

ANEXA nr. ____ la H.C.L. nr. 72 / 29.07.2026

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE (INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI)

pentru organizarea și desfășurarea licitației publice deschise privind concesionarea imobilului – teren intravilan în suprafață de 3.005 mp și 4 (patru) construcții (hală industrială și anexe) cu suprafața construită la sol de 822,9 mp – proprietate privată a Orașului Fieni, înscris în Cartea Funciară nr. 70415 Fieni, situat în localitatea Costești, U.A.T. Fieni, județul Dâmbovița, în vederea desfășurării de activități de producție industrială, depozitare și/sau prestări servicii

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

Denumirea: U.A.T. ORAȘ FIENI

Codul de identificare fiscală (CIF): 4280310

Sediul: Fieni, str. Ing. Aurel Rainu, nr. 67, cod poștal 135100, județul Dâmbovița

Date de contact: telefon: 0245774070, 0245774071; fax: 0245774073; e-mail: fieni.primaria@gmail.com; proprietate publica@fieni.ro

Reprezentant legal: Primarul Orașului Fieni

Persoana de contact: consilier Compartiment proprietate publică și privată

II. OBIECTUL LICITAȚIEI

Obiectul procedurii de concesionare îl constituie **întregul imobil – teren și construcții** – proprietate privată a Orașului Fieni, înscris în **Cartea Funciară nr. 70415 Fieni**, situat în județul Dâmbovița, U.A.T. Fieni, **localitatea Costești**, compus din teren intravilan în suprafață de **3.005 mp** (3.000 mp din acte), categoria de folosință curți-construcții, număr cadastral 70415, și 4 (patru) construcții edificate pe acesta, cu suprafața construită la sol totală de **822,9 mp**, după cum urmează:

Element	Nr. cadastral	Suprafață	Observații / destinație cadastrală
Teren intravilan	70415	3.005 mp măsurată (3.000 mp din acte)	Curți-construcții; teren împrejmuit
Construcția C1	70415-C1	692,3 mp la sol / 856 mp desfășurată	2 niveluri; construcții industriale și edilitare (fostă fabrică de produse alimentare)
Construcția C2	70415-C2	91,2 mp la sol	Parter; edificată în anul 2009; construcții industriale și edilitare
Construcția C3	70415-C3	23,6 mp la sol	Parter; edificată în anul 2009; construcție-anexă
Construcția C4	70415-C4	15,9 mp la sol	Parter; edificată în anul 2009; construcție-anexă

Element	Nr. cadastral	Suprafață	Observații / destinație cadastrală
TOTAL construit la sol	—	822,9 mp	Cele patru construcții cumulate

Imobilul aparține în integralitate **domeniului privat al Orașului Fieni**. Terenul și construcțiile C2, C3 și C4 figurează în domeniul privat în temeiul Hotărârii Consiliului Local Fieni nr. _____ / _____ privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al Orașului Fieni (poziția/pozițiile _____ din inventar), iar construcția C1, dobândită prin Contractul de vânzare autenticat sub nr. 5403/24.12.2019, a fost trecută în domeniul privat al orașului prin Hotărârea Consiliului Local Fieni nr. _____ / _____. Concesionarea a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al Orașului Fieni nr. _____ / _____.

Amplasamentul care face obiectul procedurii de concesionare este delimitat în planul de amplasament și delimitare a imobilului, anexat prezentei documentații de atribuire, parte integrantă a acesteia. Imobilul este împrejmuit și beneficiază de acces din drumul public al localității Costești.

III. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Ca modalitate de valorificare a imobilului, s-a aprobat concesionarea prin procedura de **licitație publică deschisă**, în conformitate cu prevederile **art. 362 alin. (3)** din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare – potrivit căruia dispozițiile privind concesionarea bunurilor aparținând domeniului public al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător și bunurilor din **domeniul privat** – coroborat cu dispozițiile **art. 302–331** din același act normativ, precum și cu Regulamentul privind concesionarea bunurilor proprietate publică aparținând orașului Fieni, aprobat cu nr. 3673/29.03.2021, aplicabil prin analogie și bunurilor din domeniul privat.

C.1 — CALENDARUL LICITAȚIEI

Lansarea anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, și într-un cotidian de circulație națională și unul local, în data de: _____

Documentația de atribuire se procură în mod gratuit de pe site-ul oficial al Primăriei Orașului Fieni (www.fieni.ro) sau de la sediul concedentului, începând cu data publicării anunțului de licitație.

Termenul-limită pentru solicitarea clarificărilor privind documentația de atribuire este data de: _____

Termenul-limită de depunere a ofertelor este data de: _____

ora 10:00, la Registratura Primăriei Orașului Fieni, str. Ing. Aurel Rainu, nr. 67, Fieni, județul Dâmbovița.

Deschiderea și evaluarea ofertelor va avea loc în data de: _____

ora 12:00, la sediul Primăriei Orașului Fieni.

Comunicarea rezultatului procedurii se va face până la data de: _____

Încheierea contractului de concesiune se va realiza cu respectarea termenului de așteptare de 20 de zile calendaristice de la data comunicării rezultatului procedurii.

C.2 — COMPONENTA ȘI MODUL DE LUCRU AL COMISIEI DE EVALUARE

Componenta comisiei de evaluare

Comisia de evaluare este compusă din **5 (cinci) membri**, în conformitate cu prevederile art. 320 din O.U.G. nr. 57/2019, după cum urmează:

- președintele comisiei, reprezentant al concedentului;
- 2 (doi) reprezentanți de specialitate ai concedentului;
- 1 (un) reprezentant al structurii teritoriale a Ministerului Finanțelor — Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Ploiești / Administrația Județeană a Finanțelor Publice Dâmbovița, nominalizat în urma solicitării scrise adresate structurii locale a ministerului după adoptarea hotărârii Consiliului Local;
- 1 (un) reprezentant al Consiliului Local al Orașului Fieni.

Nominalizarea membrilor comisiei de evaluare, precum și a supleanților acestora (cu excepția reprezentantului Ministerului Finanțelor), se face prin **Hotărârea Consiliului Local** al Orașului Fieni.

Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant. Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii titulari se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forță majoră.

Nu au dreptul să fie membri în comisia de evaluare următoarele persoane:

- soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;
- 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;
- persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți;
- persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor.

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. 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.

Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații au obligația de a da o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul concesiunii.

Atribuțiile comisiei de evaluare

- analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
- analizarea și evaluarea ofertelor din plicurile interioare;
- întocmirea proceselor-verbale și a raportului de evaluare;
- desemnarea ofertei câștigătoare.

Modul de lucru al comisiei de evaluare

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor. Comisia adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare; deciziile se adoptă cu votul majorității membrilor. Membrii comisiei examinează și evaluează ofertele individual.

După deschiderea plicului exterior, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor solicitate și întocmește procesul-verbal în care se menționează rezultatul deschiderii plicurilor respective. După semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, se deschid plicurile interioare ale ofertelor admise.

Cazuri de excludere a ofertantului din procedura de atribuire

Poate fi exclus din procedura de atribuire, respectiv nu este eligibil, orice ofertant care se află în oricare dintre următoarele situații:

- este insolvent sau în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt administrate de un judecător-sindic sau activitățile sale comerciale sunt suspendate ori se află într-o situație similară, reglementată prin lege;
- face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situațiile de mai sus;
- administratorul societății a făcut obiectul unei condamnări cu autoritate de lucru judecat, pentru un delict în legătură cu conduita sa profesională;
- nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor și taxelor datorate către bugetul general consolidat al statului sau către bugetul local al Orașului Fieni;
- a furnizat informații false în documentele de calificare;
- a comis o greșeală gravă în materie profesională, pe care concedentul o poate invoca aducând ca dovadă orice mijloc probant pe care îl are la dispoziție;
- nu îndeplinește criteriile de eligibilitate prevăzute în prezenta documentație de atribuire.

Cazuri de respingere a ofertei

Comisia de evaluare are dreptul de a respinge o ofertă în oricare dintre următoarele cazuri:

- oferta nu respectă în totalitate cerințele prevăzute în Caietul de Sarcini și în prezentele instrucțiuni;
- oferta conține propuneri referitoare la clauzele contractuale care sunt vădit dezavantajoase pentru concedent;
- explicațiile solicitate de comisie nu sunt concludente sau credibile;
- oferta financiară se situează sub nivelul minim al redevenței anuale stabilit prin Raportul de Evaluare ANEVAR respectiv **3.078.600 lei / 590.000 euro**.

Determinarea ofertei câștigătoare

Concedentul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile criteriilor de atribuire. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

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. Solicitarea de clarificări este propusă de comisia de evaluare și se transmite de concedent ofertanților în termen de **3 zile lucrătoare** de la primirea propunerii comisiei. Ofertanții trebuie să răspundă în termen de **3 zile lucrătoare** de la primirea acesteia. Concedentul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în Caietul de Sarcini al concesiunii. În urma analizării ofertelor, secretarul comisiei întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora. În baza acestui proces-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de **o zi lucrătoare**, un raport pe care îl transmite concedentului. În termen de **3 zile lucrătoare** de la primirea raportului, concedentul informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii. Raportul se depune la dosarul concesiunii.

În cazul egalității de punctaje între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în caz de egalitate în continuare, în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire cu ponderea imediat următoare. Atunci când prin aplicarea acestor reguli nu se poate realiza departajarea, comisia solicită ofertanților aflați la egalitate prezentarea, în scris, a unei noi oferte de preț, în condițiile Regulamentului privind concesionarea bunurilor proprietate publică aparținând orașului Fieni.

Comunicarea rezultatului, încheierea contractului și anunțul de atribuire

Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de **3 zile lucrătoare** de la emiterea acestora. Concedentul poate încheia contractul de concesiune numai după împlinirea unui termen de **20 de zile calendaristice** de la data realizării comunicărilor. Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită câștigătoare.

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, în cel mult **20 de zile calendaristice** de la finalizarea procedurii de atribuire.

Valabilitatea procedurii de licitație

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă, în urma publicării anunțului de licitație, au fost depuse cel puțin **2 (două) oferte valabile**. În caz contrar, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație. În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin **o ofertă valabilă**.

Anularea procedurii de atribuire

Concedentul are dreptul de a anula procedura de atribuire dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii și anterior încheierii contractului, în situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului. Procedura 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 se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor de atribuire; (b) concedentul se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea aceluiași principii. Concedentul are obligația de a comunica în scris tuturor participanților, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor asumate prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Reguli privind conflictul de interese

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. Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor persoanele care se află în raporturile de rudenie, afinitate, asociere ori interes patrimonial prevăzute de art. 321 din O.U.G. nr. 57/2019 față de oricare dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși. De asemenea, 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.

IV. CAIETUL DE SARCINI

Caietul de Sarcini aferent acestei proceduri este anexat la prezenta documentație de atribuire, constituind parte integrantă a acesteia. Acesta cuprinde condițiile de exploatare a imobilului, investițiile minime impuse concesionarului, destinația obligatorie a bunului, precum și criteriile de valabilitate a ofertelor.

V. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Pot depune oferte persoane fizice sau juridice române ori străine sau asocieri de persoane juridice române și/sau străine, care îndeplinesc condițiile de eligibilitate prevăzute în prezenta documentație de atribuire. Mai multe persoane juridice au dreptul de a se asocia și de a depune ofertă comună, cu obligația de a-și prezenta asocierea într-o formă legalizată; asociații desemnează din rândul lor persoana care, în cazul atribuirii contractului, îi reprezintă în raporturile cu concedentul, în calitate de **lider de asociere**.

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele se redactează în **limba română**. Oferta va fi depusă în **două exemplare** (original și copie, cu această mențiune pe plicul exterior). Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de ofertant sau de reprezentantul legal al acestuia. Fiecare participant poate depune **doar o singură ofertă**.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată **perioada de valabilitate de 60 de zile calendaristice** stabilită de concedent, perioadă în care nivelul redevenței ofertate este ferm și nu poate fi modificat. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită stabilite în anunțul procedurii; riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate. Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora. Concedentul are obligația de a asigura protejarea informațiilor comunicate cu titlu confidențial, în măsura în care dezvăluirea acestora ar prejudicia interesele legitime ale ofertanților, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

Conținutul ofertelor

Ofertele se depun la sediul concedentului, în **două plicuri sigilate**, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora. Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va conține obligatoriu următoarele documente:

- **Certificat constatator** emis de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul de la sediul ofertantului, eliberat cu cel mult 90 de zile înainte de data deschiderii ofertelor, în original, copie legalizată sau copie lizibilă cu mențiunea „conform cu originalul”. Certificatul constatator va menționa că societatea are în obiectul de activitate coduri CAEN corespunzătoare activităților de producție industrială, depozitare și/sau prestări servicii ce urmează a fi desfășurate în imobil, în acord cu destinația cadastrală a construcțiilor.
- **Declarație de participare**, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări, prin care ofertantul se angajează să mențină oferta pentru un termen de 60 de zile și care constituie o promisiune de a contracta în situația în care va fi declarat câștigător (semnată, după caz, de liderul de asociere).
- **Împuternicire scrisă** prin care reprezentantul legal al ofertantului delegă reprezentarea la prezenta procedură unei persoane, autorizând-o să semneze actele încheiate cu această ocazie — dacă este cazul.

- **Informații privind ofertantul**, cu descrierea structurii organizatorice și referire la capitalul social (model Anexa nr. 1).
- **Certificat de atestare fiscală** emis de A.N.A.F., valabil la data deschiderii ofertelor, din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante de plată față de bugetul general consolidat al statului.
- **Certificat de atestare fiscală privind obligațiile față de bugetul local** al Orașului Fieni, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante față de bugetul local al concedentului.
- **Dovada achitării garanției de participare** (copie ordin de plată vizat de bancă sau chitanță emisă de casieria Primăriei Orașului Fieni), în cuantumul prevăzut la Capitolul IX ([..... lei / euro – a se completa conform Raportului de evaluare ANEVAR]).
- **Acte doveditoare privind intrarea în posesia Caietului de Sarcini.**
- **Declarație pe propria răspundere** că ofertantul nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare judiciară, în conformitate cu prevederile Legii nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, cu modificările și completările ulterioare.

Obs. 1: Persoanele juridice străine vor prezenta formulare-tip eliberate de autoritățile competente din țara în care ofertantul este rezident, din care să rezulte că acesta este la zi cu plata contribuțiilor datorate.

Obs. 2: Impozitele și taxele pentru care s-au acordat înlesniri la plată (amânări, eșalonări etc.) de către organele competente nu se consideră obligații exigibile de plată, în măsura în care s-au respectat condițiile impuse la acordarea înlesnirilor.

Documentele anterior prevăzute sunt **obligatorii**, acestea fiind solicitate în conformitate cu prevederile art. 316 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Plicul interior

Plicul interior, care conține oferta propriu-zisă (tehnică și financiară), va purta înscrise denumirea/numele ofertantului și sediul/domiciliul social al acestuia. Acesta va conține:

Oferta tehnică va trebui să conțină informații referitoare la:

- **Planul de amenajare și exploatare a concesiunii**, cuprinzând: programul de amenajare/adaptare funcțională a halei industriale C1 și a anexelor C2–C4, cu indicarea datei de începere, etapizării și finalizării lucrărilor, inclusiv conceptul de supervizare; planul de situație cu propunerea de compartimentare și distribuire a funcțiunilor de producție, depozitare și/sau servicii în interiorul construcțiilor; tipologia, volumul și termenele de achiziție a echipamentelor și a liniilor tehnologice ce urmează a fi instalate; numărul estimat de locuri de muncă ce vor fi create și profilul profesional al personalului.
- **Planul de protecție a mediului înconjurător**, adaptat la situația concretă a imobilului concesionat (hală industrială și anexe, activitate de producție/depozitare/servicii), în care ofertantul descrie modul în care înțelege să protejeze mediul în urma realizării investiției și a desfășurării activității, inclusiv gestionarea deșeurilor industriale și a celor periculoase,

managementul apelor uzate și al emisiilor, precum și măsurile de încadrare în normele de mediu aplicabile.

- **Prezentarea experienței și a capacității tehnice** a ofertantului și a personalului de conducere și de specialitate, relevantă pentru desfășurarea activităților de producție industrială, depozitare și/sau prestări servicii propuse.

Oferta financiară reprezintă redevența anuală pe care ofertantul se angajează să o plătească. Quantumul minim al redevenței anuale este de ([..... lei / euro – a se completa conform Raportului de evaluare ANEVAR]), stabilit prin Raportul de Evaluare ANEVAR. Ofertarea se va face în **lei/an**, cu indicarea echivalentului în euro la cursul B.N.R. din ziua anterioară depunerii ofertei. Oferta financiară situată sub nivelul minim al redevenței va fi respinsă. Perioada de valabilitate a ofertei este de **60 de zile calendaristice**, perioadă în care nivelul redevenței ofertate este ferm.

VI. CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE ȘI PONDEREA LOR

Criteriile de atribuire a contractului de concesiune și ponderile (punctajul maxim) pentru fiecare criteriu, stabilite în temeiul art. 318 din O.U.G. nr. 57/2019, sunt următoarele:

Nr. crt.	Criteriu de atribuire	Punctaj maxim
a)	Cel mai mare nivel al redevenței	40 puncte
b)	Capacitatea economico-financiară a ofertanților	40 puncte
c)	Protecția mediului înconjurător	10 puncte
d)	Condiții specifice impuse de natura bunului concesionat	10 puncte
	TOTAL	100 puncte

Ponderea fiecărui criteriu este proporțională cu importanța acestuia, apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raționale și eficiente economic a bunului concesionat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute anterior este de până la 40%, iar suma acestora însumează 100%. Concedentul va ține seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, potrivit ponderilor stabilite.

a) Atribuirea punctajului pentru nivelul redevenței:

Pentru oferta cu cel mai mare nivel al redevenței se acordă **40 de puncte**. Pentru ofertele cu niveluri ale redevenței mai scăzute, acordarea punctajului corespunzător se face după formula:

$$\text{Punctajul ofertei evaluate} = (\text{Nivelul redevenței ofertate} \times 40) \div \text{Redevența cu nivelul cel mai ridicat}$$

b) Atribuirea punctajului pentru capacitatea economico-financiară a ofertanților:

Pentru oferta care prezintă cea mai ridicată valoare financiară ce exprimă capacitatea economico-financiară a ofertantului, astfel cum rezultă din oricare dintre documentele specifice prezentate

(bilanțul contabil al anului anterior, scrisoare de bonitate financiară, extras de cont privind disponibilitățile financiare etc.), se acordă **40 de puncte**. Pentru ofertele cu valori inferioare, punctajul se calculează după formula:

$$\text{Punctajul ofertei evaluate} = (\text{Valoarea financiară a capacității economico-financiare a ofertantului evaluat} \times 40) \div \text{Cea mai ridicată valoare financiară}$$

c) Atribuirea punctajului pentru protecția mediului înconjurător:

Fiecărui ofertant care prezintă în conținutul ofertei tehnice, în mod detaliat și adaptat la situația concretă a imobilului concesionat (teren 3.005 mp, hală industrială C1 și anexe, activități de producție/depozitare/servicii), modul în care înțelege să protejeze mediul înconjurător în urma realizării și exploatării investiției propuse — inclusiv gestionarea deșeurilor industriale și periculoase, managementul apelor uzate și al emisiilor — i se acordă **10 puncte**. Ofertanții care nu prezintă aceste informații sau care prezintă o descriere vagă, generală, neadaptată la situația concretă a obiectului concesiunii, nu vor primi niciun punct pentru acest criteriu.

d) Atribuirea punctajului pentru condițiile specifice impuse de natura bunului concesionat:

Fiecare ofertant va trebui să prezinte în conținutul ofertei tehnice Planul de amenajare și exploatare a concesiunii, cu referire la:

- programul de amenajare/adaptare funcțională a halei industriale C1 și a anexelor C2–C4, cu specificarea datei de începere, a etapizării și a finalizării lucrărilor, inclusiv conceptul de supervizare;
- planul de situație cuprinzând propunerea de compartimentare și distribuie a funcțiilor de producție, depozitare și/sau prestări servicii în interiorul construcțiilor;
- tipologia, volumul și termenele de achiziție a echipamentelor și a liniilor tehnologice ce urmează a fi instalate;
- numărul de locuri de muncă ce vor fi create, cu indicarea profilului și a calificărilor solicitate.

Ofertele care prezintă o abordare detaliată, specifică și adaptată la situația concretă a imobilului vor primi **10 puncte**. Ofertanții care nu prezintă aceste informații sau care prezintă o descriere vagă, generală, neadaptată la situația concretă a obiectului concesiunii, nu vor primi niciun punct pentru acest criteriu.

Ierarhia ofertelor se realizează în urma însumării punctajului acordat fiecărui ofertant pentru fiecare criteriu de atribuire. Oferta câștigătoare este oferta care a obținut cel mai mare punctaj total.

VII. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

În conformitate cu prevederile **art. 330 din O.U.G. nr. 57/2019** privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată ale Orașului Fieni, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri, se realizează

potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ — **Legea nr. 554/2004**, cu modificările și completările ulterioare, instanța competentă din punct de vedere material și teritorial fiind **Tribunalul Dâmbovița** (Secția de contencios administrativ și fiscal).

VIII. INFORMAȚII PRIVIND CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

1. Conținutul contractului de concesiune

Contractul de concesiune trebuie să conțină partea reglementară, care cuprinde clauzele prevăzute în Caietul de Sarcini și clauzele convenite de părțile contractante în completarea celor din Caietul de Sarcini, fără a contraveni obiectivelor concesiunii. Contractul va cuprinde drepturile și obligațiile concesionarului și ale concedentului, va include clauze referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu și va preciza în mod distinct categoriile de bunuri utilizate de concesionar:

- **bunurile de retur** — ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului: terenul, construcțiile (hala industrială C1 și anexele C2–C4) și investițiile în infrastructura imobilului impuse prin Caietul de Sarcini;
- **bunurile proprii** — care la încetarea contractului rămân în proprietatea concesionarului: bunurile mobile și echipamentele achiziționate de concesionar și utilizate pe durata concesiunii, care pot fi ridicate fără afectarea integrității imobilului.

Contractul de concesiune se va încheia în **limba română**, în **două exemplare**, câte unul pentru fiecare parte. Durata concesiunii este de **20 (douăzeci) de ani** de la data semnării contractului, cu posibilitatea prelungirii prin acordul părților, fără a depăși durata maximă legală de 49 de ani, potrivit art. 306 din O.U.G. nr. 57/2019. Predarea-primirea imobilului se face pe bază de proces-verbal.

2. Drepturile și obligațiile concesionarului

În temeiul contractului de concesiune, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe risc și pe răspunderea sa, bunurile ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de concedent, și de a culege fructele și/sau produsele acestora, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți. Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma unei măsuri dispuse de o autoritate publică ori a unui caz de forță majoră sau caz fortuit.

Concesionarul are obligația: să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor concesionate, potrivit destinației impuse (producție industrială, depozitare și/sau prestări servicii); să depună garanția de bună execuție în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului; să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit; să restituie, la încetarea contractului, bunurile de retur pe baza unui proces-verbal, în deplină proprietate, libere de orice sarcini; să asigure continuitatea exploatării bunului în condițiile stipulate în contract, până la preluarea de către concedent, în cazul încetării din alte cauze decât ajungerea la termen, forța majoră sau cazul fortuit.

3. Drepturile și obligațiile concedentului

Concedentul are dreptul să verifice, în perioada derulării contractului, modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar, verificarea efectuându-se numai cu notificarea prealabilă a concesionarului. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contract și să îi notifice apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor sale. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local; în cazul în care modificarea unilaterală îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul la o justă despăgubire.

4. Încetarea contractului de concesiune

Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situații: (a) la expirarea duratei stabilite în contract, în măsura în care părțile nu convin în scris prelungirea acestuia; (b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului; (c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului; (d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar; (e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

IX. NATURA ȘI CUANTUMUL GARANȚIILOR SOLICITATE

Garanția de participare. Participanții la licitație vor depune o garanție de participare în cuantum de - 10.262 lei, reprezentând echivalentul pentru o lună a redevenței minime anuale (preț de pornire a licitației), la casieria Primăriei Orașului Fieni sau prin ordin de plată în contul concedentului nr. RO37TREZ2755006XXX0000772 deschis la Trezoreria Pucioasa, pe numele UAT Fieni, cod fiscal 4280310. Cuantumul garanției de participare se va stabili în raport cu redevența rezultată din Raportul de Evaluare ANEVAR, potrivit Regulamentului privind concesionarea bunurilor proprietate publică aparținând orașului Fieni.

Pentru ofertantul declarat câștigător, garanția de participare se restituie în termen de 7 zile de la semnarea procesului-verbal de predare-primire a imobilului concesionat, pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Registratura Primăriei Orașului Fieni. Participanților necâștigători li se restituie garanția de participare în termen de 7 zile de la semnarea contractului de concesiune cu ofertantul câștigător, pe baza unei cereri scrise și înregistrate.

Ofertantul câștigător va pierde garanția de participare dacă nu se prezintă pentru încheierea contractului de concesiune în intervalul stabilit, ulterior împlinirii termenului de 20 de zile calendaristice de la data comunicării rezultatului, dacă își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia sau dacă refuză semnarea procesului-verbal de predare-primire a imobilului concesionat.

Garanția de bună execuție. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult **90 de zile** de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție de bună execuție, suma reprezentând **50% din suma obligației de plată cu titlu de redevență datorată pentru**

primul an de exploatare, calculată pe baza redevenței rezultate din Raportul de Evaluare ANEVAR.

Notă: Prezentele Instrucțiuni pentru Ofertanți au fost elaborate cu respectarea conținutului minim prevăzut pentru documentația de atribuire la art. 317–326 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, aplicabile bunurilor din domeniul privat al unității administrativ-teritoriale în temeiul art. 362 alin. (3) din același act normativ, coroborat cu Regulamentul privind concesionarea bunurilor proprietate publică aparținând orașului Fieni, aprobat cu nr. 3673/29.03.2021. Actele normative invocate sunt în vigoare la data întocmirii (iunie 2026), urmând ca actualitatea acestora să fie reverificată la momentul redactării efective. Valorile garanției de participare, ale garanției de bună execuție și ale redevenței minime se vor completa în spațiile rezervate, pe baza Raportului de Evaluare întocmit de evaluatorul autorizat ANEVAR, după finalizarea acestuia.

Președinte de ședință

Gheorghe SECAREANU



Întocmit,
Compartiment specialitate
Cons. Gh. DEFTU