (formular anexa 4) se scriu numele sau denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia.

Criterii de selecție și atribuire - cel mai mare punctaj :

- cel mai mare nivel al redevenței garantate - **40% (40 puncte)**;

- procentul din încasările rezultate în urma investițiilor făcute pe terenul concesionat (componenta variabilă a redevenței) - **30% (30 puncte) :**

- 0% din încasări – 0 puncte;

- 0 – 1% din încasări – 10 puncte;

- 1 – 5% din încasări – 20 puncte;

- >5% din încasări – 30 puncte.

- nivelul garanției (procent din redevența anuală garantată) - **20% (20 puncte) :**

- 0 – 3 luni – 10 puncte;

- 3 – 6 luni – 20 puncte.

- capacitatea tehnico-economică a ofertantului (va fi luată în considerare capacitatea de a obține încasări din servicii turistice în perioada mai – septembrie) – **5% (5 puncte)**;
- protecția mediului înconjurător - **5% (5 puncte)**.

Numar maxim total de puncte = 100.

Ofertele se pot depune direct de ofertant sau prin împuternicitul său la adresa indicată, până la data și ora limită menționată în anunțul publicitar .

Ofertele depuse după termenul limită nu vor participa la licitație și vor fi returnate nedeschise, precum și dacă nu se îndeplinește condiția de a fi a cel puțin 2 oferte valabile.

Valabilitatea ofertei va fi toata perioada contractului de concesiune.

- (2) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.
- (3) Fiecare participant poate depune doar **o singură ofertă**.
- (4) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.
- (5) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa concedentului până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.
- (6) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
- (7) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
- (8) 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.
- (9) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la punctul 10 alin. (7) (*în urma analizării ofertelor de către comisia de licitație, 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*).

10. Procedura și desfășurarea licitației

PROCEDURA aplicată: licitație publică cu plic închis.

DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI

(1) În ziua stabilită pentru licitație, comisia se va întruni având asupra ei documentațiile întocmite pentru imobilul scos la licitație și la ora stabilită va declara licitația deschisă.

Pentru desfășurarea procedurii licitației publice este necesar să se califice cel puțin doi ofertanți.

(2) Licitația este condusă de președintele comisiei de licitație.

(3) Președintele comisiei de licitație anunță deschiderea licitației, obiectul acesteia, face prezența ofertanților înscriși și verifică dacă sunt îndeplinite condițiile legale (inclusiv cele de publicitate) pentru desfășurarea licitației, anunță modul de desfășurare a licitației asigurându-se că fiecare ofertant a înțeles procedura de desfășurare, apoi comunică prețul de pornire al licitației.

(4) După începerea licitației, se desigilează plicurile exterioare și se verifică documentele.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire.

Ofertele care nu îndeplinesc condițiile economico-financiare și de fezabilitate a afacerii enumerate la punctul 1 literele b) – f) vor fi descalificate automat.

(5) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare **cel puțin două oferte să întrunească criteriile de calificare** stabilite prin documentația de atribuire. **Dacă nu există minim două oferte valabile, procedura licitației se reia într-un termen de 20 de zile de la prima dată.**

La data celei de-a doua licitații, procedura este îndeplinită dacă există minim o ofertă valabilă.

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

(7) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (6) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, dacă sunt prezenți.

(8) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de calificare prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.

(9) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza **criteriilor de calificare**, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care

nu îndeplinesc criteriile de calificare și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(10) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (9), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

(11) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(12) Raportul prevăzut la alin. (11) se depune la dosarul concesiunii.

(13) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte valabile, ținând seama de ponderile stabilite în documentația de atribuire. **Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.**

(14) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de selecție care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de selecție care are ponderea cea mai mare după acesta.

(15) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(16) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

(17) Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate publică cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(18) Concedentul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică prevăzute de prezenta secțiune.

Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- informații cu privire la repetarea procedurii de licitație, dacă e cazul;
- data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;

- criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
- denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- durata contractului;
- nivelul redevenței totale, inclusiv a procentului redevenței variabile;
- instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(19) Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

(20) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (19) concedentul are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate, și de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(21) Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publică numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (20).

(22) În cazul în care în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nici o ofertă valabilă, concedentul anulează procedura de licitație.

11. Anularea procedurii de atribuire a contractului de concesiune

(1) Autoritatea contractantă 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 hotărârii de adjudecare.

În cadrul acestei comunicări autoritatea contractantă are obligația de a informa:

- ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate;
- ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

În termen de 24 de ore de la confirmare de primire a comunicării, eventualele contestații cu privire la desfășurarea licitației publice se vor depune la registratura Primăriei Comunei Râu de Mori iar comisia de soluționare a contestațiilor va analiza și se va pronunța în termen de 3 zile de la data înregistrării acestora.

(2) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (1).

(3) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data completării garanției constituite până la valoarea redevențelor lunare licitate - dacă este cazul.

(4) Contractul de concesiune va fi notat în cartea funciară a imobilului, în maxim 30 de zile de la data semnării de ambele părți, pe cheltuiuala concesionarului.

(5) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație :

- nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile;
 - s-au prezentat minim două oferte în care nu s-a oferit prețul minim de pornire;
- autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la punctele (1) – (10) cu toate alineatele.

(6) Dacă la acest termen al organizării unei noi licitații, cu respectarea procedurii prevăzute la punctele (1) – (10) cu toate alineatele nu se califică nici un ofertant (minim unul) sau nu se oferă

cel puțin prețul de pornire, bunul se consideră retras de la concesionare și se va încheia un proces verbal de constatare.

Declanșarea unei noi proceduri de concesionare a bunului va fi aprobată de Consiliul Local al Comunei Râu de Mori.

12. Neîncheierea contractului

(1) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la punctul 11 alin. 2) poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

(2) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(3) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează iar autoritatea contractantă reia procedura în condițiile legii și a documentației de atribuire, studiul de oportunitate păstrându-si valabilitatea.

(4) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și (2) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc

altfel.

(5) 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.

(6) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3).

(7) În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau

renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, redevența poate

fi ajustată, la cererea oricărei părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.

CAPITOLUL IV. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI

(1) Contractul de concesionare va înceta :

a) La expirarea termenului pentru care a fost încheiat.

b) Prin acordul părților

c) Prin rezilierea acestuia în caz de neexecutare culpabilă a obligațiilor contractuale de către una din părți.

d) Prin denunțarea unilaterală ce se face cu un preaviz de 30 zile de către partea interesată.

e) Prin neîndeplinirea clauzelor de performanță solicitate de concedent și negociate în contractul de concesiune și prevăzute în prezentul caiet de sarcini la Cap.II, punctul 8, alin. (g).

(2) Promisiunea concesionarului de a plăti redevența împreună cu penalitățile, în cazul întârzierilor la plată, nu îl va împiedica pe concedent/proprietar să rezilieze contractul, chiar dacă ulterior va mai fi acceptat plata cu întârziere a redevenței.

(3) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și permanentă a imobilului înredevențat. Încalcarea acestor obligații atrage rezilierea de drept a contractului.

(4) Concesionarul are obligația să asigure toate condițiile privind protecția mediului.

Încalcarea acestor obligații atrage rezilierea de drept a contractului, iar imobilul va fi scos la licitație.

(5) Concesionarul are obligația de a nu produce pagube celorlalți vecini.

Stabilirea unei infracțiuni de acest tip de către concendent sau de instanțele de judecată, atrage rezilierea de drept a contractului, iar imobilul va fi scos la licitație.

(6) Concesionarul se obligă să elibereze și să permită reintrarea proprietarului în posesia imobilului

la data încetării contractului. Părțile vor întocmi și vor semna un proces verbal de predare-primire, în care vor descrie în mod detaliat starea în care concesionarul a restituit imobil.

PRESEDINTE DE SEDINTA ,

MITUCA OVIDIU

CONTRASEMNEAZA SECRETAR GENERAL,

PUSCA ANISOARA



(OFERTANT)

Anexa 1

FIȘA OFERTANTULUI

pentru concesiunea terenului proprietate publică a Comunei Râu de Mori

Denumirea ofertantului : _____
Sediul social (adresa) : _____
CUI : _____
Nr. de înregistrare Registrul Comerțului : _____
Reprezentant legal : _____
Număr de telefon și adresă email : _____

Declarație de participare

Urmare a anunțului apărut în publicația / site-ul Primăriei Comunei Râu de Mori / Monitorul Oficial al României partea a IV-a _____,

Prin prezenta ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația publică pentru concesiunea terenurilor în suprafață totală de 201.782 mp situate în localitatea Râu de Mori – Zona de agrement Râușor având ca destinație dezvoltarea ariei schiabile și amenajarea de noi facilități de petrecere a timpului liber.

Am luat la cunoștință de condițiile de participare prevăzute în documentele de atribuire.

Am luat la cunoștință de locul, data și ora indicată pentru deschiderea ofertelor. În cazul în care vom participa la ședința publică pentru deschiderea ofertelor, vom desemna o persoană autorizată să ne reprezinte interesele și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Ne angajăm să menținem oferta valabilă pentru o durată de 90 de zile de la data depunerii și ea va rămâne obligatorie pentru noi, iar în cazul în care va fi declarată câștigătoare va constitui un contract angajant până la încheierea și semnarea contractului de concesiune.

Nu depunem ofertă alternativă și nici nu există vreo înțelegere cu alți ofertanți cu privire la nivelul redevenței sau alte elemente ale ofertei.

Am înțeles și consimțim ca, în cazul în care oferta noastră este declarată câștigătoare, să constituim garanția de bună execuție a contractului în cuantumul sumei licitate (dacă a fost cazul), în conformitate cu prevederile din documentația de atribuire.

(Numele și funcția reprezentantului legal)

Data

L.S.

(OFERTANT)

Anexa 2

DATELE FINANCIARE ALE OFERTANTULUI

Indicator	2021	2020	2019	2018	2017
Cifra de afaceri					
Profit operațional					
Profit din exploatare					

Declarăm că datele de mai sus sunt reale, corespund întocmai cu evidențele noastre contabile și sunt evidențiate în bilanțurile și declarațiile depuse la Ministerul de Finanțe.

(Numele și funcția reprezentantului legal)

Data

L.S.

(Numele responsabilului financiar-contabil / firma de contabilitate)

(OFERTANT)

Anexa 3

ÎMPUTERNICIRE

Subscrisa _____, cu sediul în localitatea _____, str. _____ nr._____, înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. _____, CUI _____ reprezentată legal prin _____ în calitate de administrator, împuternicim prin prezenta pe _____ identificat cu CI Seria _____ Nr. _____ eliberat de SPCLEP _____ la data de _____ CNP _____ să ne reprezinte la licitația organizată de Primăria Râu de Mori la data de _____ pentru atribuirea contractului de concesiune pentru terenul în suprafață totală de 201.782 mp situat în localitatea Râu de Mori – Zona de agrement Râușor având ca destinație dezvoltarea ariei schiabile și crearea de noi facilități de petrecere a timpului liber.

În îndeplinirea mandatului său, împuternicitul va avea următoarele drepturi și obligații :

- 1.Să semneze toate actele și documentele care emană de la subscrisa în legătură cu participarea la această procedura.
- 2.Să participe în numele subscrisei la procedură și să semneze toate documentele rezultate pe parcursul și/sau în urma desfășurării procedurii.
- 3.Să răspundă solicitărilor de clarificări formulate de către comisia de evaluare în timpul desfășurării procedurii.
- 4.Să depună, în numele subscrisei, contestațiile cu privire la procedură.

Prin prezenta, împuternicitul nostru este pe deplin autorizat să angajeze răspunderea subscrisei cu privire la toate actele și faptele ce decurg din participarea la procedura de licitație menționată.

Data :

Împuternicit,

Mandant,

(OFERTANT)

Anexa 4

OFERTA – CRITERIILE DE ATRIBUIRE

Nr. crt.	Denumire criteriu	Valoare / procent								
1.	Redevența anuală									
2.	Redevența variabilă (procent din încasările viitoare) 0% 0 – 1% 1 – 5% >5%									
3.	Garanția de execuție (procent din redevența anuală licitată) 0 – 3 luni 3 - 6 luni									
4.	Capacitatea tehnico-economica <table border="1" data-bbox="199 1243 1077 1366"><thead><tr><th>Anul</th><th>2020</th><th>2021</th><th>2022</th></tr></thead><tbody><tr><td>Cifra de afaceri în perioada mai – septembrie (RON)</td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	Anul	2020	2021	2022	Cifra de afaceri în perioada mai – septembrie (RON)				
Anul	2020	2021	2022							
Cifra de afaceri în perioada mai – septembrie (RON)										
5.	Protecția mediului înconjurător									

- La criteriul 1. se va completa cu suma oferita, în cifre și litere;
- La criteriul 2. se va completa cu procentul oferit;
- La criteriul 3. se va completa cu numărul de luni și suma, în cifre și litere;
- La criteriul 4. se va completa tabelul cu cifra de afaceri cumulată pentru intervalul mai – septembrie pentru toate cele 3 perioade menționate, în cifre;
- La criteriul 5. se va completa cu angajamentul / refuzul ofertantului de a obține autorizația de mediu pentru investițiile propuse pentru terenul concesionat.

(Numele și funcția reprezentantului legal)

Data

ANEXA NR.3 LA HCL nr.107/2022

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind concesionarea prin licitație publică a unui teren intravilan aparținând domeniului privat al
Comunei Râu de Mori

1. Principii generale

Principiile care stau la baza atribuirii contractului de concesiune sunt:

- **transparența** - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
- **tratamentul egal** - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;
- **proporționalitatea** - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- **nediscriminarea** - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- **libera concurență** - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

2. Informații generale privind concedentul

Primăria Comunei Râu de Mori, cu sediul în localitatea Râu de Mori, str.Principală nr.1, jud. Hunedoara, și având CUI 4633285.

3. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare

Actuala procedură a fost demarată la data de _____, prin publicarea anunțului de intenții într-un cotidian local, unul național și Monitorul Oficial al României - Partea a VI-a, pe pagina de internet sau pe alte platforme electronice publice cu cel puțin 20 de zile înainte de data licitației.

În concordanță cu data de demarare a procedurii de licitație publică, autoritatea contractantă stabilește ca termen limită de depunere a ofertelor data de 19.12.2022, ora 16 (data stabilită pentru licitație va fi la o distanță de cel puțin 20 de zile calendaristice de la data publicării anunțului).

Licitația de atribuire a contractului de concesiune se organizează în conformitate cu Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Desfășurarea procedurii de concesionare.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 (două) oferte valabile, respectiv care îndeplinesc **criteriile de calificare**.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

În cazul organizării celei de-a doua licitații, procedura este îndeplinită dacă a fost depusă cel puțin o oferta valabilă.

La data și ora anunțată pentru desfășurarea licitației vor fi prezenți membrii comisiei de licitație obligatoriu, reprezentanții ofertanților nefiind obligați a fi prezenți.

La deschiderea ședinței de licitație, președintele comisiei sau un membru desemnat de acesta va prezenta membrii comisiei de licitație și va anunța și numele ofertanților.

Președintele comisiei de licitație anunță prețul minim de pornire al licitației conform studiului de oportunitate însușit de Consiliul local al Comunei Râu de Mori.

După analizarea conținutului plicurilor depuse care conțin documentele de calificare, și dacă cel puțin doi ofertanți îndeplinesc condițiile minime de calificare, se trece la deschiderea plicurilor cu oferta propriu-zisă, iar consemnarea acestora va fi făcută într-un proces verbal care va fi semnat de toți membrii comisiei și de ofertanți (dacă sunt prezenți).

În procesul verbal se va consemna de asemenea nominalizarea ofertantului a cărui oferta a fost declarată câștigătoare.

În cazul în care licitația publică nu a condus la desemnarea unui câștigător se va consemna această situație în procesul verbal și se va organiza o nouă licitație la o dată ulterioară, respectând aceleași termene și condiții menționate pentru prima licitație.

Caietul de sarcini al concesiunii elaborat în baza studiului de oportunitate face parte integrantă din prezenta documentație.

4. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Ofertele se redactează în limba română și pot fi transmise/depuse la autoritatea contractantă pe adresa Primăriei Comunei Râu de Mori, str.Principală nr.1, jud. Hunedoara, în două plicuri închise și sigilate, care se înregistrează în ordinea primirii lor în registrul „Oferte” al concedentului, precizându-se data și ora depunerii.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației : „Ofertă de licitație în vederea concesiunii terenului liber în suprafață de 201.782 mp, situat în Râu de Mori – Zona de agrement Râușor, județul Hunedoara”, cu mențiunea: „A nu se deschide înainte de data **20.12.2022, ora 10,,**

Prezentarea ofertei de participare la licitație

Plicul exterior va conține criteriile de calificare la licitație :

- a)** o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (**formular anexa 1**);
- b)** o declarație pe proprie răspundere că împotriva firmei nu a fost declanșată procedura insolvenței, așa cum este definită prin Legea 85 cu toate modificările și actualizările ulterioare;
- c)** cifra de afaceri în creștere, profit operațional și din exploatare în ultimele 5 exerciții financiare încheiate (**formular anexa 2**);
- d)** certificate fiscale fără datorii restante la bugetele naționale și locale;
- e)** certificat constatator de informare nu mai vechi de 30 de zile;
- f)** în cazul în care administratorii/acționarii/asociații au calitatea de administrator/asociat /acționar în alte firme (grup de firme sau interese), criteriile (b) – (d) vor fi aplicate și firmelor din grup (cu excepția firmelor declarate inactive sau fără activitate).
- g)** împuternicire pentru persoana care reprezintă societatea însoțită de o copie a actului de identitate a acestuia (**formular anexa 3**);
- h)** copie după chitanțele sau ordinele de plată care atestă plata garanției de participare la licitație în sumă de 1.000 lei.

Pe plicul interior, care conține oferta proprie - zisă și criteriile de selecție și atribuire (**formular anexa 4 la caietul de sarcini**) se scriu numele sau denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia.

Ofertele se pot depune direct de ofertant sau prin împuternicitul său la adresa indicată, până la data și ora limită menționată în anunțul publicitar .

Ofertele depuse după termenul limită nu vor participa la licitație și vor fi returnate nedeschise, precum și dacă nu se îndeplinește condiția de a fi a cel puțin 2 oferte valabile.

Valabilitatea ofertei va fi toata perioada contractului de concesiune.

5. Criteriile de atribuire a contractului de concesiune – cel mai mare punctaj :

Criterii de selecție și atribuire - cel mai mare punctaj :

- cel mai mare nivel al redevenței garantate - **40% (40 puncte)**;

- procentul din încasările rezultate în urma investițiilor făcute pe terenul concesionat (componenta variabilă a redevenței) - **30% (30 puncte)** :

- 0% din încasări – 0 puncte;
- 0 – 1% din încasări – 10 puncte;
- 1 – 5% din încasări – 20 puncte;
- >5% din încasări – 30 puncte.

- nivelul garanției (procent din redevența anuală garantată) - **20% (20 puncte)** :

- 0 – 3 luni – 10 puncte;
- 3 – 6 luni – 20 puncte.

- capacitatea tehnico-economică a ofertantului (va fi luată în considerare capacitatea de a obține încasări din servicii turistice în perioada mai – septembrie) – **5% (5 puncte)**;

- protecția mediului înconjurător - **5% (5 puncte)**.

Numar maxim total de puncte = 100.

6. Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Concedentul va introduce următoarele clauze de performanță în executarea contractului de concesiune :

- În primul an după eliberarea autorizației de construire, concesionarul pune în stare de funcționare o instalație de transport persoane pe cablu (teleschi), un rollercoaster și o parte de tubing;
- În al doilea an va pune în stare de funcționare a doua instalație de transport persoane pe cablu (teleschi);
- În al treilea an va pune în stare de funcționare un telescaun și va amenaja piste de downhill pentru mountain bike;
- În al patrulea an vor fi finalizate toate părțile de schi aferente suprafețelor concesionate, cu toate instalațiile conexe (instalație de producere a zăpezii artificiale, instalații de nocturnă, spații de alimentație publică, mașini de bătătorit zăpada etc.).

Concesionarul are următoarele drepturi :

- de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul proprietate privată ce face obiectul contractului de concesiune;
- de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractual de concesiune.

Concedentul are următoarele drepturi :

- să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar referitor la destinația concesiunii și criteriile de performanță stabilite;
- verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului;
- să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local;

Concedentul are următoarele obligații :

- să nu tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune;
- să nu modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege;
- să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

Concesionarul are următoarele obligații:

- să administreze și să exploateze obiectul concesiunii ca un bun gospodăresc, cu maximă pricepere, ca în cazul propriilor sale bunuri și averi. În acest scop, va lua măsuri de conservare a obiectului concesiunii iar în caz de producere a unor daune, concesionarul va trece imediat la despăgubire;
- să nu subconcesioneze, în tot sau în parte, unei alte persoane obiectul concesiunii;
- să restituie, la expirarea termenului de concesiune, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat, inclusiv investițiile realizate (prin investițiile realizate se înțelege totalitatea lucrărilor și îmbunătățirilor aduse bunului pentru a fi folosit potrivit scopului – terasări, nivelări, drenaje, croire drumuri de acces și drumuri tehnologice, înierbări, consolidări, subzidiri etc.);
- lucrările de investiții să fie executate în conformitate cu proiectele aprobate numai pe baza autorizației de construire eliberată de Primăria Comunei Râu de Mori cât și a altor acorduri și avize conform prevederilor Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- respectarea reglementărilor privind protecția mediului, adoptând măsuri tehnologice adecvate de reținere și neutralizare a poluanților conform legislației în vigoare;
- îndeplinirea obligațiilor privind prevenirea unor situații de urgență, care pot apărea pe parcursul derulării contractului;
- să depună către concedent, în termen de 90 de zile de la data semnării prezentului contract, cu titlu de garanție, cota parte din suma obligației de plată oferită în documentația de licitație și datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune, conform art. 325 alin.7 din Ordonanța de Urgență nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ.
- de a înscrie la Biroul de Cadastru și Publicații Imobiliare Hațeg prezentul contract de concesiune.

Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

Ofertanții excluși din procedura licitației din motive de neconformitate a ofertei sau a criteriilor de calificare, așa cum au fost consemnate în procesul verbal și apoi comunicate de către Comisia de evaluare, pot depune contestații la autoritatea contractantă și ulterior la Secția contencios administrativ a Tribunalului Hunedoara.

7. Licitația

(1) Licitația se inițiază prin publicarea unui anunț de licitație de către concedent în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii și canale publice de comunicații electronice.

(2) Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către concedent și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informații generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea, identificarea și scopul bunului care urmează să fie concesionat;

c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul concedentului de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației de atribuire, unde este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

d) informații privind ofertele : data-limită de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;

f) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;

g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(3) Data limită pentru depunerea ofertelor este de 20 de zile calendaristice de la data transmiterii spre publicare a anunțului de licitație.

(4) Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

(5) Concedentul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

(6) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către concedent a perioadei prevăzute la alin. (5) 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.

(7) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(8) Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(9) Concedentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(10) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (8), concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(11) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (9), acesta din urmă are obligația de a răspunde la solicitarea 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.

(12) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

(13) În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea prezentei documentații.

(14) În cazul organizării unei noi licitații potrivit alin. (13), procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

Comisia de evaluare si modul de lucru al acesteia

- Entitatea contractantă are obligația de a desemna prin HCL, pentru atribuirea fiecărui contract de concesiune de bunuri proprietate publică, persoanele responsabile pentru evaluarea ofertelor, care se constituie într-o comisie de evaluare.

- Membrii comisiei de evaluare trebuie să fie în număr impar și se desemnează, de regulă, dintre reprezentanții consiliului local și ai structurilor teritoriale ale Agenției Naționale de Administrare Fiscală numiți în acest scop.

- Autoritatea contractantă desemnează, prin hotărâre, ordin sau decizie, președintele comisiei de evaluare dintre membrii acesteia.

- Autoritatea contractantă are obligația de a nominaliza membri supleanți pentru membrii comisiei de evaluare.

- Autoritatea contractantă are dreptul de a înlocui un membru al comisiei de evaluare cu un membru supleant numai dacă persoana care urmează a fi înlocuită nu are posibilitatea, din motive obiective, de a-și îndeplini atribuțiile care rezultă din calitatea de membru al comisiei de evaluare.

- După producerea înlocuirii prevăzute la punctul e), calitatea de membru al comisiei este preluată de către membrul supleant care își exercită atribuțiile aferente până la finalizarea procedurii de atribuire.

8. Determinarea ofertei câștigătoare

(1) Concedentul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, concedentul are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către concedent ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(5) Concedentul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

(6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(7) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire.

(8) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească criteriile de calificare stabilite prin documentația de atribuire.

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

(10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (9) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, dacă sunt prezenți.

(11) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de calificare prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.

(12) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de calificare, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care

nu îndeplinesc criteriile de calificare și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

(13) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

(14) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

(15) Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul concesiunii.

(16) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile stabilite în documentația de atribuire. **Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.**

(17) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de selecție care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de selecție care are ponderea cea mai mare după acesta.

(18) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(19) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (18), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

(20) Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate publică cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(21) Concedentul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică prevăzute de prezenta secțiune.

(22) Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente :

a) informații generale privind concedentul, precum : denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informații cu privire la repetarea procedurii de licitație, dacă e cazul;

c) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;

d) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;

e) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;

f) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;

g) durata contractului;

h) nivelul redevenței garantate și a procentului redevenței variabile;

i) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;

j) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;

k) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(23) Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

(24) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (23) concedentul are obligația de a informa ofertantul/ ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(25) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (23) concedentul are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(26) Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publică numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (23).

(27) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nici o ofertă valabilă, concedentul anulează procedura de licitație.

(28) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

(29) Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la art.7.

8. Anularea procedurii de atribuire a contractului de concesiune

(1) Concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor alin. (1), procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art.1;

b) concedentul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 1.

(3) Concedentul are obligația de a 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.

9. Reguli privind conflictul de interese

(1) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire concedentul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale.

(2) Nerespectarea prevederilor alin. (1) se sancționează potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(3) Persoana care a participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de atribuire nu este de natură să defavorizeze concurența.

(4) Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.

(5) Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;

b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;

c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau

subcontractanți propuși;

d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

(6) Nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

10. Contractul de concesiune – încheierea contractului și clauzele obligatorii

(1) Contractul de concesiune cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului concesionat, potrivit specificului acestuia.

(2) Contractul de concesiune se încheie în formă scrisă, în termen de maxim 20 (douăzeci) zile calendaristice de la data comunicării către ofertanți a deciziilor referitoare la atribuirea contractului sub sancțiunea nulității.

(3) Predarea-primirea bunului se face pe baza de proces verbal.

(4) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul duce la pierderea garanției de participare la licitație.

(5) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar Comisia de licitație reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

(6) În cazul în care ofertantul nu poate încheia contractul din cauze de forta majora, concedentul are dreptul să declare castigatoare oferta clasata pe locul doi, daca aceasta exista si este admisibila.

(7) Contractul de concesiune va conține partea reglementată – clauzele din cuprinsul caietului de sarcini – și partea negociată – clauzele convenite de părțile contractante în completarea celor din caietul de sarcini dar fără a contraveni obiectivelor prevăzute.

(8) Contractul de concesiune va cuprinde drepturile și obligațiile părților, din care enumărăm fără a ne limita la ele :

Concedentul va introduce următoarele clauze de performanță în executarea contractului de concesiune :

- În primul an după eliberarea autorizației de construire, concesionarul pune în stare de funcționare o instalație de transport persoane pe cablu (teleschi), un rollercoaster și o pârtie de tubing;
- În al doilea an va pune în stare de funcționare a doua instalație de transport persoane pe cablu (teleschi);
- În al treilea an va pune în stare de funcționare un telescaun și va amenaja piste de downhill pentru mountain bike;
- În al patrulea an vor fi finalizate toate părțile de schi aferente suprafețelor concesionate, cu toate instalațiile conexe (instalație de producere a zăpezii artificiale, instalații de nocturnă, spații de alimentație publică, mașini de bățătorit zăpada etc.).

Concedentul are următoarele drepturi :

- să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar referitor la destinația concesiunii și criteriile de performanță stabilite;
- verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului;
- să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

Concedentul are următoarele obligații :

- sa nu tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.
- sa nu modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.
- sa notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.

Concesionarul are următoarele obligații:

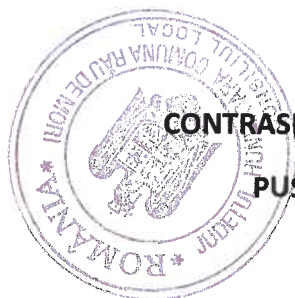
- să administreze și să exploateze obiectul concesiunii ca un bun gospodăr, cu maximă pricepere, ca în cazul propriilor sale bunuri și averi. În acest scop, va lua măsuri de conservare a obiectului concesiunii iar în caz de producere a unor daune, concesionarul va trece imediat la despăgubire;
- să nu subconcesioneze, în tot sau în parte, unei alte persoane obiectul concesiunii;
- să restituie, la expirarea termenului de concesiune, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat, inclusiv investițiile realizate asupra acestuia (prin investițiile realizate asupra bunului se înțelege totalitatea lucrărilor și îmbunătățirilor aduse bunului pentru a fi folosit potrivit scopului – terasări, nivelări, drenaje, croire drumuri de acces și drumuri tehnologice, înierbări, consolidări, subzidiri etc.);
- să respecte întocmai clauzele de performanță stabilite prin contractul de concesiune;
- lucrările de investiții în construcții și instalații noi să fie executate în conformitate cu proiectele aprobate numai pe baza autorizației de construire eliberată de Primăria Comunei Râu de Mori cât și a altor acorduri și avize conform prevederilor Legii nr.50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- respectarea reglementărilor privind protecția mediului, adoptând măsuri tehnologice adecvate de reținere și neutralizare a poluanților conform legislației în vigoare;
- îndeplinirea obligațiilor privind prevenirea unor situații de urgență, care pot apărea pe parcursul derulării contractului;
- să depună către concedent, în termen de 90 de zile de la data semnării prezentului contract, cu titlu de garanție, cota parte din suma obligației de plată oferită în documentația de licitație și datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune, conform art. 325 alin.7 din Ordonanța de Urgență nr. 57 / 2019 privind Codul administrativ.
- de a înscrie la Biroul de Cadastru și Publicații Imobiliare Hațeg contractul de concesiune.

(9) Contractul de concesiune va cuprinde distinct și explicit definirea bunurilor proprii și a bunurilor de retur ce vor fi utilizate de concesionar în derularea contractului de concesiune.

(10) Contractul de concesiune va fi încheiat în limba română, în doua exemplare, câte unul pentru fiecare parte. În cazul în care concesionarul este de altă naționalitate sau cetățenie decât cea română și dacă este solicitat acest lucru, contractul se va putea încheia în patru exemplare, doua în limba română și două în limba solicitată, iar în caz de litigiu exemplarele în limba română prelevează.

PRESEDINTE DE SEDINTA ,

MITUCA OVIDIU



CONTRASEMNEAZA SECRETAR GENERAL,

PUSCA ANISOARA