ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMITA
INTRARE NR. 27182/2023 - B
IEȘIRE
20 23 luna 10 ziua 20

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMIȚA

Tel.: 0243 230200
Fax: 0243 230250

Slobozia - Piața Revoluției Nr. 1

web: www.cjialomita.ro
e-mail: cji@cicnet.ro

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 15

privind concesionarea prin licitație a unor bunuri aparținând domeniului public al județului Ialomița pentru realizarea obiectivului de investiții „Proiect de amenajare și funcționalizare a aeroportului Alexeni, județul Ialomița"

Consiliul Județean Ialomiţa,

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 27181/2023 – N din 20.10.2023 al Preşedintelui Consiliului Judeţean Ialomiţa;

Examinând:

- prevederile Hotărârii de Guvern nr.428/09.06.2017 privind modificarea anexei nr.10 la Hotărârea Guvernului nr.1705/2006 pentru aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului şi pentru trecerea unor imobile din domeniul public al statului şi din administrarea Ministerului Dezvoltării Regionale, Administraţiei Publice şi Fondurilor Europene în domeniul public al judeţului Ialomiţa;

- prevederile Hotărârii Consiliului Județean Ialomiţa nr.156/29.09.2017 privind modificarea şi completarea Anexei la Hotărârea Consiliului Județean Ialomiţa nr.47/30.09.1999 privind însuşirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al județului Ialomiţa;

- prevederile Certificatului de urbanism nr.20 din 14.10.2019 emis de Primăria Alexeni în scop de informare;

- Cărțile funciare nr.20213, nr.20214 constând în teren și construcții;

- Avizele Administrației Naționale pentru Rezervele de Stat și Probleme Speciale nr.3631PS/4.11.2019, nr.3634PS/4.11.2019, nr.3633PS/5.11.2019 și nr.3632PS/8.11.2019;

- Raportul de specialitate nr.27186/2023 – F din 20.10.2023 al Direcției Achiziții și Patrimoniu;

- Avizul nr. ____/2023 - __ din ____.10.2023 al Comisiei juridice, de disciplină, drepturi, obligaţii şi incompatibilităţi;

- Avizul nr. ____/2023 - __ din ____.10.2023 al Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, dezvoltare regională, protecția mediului și turism;

- Avizul nr. ____/2023 - __ din ____.10.2023 al Comisiei economico-financiare şi agricultură;

- Avizul nr. ____/2023 - __ din ____.10.2023 al Comisiei pentru muncă, sănătate, asistență socială și familie;

- Avizul nr. ____/2023 - __ din ____.10.2023 al Comisiei pentru învățământ, cultură, culte, tineret, colaborarea cu societatea civilă și relații externe;

În conformitate cu:

- prevederile art.297 alin.(1) lit.b), art.302, art.303 alin.(1), (2) și (4), art.305, art.306, art.307 alin.(1), (3) și (5), art.308 alin.(1) și (4), art.309-313 și art.317, 318 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- prevederile art.861 și 871 din Codul Civil;

În temeiul art.173 alin.(1) lit.c), alin.(4) lit.a), art.182 alin.(4), art 139 alin.(2) lit.g) și art.196 alin.(1), lit.a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

***Art.1**. Se aprobă studiul de oportunitate privind concesionarea prin licitație a unor bunuri aparținând domeniului public al județului Ialomița pentru realizarea obiectivului de investiții „Proiect de amenajare și funcționalizare a aeroportului Alexeni, județul Ialomița", potrivit anexei nr.1 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.*

***Art.2.** Se aprobă concesionarea prin licitație a unor bunuri aparținând domeniului public al județului Ialomița pentru realizarea obiectivului de investiții „Proiect de amenajare și funcționalizare a aeroportului Alexeni, județul Ialomița" având datele de identificare conform anexei nr.2 la prezenta hotărâre.*

***Art.3. (1)** Se aprobă documentația de atribuire privind concesionarea prin licitație a unor bunuri aparținând domeniului public al județului Ialomița pentru realizarea obiectivului de investiții „Proiect de amenajare și funcționalizare a aeroportului Alexeni, județul Ialomița", potrivit anexei nr.3 ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.*

***(2)** Se aprobă suma de 500 lei pentru achiziționarea documentației prevăzută la alin.(1).*

***Art.4. (1)** Se aprobă prețul minim de pornire al licitației de 1.427.144,00 lei/an.*

***(2)** Prețul de concesionare, reprezentând redevența concesiunii, adjudecată la licitație se va achita de concesionar în condițiile și termenele prevăzute în contractul de concesiune.*

***(3)** Redevența datorată de concesionar se indexează anual, cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică pentru anul anterior.*

***(4)** Redevența pe care Concesionarul trebuie să o plătească Concedentului, odată ce aeroportul va fi operațional, va reprezenta 5% din totalul veniturilor anuale brute înregistrate de aeroport în bilanțul și balanța financiar contabilă anuală, dar nu mai puțin de valoarea ofertată în formularul de ofertă actualizată cu indicele de inflație la nivelul anului de concesiune.*

***Art.5.** Se aprobă durata concesiunii de 49 de ani cu posibilitatea prelungirii în condițiile legii.*

***Art.6.** Se stabilește componența comisiei de evaluare pentru concesionarea prin licitație a unor bunuri aparținând domeniului public al județului Ialomița pentru realizarea obiectivului de investiții „Proiect de amenajare și funcționalizare a aeroportului Alexeni, județul Ialomița" compusă din șapte membri și un secretar, astfel:*

Președinte:

- *Gheorghe Proca* – *director executiv Direcția Achiziții și Patrimoniu*

Membri:

- *Mihaela Moroianu* – *reprezentant Direcția Buget Finanțe*
- *Valentina-Diana Brașoveanu* – *reprezentant Direcția Amenajarea Teritoriului și Urbanism*
- *Mariana Stanciu* – *reprezentant Direcția Investiții și Servicii Publice*

– *Iulian-Grigorin Dogaru*	– *reprezentant Direcția Coordonare Organizare*
– *Gheorghe Șelaru*	– *reprezentant Direcția Achiziții și Patrimoniu*
– *Reprezentant*	– *Agenția Județeană a Finanțelor Publice Ialomița*

Secretar:

- *Nicoleta-Gabriela Andrei* - *reprezentant Direcția Achiziții și Patrimoniu.*

Art.7. *Se stabilesc membrii supleanți ai comisiei de evaluare pentru concesionarea prin licitație a unor bunuri aparținând domeniului public al județului Ialomița pentru realizarea obiectivului de investiții „Proiect de amenajare și funcționalizare a aeroportului Alexeni, județul Ialomița", astfel:*

Președinte:

– *Mirela Genina Preda*	– *șef Serviciu Direcția Achiziții și Patrimoniu*

Membri:

– *Cristian-Nicolae Râureanu*	– *reprezentant Direcția Coordonare Organizare*
– *Silvia-Petruța Dimache*	– *reprezentant Direcția Buget Finanțe*
– *Cătălin-Nicolae Banu*	– *reprezentant Direcția Amenajarea Teritoriului și Urbanism*
– *Anca-Emilia Ilie*	– *reprezentant Direcția Investiții și Servicii Publice*
– *Carmen Pamblică*	– *reprezentant Direcția Achiziții și Patrimoniu*
– *Reprezentant*	– *Agenția Județeană a Finanțelor Publice Ialomița*

Secretar:

- Elena Fița	*– reprezentant Direcția Achiziții și Patrimoniu*

Art.8. *Prin grija Secretarului General al Județului Ialomița, prezenta hotărâre va fi comunicată spre ducere la îndeplinire direcțiilor de specialitate implicate din cadrul Consiliului Județean Ialomița, persoanelor nominalizate la art.6-7 și, spre știință, Administrației Județene a Finanțelor Publice Ialomița și Instituției Prefectului-Județul Ialomița, urmând a fi publicată pe site-ul Consiliului Județean Ialomița, secțiunea "Monitorul Oficial al Județului".*

PREȘEDINTE,

MARIAN PAVEL

Avizat,
Secretarul General al Județului Ialomița
Adrian Robert IONESCU

DCS

Anexa nr.1
la Hotărârea CJ Ialomița nr._____ din _____2023

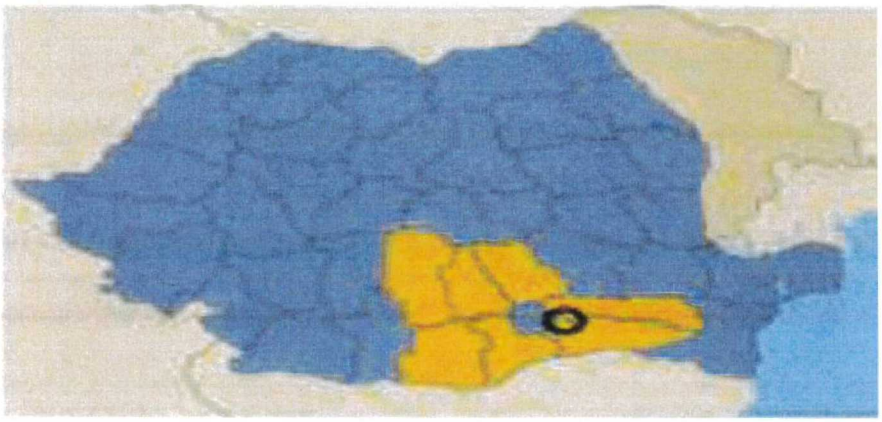
ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMIȚA

Member of CISQ Federation
RINA SIMTEX
CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001

Tel.: 0243 230200
Fax: 0243 230250

Slobozia - Piața Revoluției Nr. 1

web: www.cicnet.ro
e-mail: cji@cicnet.ro



STUDIUL DE OPORTUNITATE





PREAMBUL

Scopul: Prezenta lucrare are ca obiectiv realizarea unui studiu de oportunitate în vederea concesionării activelor fostului aerodrom Alexeni aflate acum în administrarea Județului Ialomița.

Studiul de oportunitate este necesar pentru fundamentarea deciziei de realizare a concesiunii de bunuri proprietate publică, în condițiile legislației naționale aplicabile, a obiectivului de investiții proiect de dezvoltare regională Alexeni.

Studiul a analizat din punct de vedere tehnic, juridic și financiar cea mai bună variantă de investiție pentru un proiect de dezvoltare regioanală la Alexeni în scopul justificării nevoii și oportunității realizării proiectului în regim de concesiune.

Aceste bunuri pot fi exploatate în vederea obținerii unor venituri cât mai mari și diverse de către unitatea administrative teritorială Județul Ialomița.

Potrivit prevederilor art. 173 alin. (1) lit. c) și alin. (4) lit. a) și art.297 alin.(l) lit, b) coroborat cu art.302 - art. 331 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, bunurile proprietate publică a statului sau a unităților administrativ - teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate.

Concesionarea bunurilor aflate în proprietatea publică a județului Ialomița constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru bugetul județului și una dintre modalitățile prin care aceste bunuri pot fi puse în valoare pentru dezvoltarea regională a județului.

Din moment ce a funcționat timp de mai multe decenii că bază de aviație, fostul Aerodrom Alexeni este conectat la rețelele regionale și naționale și în vederea utilizării integrale a suprafeței de teren care face obiectul bunurilor concesionate, cât și pentru obținerea unui randament maxim al valorificării bunurilor concesionate, din punctul de vedere al funcționalității anterioare se propune ca **destinația principală a** bunurilor care fac obiectul concesiunii să fie :

„ Aeroport care să funcționeze ca aeroport comercial pentru pasageri având facilitate pentru transport de marfă (cargo) și operațiuni de aviație generală și de afaceri".

Fundamentarea deciziei de concesionare în vederea realizării unui aeroport de importanță regională la Alexeni pentru pasageri și mărfuri a proiectului se bazează pe următoarele elemente:

- oportunitatea proiectului de dezvoltare din punct de vedere tehnic și financiar, din perspectiva implementării în regim de concesiune;

- alternativele pentru realizarea proiectului;
- avantajele pe care le reprezintă realizarea proiectului în regim de concesiune;
-

a) Investiţiile pe care concesionarul activelor de la Alexeni le va efectua vizează realizarea în unui aeroport de importanţă regională la Alexeni care să deservească atât traficul de persoane cât şi cel de mărfuri. Aceasta presupune realizarea unui aeroport operaţional la Alexeni prin reabilitarea fondului existent şi prin construcţii noi.

b) Dat fiind şi contextul economic actual al ţării noastre, concesionarea poate fi cea mai bună formă de stimulare a sectorului privat.

c) Necesitatea funcţionării unui aeroport la Alexeni în regiunea Sud-Muntenia este importantă din mai multe puncte de vedere: intensificarea traficului pe Aeroportul Internaţional Henri Coandă Bucureşti, ca urmare a mutării unui număr semnificativ de curse low-cost pe acesta de pe Aeroportul Internaţional Aurel Vlaicu Bucureşti.

d) S-ar pune în valoare un sit care riscă să se degradeze tot mai mult şi să îşi piardă cât mai mult din valoare şi calitate s-ar crea oportunităţi deosebite pentru piaţa locurilor de muncă din zonă, mai ales că zona de dezvoltare în care este amplasat Alexeni prezintă o rată crescută a şomajului; dezvoltarea unui aeroport la Alexeni va avea un impact pozitiv asupra numărului de locuri de muncă la Alexeni şi va atrage noi tehnologii ce ţin de administrarea sectorului logisticii.

e) Existenţa unui aeroport în această zonă ar creşte nivelul investiţiilor în zonă şi ar spori traficul de marfă şi implicit exporturile.

f) Alexeni este cea mai bună opţiune de aeroport alternativ pentru Aeroportul Bucureşti Otopeni, datorită poziţiei şi condiţiilor meteorologice pe care le are. *Condiţiile meteorologice în zona Alexeni sunt mai bune decât cele din zona Otopeni deoarece Alexeni este amplasat la numai 60 m deasupra nivelului mării, în comparaţie cu Otopeni care este amplasat la 100 m deasupra nivelului mării.* Această diferenţă de nivel este principalul motiv pentru care fenomenele frecvente de ceaţă care afectează operarea aeroportului din Otopeni atât la sol cât şi în aer, nu se fac simţite în Alexeni.

g) De asemenea în zona Alexeni, vântul bate preponderant pe direcţie fixă, fapt deosebit de important pentru desfăşurarea în bune condiţii a operaţiilor de aterizare - decolare de aeronave

Considerăm că aceast obiectiv al concesiunii va valorifica cel mai bine activele aerodromului Alexeni identificând în acest sens următoarele punctele tari şi punctele slabe ale modului de implementare/finanţare a realizării dezvoltării şi modernizării Aeroportului Alexeni, oportunităţile şi ameninţările aferente.

PUNCTE TARI

1. Având în vedere complexitatea proiectului de investiţii şi resursele financiare mari implicate pentru realizarea lui, obligaţiile privind realizarea investiţiilor revin concesionarului, autoritatea contractantă încasând redevenţa anuală care va fi stabilită prin contractul de concesiune

2. Se realizează o dezvoltare masivă (crearea de noi locuri de muncă, dezvoltarea diferitelor afaceri în zonă, crearea de noi venituri la bugetul local şi bugetul consolidat, creşterea capacităţii de apărare, etc.) într-o zonă cu un nivel mai redus de dezvoltare în comparaţie cu alte regiuni din România, fără a implica cheltuieli guvernamentale sau de la bugetul de stat;

3. Prin poziţia sa geografică (40 min. de capitală, 120 min de portul maritim Constanţa) se creează premizele dezvoltării unui hub cargo cu o capacitate care poate rivaliza cu cea a aeroportului Henri Coandă;

4. Prin operaţionalizarea aeroportului Alexeni, de asemenea, şi partea de sud a Moldovei va avea acces rapid la operatorii low-cost ducând astfel la dezvoltarea traficului de pasageri;

5. Autoritatea publică evită accesarea unor credite cu o valoare mare şi eventuala garantare a acestora cu bunuri existente, în condiţiile unei pieţe financiare dificile, concesiunea bunurilor publice oferind autorităţii contractante posibilitatea realizării investiţiei pe care o presupune proiectul de modernizare şi dezvoltare a aeroportului, din fonduri private;

6. Concesionarea bunurilor de la Alexeni reprezintă forma legală prin care deţinătorul bunurilor de la Alexeni, Judeţul Ialomiţa, fără a derula investiţii în nume propriu, va beneficia de venituri suplimentare, oferind în acelaşi timp servicii de calitate atât pasagerilor cât şi transportatorilor aerieni prezenţi sau care intenţionează să opereze pe acest aeroport.

7. Concesionarea este opţiunea care minimizează riscurile aeroportului, concesiunea oferind posibilitatea de transfer integral către concesionar a riscurilor proiectului de investiţie.

8. Obţinerea de venituri importante din redevenţă;

9. Dispunerea geografică a terenului de la Alexeni care permite un grad crescut de vizibilitate, un aspect foarte important pentru operararea aroportuară;

10. Dispunerea avantajoasă din punct de vedere geografic a aerodromului faţă de Bucureşti şi faţă de reţeaua de transport multimodal.

11. Condiţiile meteorologice şi de relief foarte favorabile pentru amplasarea unui aeroport la Alexeni;

12. Existenţa unei piste betonate de 2500 x 80 m, a căilor de rulaj şi platformei de staţionare care pot fi reabilitate, extinse şi modernizate;

13. Slaba populare a terenului din jurul aerodromului Alexeni şi lipsa unei dezvoltări urbane semnificative care să fie influenţată negativ din perspectiva zgomotului de construcţia şi operarea viitorului aeroport;

14. Infrastructura de aerodrom şi suprafaţa aerodromului corespund necesităţilor pentru realizarea tuturor facilităţilor necesare pentru un transport cu costuri minime pentru infrastructură şi teren şi cu posibilităţi de dezvoltare practic nelimitate.

15. Modernizarea în perioada imediat următoare a drumului de acces la aeroport de către Consiliul Judeţean Ialomiţa, drum ce face legătura cu DN2A

PUNCTE SLABE

1. Lipsa unei infrastructuri rutiere şi feroviare moderne care să asigure conectivitatea cu noul aeroport; în acest sens linia de cale ferată care tranzitează zona ar trebui electrificată pentru a crea premisele rapidităţii de transport.

OPORTUNITĂŢI

1. Realizarea proiectului de dezvoltare şi modernizare a Aeroportului Alexeni va reprezenta un factor important pentru dezvoltarea economico-socială şi turistică a regiunii precum şi creşterea investiţiilor în zonă; aceasta va avea un efect de dinamizare socio-economică a zonei de dezvoltare Sud-Muntenia;

2. Dezvoltarea şi modernizarea Aeroportului Alexeni este un proiect de amploare, care va asigura crearea de noi locuri de muncă atât în perioada realizării proiectului de investiţii cât şi ulterior acesteia; Atragerea unor noi investitori o dată cu diferitele afaceri care s-ar putea dezvolta în zonă dat fiind operarea noului aeroport;

3. Existenţa unui interes ridicat din partea unor companii aeriene de tip low-cost de a începe operaţiuni de transport aerian pe Aeroportul Alexeni, care nu a putut fi valorificat până în prezent din cauza stării avansate de degradare a suprafeţelor de mişcare aeroportuare; practica internaţională arată că operarea curselor low-cost se face pe un alt aeroport decât cel naţional;

4. Eliminarea curselor de tip low-cost de pe Aeroportul Internaţional Bucureşti Băneasa Aurel Vlaicu, creându-se astfel posibilitatea ca acestea să fie preluate de către un nou aeroport;

5. Creşterea anuală a numărului de pasageri în traficul aerian la nivel internaţional şi naţional.

AMENINŢĂRI

1. Instabilitatea economică de la nivelul României;

2. Apariţia altor proiecte de dezvoltare şi modernizare cu fonduri de la bugetul consolidat al statului a aeroporturilor din zonele apropiate de Alexeni, văzute ca şi concurenţiale pentru viitorul aeroport de la Alexeni; spre exemplu, dezvoltarea activităţii de pe Aeroportul

Internaţional Bucureşti Henri Coandă prin modernizarea şi extinderea infrastructurii de operare ar crea premisele preluării fluxurilor de pasageri şi mărfuri din cele prognozate pentru Aeroportul Alexeni.

SITUAŢIA EXISTENTĂ

În anul 2017, în baza prevederilor H .G. nr. 428/ 09.06.2017 privind modificarea anexei nr. 10 la Hotărârea Guvernului nr. 1705/ 2006 pentru aprobarea inventarului centralizat al bunurilor din domeniul public al statului şi pentru trecerea unor imobile din domeniul public al statului şi din administrarea Ministerului Dezvoltării Regionale, Administraţiei Publice şi Fondurilor Europene în domeniul public al judeţului Ialomiţa şi prin H.C.J Ialomiţa nr. 156/29.09.2017 privind modificarea şi completarea Anexei la Hotărârea Consiliului Judeţean Ialomiţa nr.47 din 30.09.1999 privind însuşirea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul public al judeţului Ialomiţa în vederea actualizării acestuia, bunurile imobile ce au compus fostul „Aerodrom Alexeni" au fost înregistrate în inventarul domeniului public al judeţului Ialomiţa. Bunurile imobile sus menţionate, situate în comuna Alexeni, judeţul Ialomiţa, sunt identificate în următoarele cărţi funciare: 20211 UAT Alexeni, 20212 UAT Alexeni, 20213 UAT Alexeni, 20214 UAT Alexeni.

AMPLASAMENT ŞI ACCESIBILITATE

Activul ce face obiectul studiului este situat în sud-estul României, în regiunea Sud Muntenia, judeţul Ialomiţa, comuna Alexeni. Comuna se află la 6 km Est faţă de oraşul Urziceni şi este amplasată pe direcţia Drumului Naţional 2A ce face legătura dintre Urziceni, Slobozia şi Constanţa. De asemenea, comuna este traversată şi de calea ferată (neelectrificată) ce face legătura dintre Urziceni şi Slobozia. Comuna Alexeni este formată doar din satul de reşedinţ ă Alexeni, fiind amplasată pe malul stâng al râului Ialomiţa.

Terenul se află în proximitatea capitalei ţării – Bucureşti (la numai 66 km), precum şi în apropierea unor importante centre urbane - la 70 de km faţă de Ploieşti, la 60 km faţă de Buzău, 55km faţă de Slobozia, 101 km faţă de Călăraşi şi la 201 km de Constanţa.

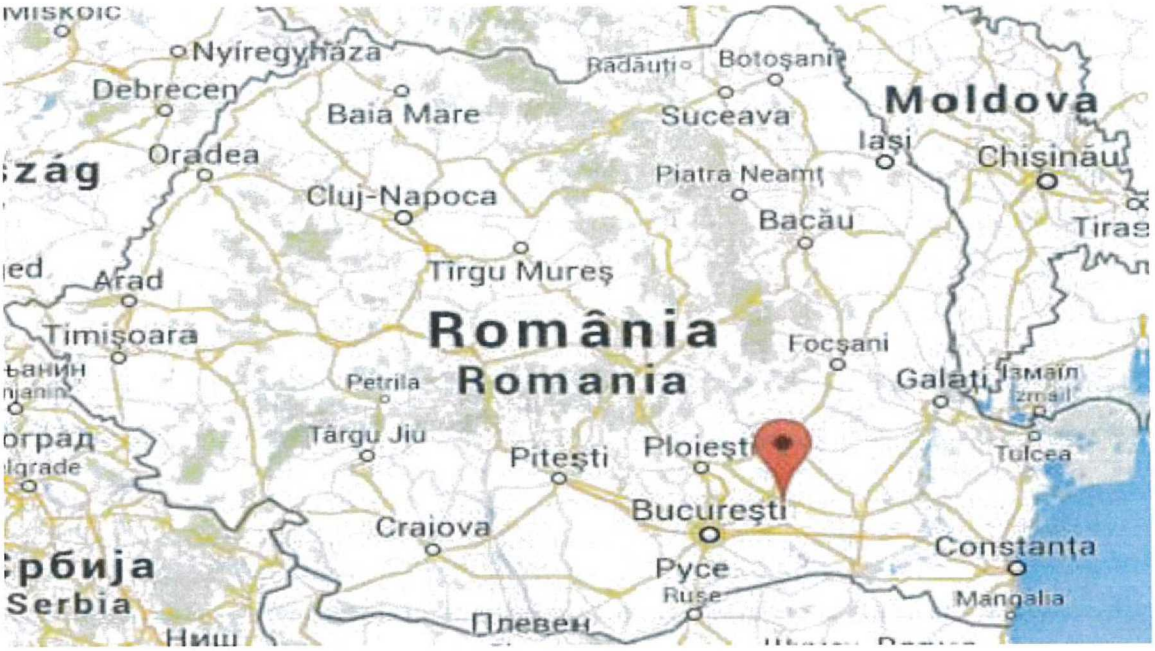


Figura nr. 1- ***Amplasarea Aeroportului Alexeni pe harta României***

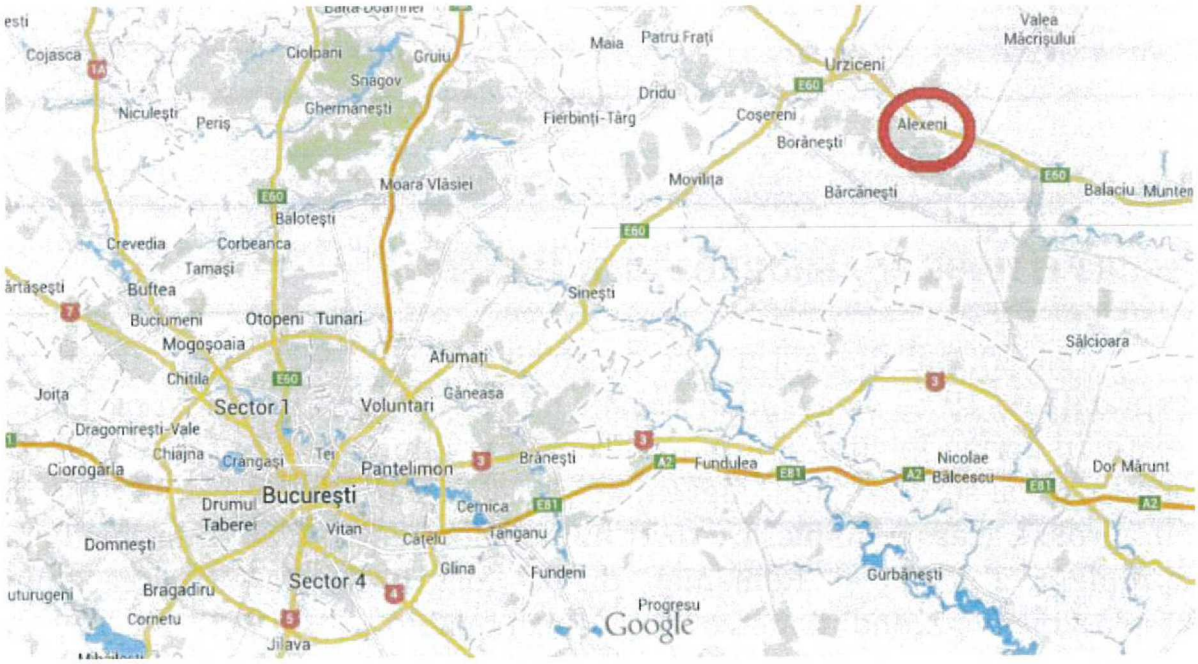


Figura nr. 2 - ***Amplasarea Aeroportului Alexeni faţă de Bucureşti***

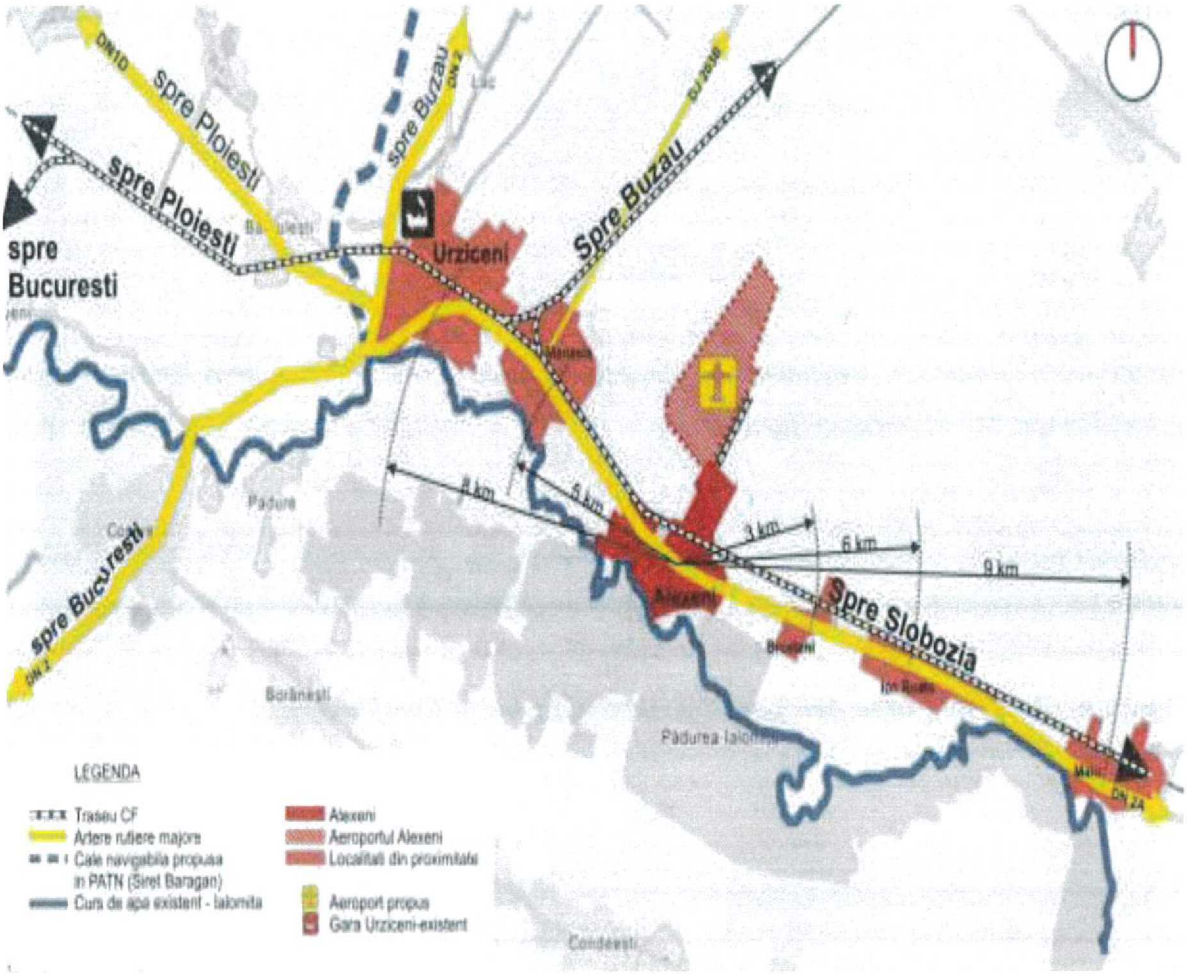


Figura nr. 3 - ***Accesibilitatea Aeroportului Alexeni la nivel local***

SCURT ISTORIC AL AERODROMULUI ALEXENI

Aerodromul Alexeni a fost construit în anul 1954 pe un teren cu suprafaţa de 197,8 ha având destinaţia de bază de aviaţie pentru protecţia spaţiului aerian în zona oraşului Bucureşti şi împrejurimile sale. Locul de amplasare al aerodromului Alexeni nu a fost ales arbitrar. Autorităţile care au aprobat această amplasare ar fi putut opta pentru o zonă în imediata apropiere a capitalei României, dar a fost preferată alegerea unui amplasament cu condiţii meteorologice mai bune.

În cel de-Al Doilea Război mondial, episodic, pe islazul comunei Alexeni au staţionat formaţii de aviaţie germane care, aveau misiunea să intercepteze avioanele de bombardament ale Aliaţilor ce se îndreptau către capitală sau zona Ploieşti. După război, la 1950, s-a hotărât de comun acord cu liderii partidului comunist şi consilierii sovietici acreditaţi la Ministerul Apărării Naţionale construirea unui aerodrom militar la Alexeni.

În 1951, s-a făcut recunoaşterea de către o comisie condusă de comandantul Forţelor Aeriene, generalul Nicolae Fulga. A fost identificat un

teren, fostă pășune (islaz) comunală. Lucrările aerodromului s-au terminat la 1954, cu tot cu pista de beton, remarcându-se prin **cea mai lată pistă betonată din țară - 80 m,** tot aici fiind înființat primul și singurul – timp de 30 de ani - regiment de elicoptere din România.

Ulterior, în biografia căpitanului aviator Știrbu Gheorghe, fost pilot de război, încadrat la 1949 în funcția de șef proiect pentru aerodroamele cu pista betonată, apoi mutat la Institutul de Studii și Proiectări Militare al armatei apare că, ar fi realizat proiectul pistei de la Alexeni. Aerodromul are o configurat ie trapezoidală, inconfundabilă, deosebită de standardul obișnuit (cale de rulaj paralelă cu pista și 4 bretele).

Baza militară de aviație a fost abandonată în martie-aprilie 2001.

Câțiva ani înainte de a fi abandonată baza a fost folosită parțial, numai pentru aeronave mici care necesită doar aproximativ 800 m de pistă pentru aterizare-decolare.

Din moment ce a funcționat timp de mai multe decenii ca bază de aviație, aerodromul Alexeni este conectat la rețelele regionale și naționale. Atât aerodromul cât și locuințele destinate personalului de deservire al aerodromului au fost conectate la rețelele de distribuție a energiei electrice și a apei. A fost de asemenea construit un sistem de drenaj pentru deversarea apei pluviale în râul Ialomița, cel mai apropiat râu de aerodrom. Aeroportul Alexeni dispune de o **pistă betonată de 2.500 m, bretele adiacente de 1000 m,** hangare și spații administrative. Întreg ansamblul – cladiri administrative, dormitoare, pista, hangare, magazii, depozite subterane, ce au făcut parte din cadrul unei unități militare – se întinde pe o suprafață de **350 hectare, din care 210 arabil.** Dintre toate construcțiile existente în cadrul amplasamentului fostului aerodrom Alexeni, în cei 20 ani de la dezafectarea acestuia marea majoritate nu mai sunt utilizabile, s-au deteriorat foarte mult din cauza actelor de vandalizare.

Astfel au fost deteriorate: infrastructura electrică, alimentarea cu apă, canalizarea precum și sistemul de cablaj aferent balizajului pistei. Cu toate că pista prezintă unele deteriorări ale dalelor de beton acestea vor putea fi folosite ca structură rutieră pentru noua pistă.

În anul 2002, aerodromul militar Alexeni a fost dezafectat, acesta fiind transferat din administrarea Ministerului Apărării Naționale în administrarea Ministerului Justiției, pentru Direcția Generală a Penitenciarului.

OBIECTIVELE STUDIULUI

I. *Descrierea bunului ce urmează a fi concesionat.*

II. *Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică concesionarea,*

III. Nivelul minim al redevenței.
IV. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune.
V. Durata estimativă a concesionării,
VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare,
VII. Avize.

I. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;

Județul Ialomița deține în domeniul public bunurile imobile ce au compus fostul "Aerodrom Alexeni", constând în teren arabil și construcții, identificate cu numerele cadastrale și numerele de carte funciară - **247 – CF 20213, 248- CF 20211, 250-CF 20212, 251-CF 20214.**

Fostul "Aerodrom Alexeni" se află dispus la 6 kilometri est de orașul Urziceni și 3 kilometri nord-est de comuna Alexeni, capul de sud-est al pistei fiind la 1,7 kilometri nord de calea ferată și șoseaua Urziceni-Slobozia și 2,2 kilometri de râul Ialomița și îi corespund coordonatele de 44°42'35" latitudine nordică și 26°43'21" longitudine estică. Altitudinea fostului aerodrom față de nivelul mării este de 64 metri, iar dimensiunile lui sunt de 3000 x 1500 metri. Este prevăzut cu o pistă betonată, ce are dimensiunile de 2500 x 80 metri și una naturală de 2500 x 100 metri, având zonele de siguranță de la capetele pistei nivelate și înierbate pe o lungime de 500 metri și arate pe o lungime de 300 metri.
Terenul, în suprafață de 347,7177 de hectare este racordat prin intermediul străzii Unității la Drumul Național 2A (Urziceni-Slobozia) și la intravilanul comunei Alexeni (2 km). De asemenea, terenul era racordat la rețeaua de căi ferate, linia este în prezent dezafectată.

Incinta aerodromului este împrejmuită parțial cu gard de sârma ghimpată, iar către str. Unității are poarta de acces auto și pietonală metalică și gard metalic. Str. Unității este parțial asfaltată, iar în rest neamenajată. Aleile de acces ale incintei sunt betonate, neîntreținute, stare vizuală satisfacătoare.

Utilitățile zonei: curent electric, canalizare tip decantoare, apa de la puțuri proprii.comuna Alexeni, capul de sud-est al pistei fiind la 1,7 kilometri nord de calea ferată și șoseaua Urziceni-Slobozia și 2,2 kilometri de râul Ialomița și îi corespund coordonatele de 44°42'35" latitudine nordică și 26°43'21" longitudine estică. Altitudinea fostului aerodrom față de nivelul mării este de 64 metri, iar dimensiunile lui sunt de 3000 x 1500 metri. Este prevăzut cu o pistă betonată, ce are dimensiunile de 2500 x 80 metri și una naturală de 2500 x 100 metri, având zonele de siguranță de la capetele pistei nivelate și înierbate pe o lungime de 500 metri și arate pe o lungime de 300 metri.

Terenul, în suprafață de 347,7177 de hectare este racordat prin intermediul străzii Unității la Drumul Național 2A (Urziceni-Slobozia) și la intravilanul comunei Alexeni (2 km). De asemenea, terenul era racordat la rețeaua de căi ferate, linia este în prezent dezafectată.

Incinta aerodromului este împrejmuită parțial cu gard de sârma ghimpată, iar către str. Unității are poarta de acces auto și pietonală metalică și gard metalic. Str. Unității este parțial asfaltată, iar în rest neamenajată. Aleile de acces ale incintei sunt betonate, neîntreținute, stare vizuală satisfacătoare. Utilitățile zonei: curent electric, canalizare tip decantoare, apa de la puțuri proprii.



Figura 4 - Perspectiva aeriană asupra ansamblului de bunuri de la Alexeni

****Notă 1 – Fac obiectul procedurii de licitație** doar bunurile imobile și terenurile identificate în :

- **CF.20212- nr cadastral 250** – suprafață **154.925 mp** – intravilan categoria curți construcții
- **CF.20213- nr cadastral 247** – suprafață **18.691 mp**– extravilan categoria curți construcții
- **CF.20214- nr cadastral 251** – suprafață **3.261.256 mp** extravilan cu următoarele categorii de terenuri :
  1. **Curții construcții – 1.172.495 mp**
  2. **Arabil - 2.004.649 mp**

3. **Neproduciv – 84.112 mp**

Total suprafață concesionată : 3.434.872,00 mp

1. **Curții construcții – 1.346.111 mp**
2. **Arabil - 2.004.649 mp**
3. **Neproduciv – 84.112 mp**

***Notă 2 – CF.20211- nr cadastral 248** – suprafață – **42.305 mp** care se suprapune cu cu siturile Natura 2000, ROSPA0152 Coridorul Ialomiței şi ROSCI0290 Coridorul Ialomiței.– **NU face obiectul prezentei proceduri de licitație. -**

Pentru bunurile situate în județul Ialomița, comuna Alexeni, identificate prin CF: nr. 20212, nr. 20213, nr. 20214 constând în teren şi construcții, în temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **1124/05.11.1999, faza PUG/PUZ/PUD,** aprobată prin hotărârea Consiliului Local **Alexeni nr. 10/30.05.2006,** şi prelungită prin H.C.L. Alexeni **nr.18/26.02.2016** în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările şi completările ulterioare a fost emise certificatele de urbanism **nr.22;23;24 din 30.05.2022** în scop de informare.

Certificatul de Urbanism nr.22/30.05.2022 certifică:

Regimul juridic:

- Imobilul teren şi construcții în suprafață de 154.925,00 mp – intravilan identificat în cartea funciară nr.20212 număr cadastral 250, aparține domeniului public al Județului Ialomița CIF 4231776, conform Hotărârii de Guvern nr. 428/2017 şi Hotărârii Consiliului Județean Ialomița nr. 119/31.07.2017

Regimul economic:

- Categoria actuală de folosință a terenului – curți construcții, - intravilan
- Destinația actuală a terenului :- Zonă special (S).

Regimul tehnic : Conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Alexeni, terenul se află în intravilanul comunei Alexeni în : Zona specială(S)

Certificatul de Urbanism nr.23/30.05.2022 certifică:

Regimul juridic:

- Imobilul ***teren şi construcții*** în suprafață de **18.691,00 mp** identificat în cartea funciară **nr.20213** număr cadastral **247**, aparține domeniului public

al Județului Ialomița **CIF 4231776**, conform **Hotărârii de Guvern nr. 428/2017** şi Hotărârii Consiliului Județean Ialomița **nr. 119/31.07.2017**

Regimul economic:

- **Categoria actuală de folosință a terenului** – *curți construcții*
- **Destinația actuală a terenului** *: curți construcții-* ***extravilan.***

Regimul tehnic : Conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Alexeni, terenul este situat în **extravilanul** comunei Alexeni şi nu are prevăzute prescripții.

Certificatul de Urbanism nr.24/30.05.2022 certifică:

Regimul juridic:

- Imobilul ***teren şi construcții*** în suprafață de **3.261.256,00 mp** identificat în cartea funciară **nr.20214** număr cadastral **251**, aparține domeniului public al Județului Ialomița **CIF 4231776**, conform **Hotărârii de Guvern nr. 428/2017** şi Hotărârii Consiliului Județean Ialomița **nr. 119/31.07.2017**

Regimul economic:

- **Categoria actuală de folosință a terenului** – *curți construcții,arabil, neproductiv*
- **Destinația actuală a terenului** *: curți construcții,arabil, neproductiv* ***- extravilan.***

Regimul tehnic : Conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Alexeni, terenul este situat în **extravilanul** comunei Alexeni şi nu are prevăzute prescripții.

Bunurile nu prezintă înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanții şi sarcini.

Dintre suprafețele construite, pista betonată (inclusiv căi de rulare), pista naturală, canalul pluvial aferent pistei, casă pompe (C17), casă pompe (C18), casă vane (C12), stație hidrofor, deşi conform avizelor obținute nu prezintă condiționări de folosință, se recomandă să fie utilizate tot pentru dezvoltarea unui obiectiv care ar putea fi inclus în infrastructura națională de apărare.

Dispunerea celor 4 parcele este prezentată în imaginea următoare:

- Tarla 29, parcela N 147, comuna Alexeni, Extravilan (teren agricol, teren construcții C1-C55)
- Incinta cu construcții intravilan imobil 669 C1-C26
- Tarla 32, Parcela C53, Extravilan, comună Alexeni
- Tarla 40/1, Parcela N 182, Extravilan, comună Alexeni

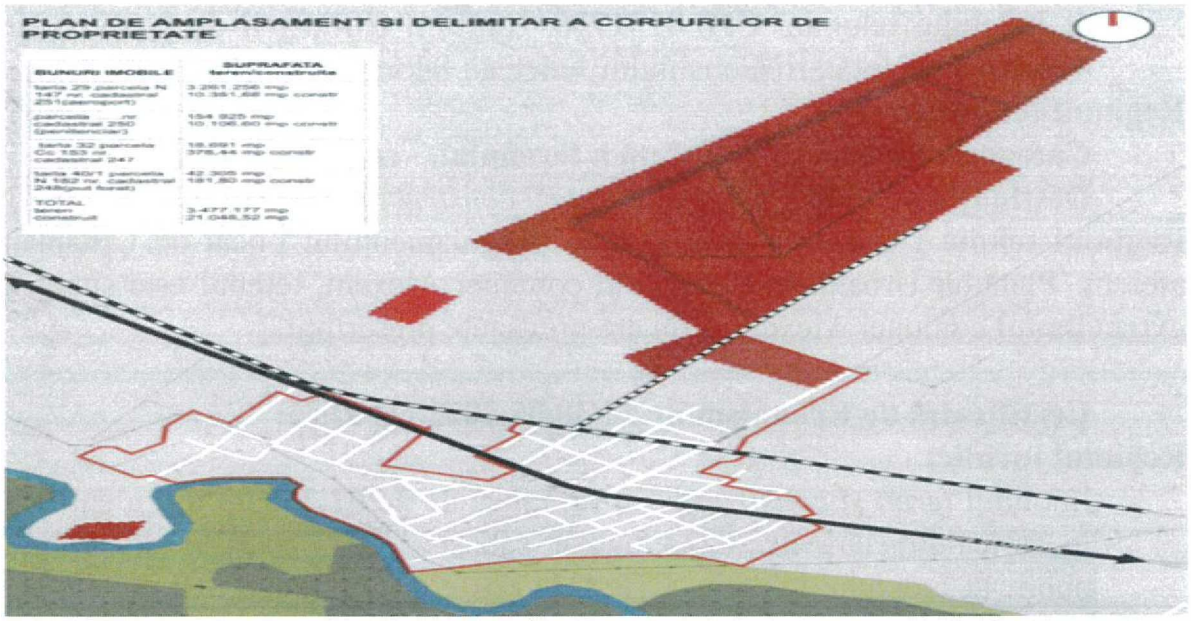


Figura 3 - Dispunerea suprafețelor ce constituie terenul de la Alexeni

Tarlaua nr. 29, parcela N 147, este situată în partea de Nord a extravilanului comunei Alexeni, fiind în legătură directă cu drumul național DN 2A prin strada Unității, aflată în intravilanul comunei.

Parcela N 147 prezintă următoarele vecinătăți:

- la Nord: drum exploatare De 146/2 (lungime de 381,22 m), tarla 144/3/3 – Drăgan A. Marita (lungime de 206,23 m), parcela Iancu V. Nicolae (lungime de 351,84 m)
- la Est: tarla 144/3/3 – de la P1 – Mitache N. Vasile la P26 – Drăgan A. Mărită (lungime de 267,49 m), tarla 144/3/3 – de la P26 – Drăgan A. Mărită la P75 – Ionescu Toma (lungime de 762,87 m), drum exploatare De 144/3/3 (lungime 4,01 m), tarla 144/3/2 de la P1 – Dragomir C. Vasilică la P22 – Iancu V. Nicolae (lungime de 468,35 m), domeniul privat al comunei Alexeni (perdea protecție – lungime 1815,51 m), domeniul public al statului (Ministerul Justiției – D.G.P. – Penitenciarul Slobozia – lungime 296,65 m), domeniul public al statului (zona specială – lungime 194,08 m), domeniul privat al comunei Alexeni (perdea protecție – lungime de 194,81 m), domeniul privat al comunei Alexeni (perdea protecție – lungime de 10,35 m).
- la Sud: domeniul privat al comunei Alexeni (lungime de 13,65 m), domeniul public al statului (zona specială – lungime de 7,67 m), domeniul privat al comunei Alexeni (lungime de 100,97 m), tarla 158 de la P43 – M.D. Drăgan T. Dobre la P1 – Barbu Vasile (lungime de 1014,62 m), domeniul privat al comunei Alexeni (perdea protecție – lungime de 24,15 m), domeniul privat al comunei Alexeni (perdea protecție – lungime de 34,52 m), drum exploatare De 150 (lungime de 372,60 m)
- la Vest: drum exploatare De 159 (lungime de 404,99 m), tarla 149/4 de la P75 – M.D. Lazăr Vasile la P1 – Barbu Vasile (lungime de

2295,01 m), tarla 149/1 de la P64 - Mitache G. Ion la P1 - Bogdan Alexandru (lungime de 944,69 m).

Incinta 669 având construcţiile C1-C26, este situată în partea de N a intravilanului comunei Alexeni, fiind în legătură directă cu drumul naţional DN 2A prin strada Unităţii, aflată în intravilanul comunei.

Incinta 669 prezintă următoarele vecinătăţi:

- La Nord: domeniul privat comunei Alexeni (perdea protecţie) - o lungime totală de 502.56 mp
- La Est: Drum exploatare (De 3/1) - L. totală 343.29 mp 23
- La Sud: Drum stradă - lungime de 161.05 m şi Domeniul Public al statului (zona specială) - lungime totală 328.01 m
- La Vest: Domeniul public al statului (zona specială) - lungime 65.41 m şi Domeniul public al statului (Ministerul Justiţiei - D.G.P. - Penitenciarul Slobozia) - lungime de 296.65 m.

Tarla 32, Parcela C53, Extravilan, comună Alexeni

Parcela C53 se află în partea de N a extravilanului comunei Alexeni. Aceasta se află în legătură directă cu strada Unităţii (aflată în intravilan în partea de Est a amplasamentului) prin drumul de exploatare De 154. De asemenea strada Unităţii este legată direct cu drumul naţional DN 2A. În partea de Nord a amplasamentului se face legătura cu Parcela N 147, Tarla 29 printr-un drum ce aparţine domeniului privat al comunei Alexeni.

Parcela C53 prezintă următoarele vecinătăţi:

- La Nord: parcela Sava Gh. Ion (lungime de 3,01 m), domeniul privat al comunei Alexeni (lungime de 7,92 m), parcela M.D. Lazăr M. Stan (lungime de 25,58 m), parcela M.D. Tcaciuc P. Grigore (lungime de 23,94 m), parcela M.D. Gheorghe P. Ion (lungime 26,52 m), parcela Tanase R. Gheorghe (17,71 m).
- La Est: parcela Tanase R. Gheorghe (lungime de 47,66 m), drum de exploatare De 154 (lungime de 9,46 m), drum de exploatare De 152 (lungime de 118,55 m).
- La Sud: domeniul privat al comunei Alexeni (perdea protecţie - lungime de 105,72 m).
- La Vest: domeniul privat al comunei Alexeni (perdea protecţie - lungime de 180,96 m).

Parcela N 182 se află în partea de Sud a extravilanului comunei Alexeni, fiind în legătură directă cu drumul naţional DN 2A prin drumul de exploatare De 184/1 şi strada Baldoveni, aflate în partea de Nord a amplasamentului.

Parcela N 182 prezintă următoarele vecinătăţi:

- la Nord: domeniul privat al domeniului Alexeni (păşune P181/1 - lungime de 92.84 m), drum de exploatare De 184/1 (lungime de

10,24 m), domeniul privat al comunei Alexeni (arabil A 187/1 – lungime de 94,41 m).

- la Est: R.A. ROMSILVA (pădure PD 183 – lungime de 95,59 m), R.A. ROMSILVA (pădure PD 183 – lungime de 67,59 m)
- la Sud: R.A. ROMSILVA (pădure PD 183 - lungime de 10,37 m), R.A. ROMSILVA (pădure PD 183 – lungime de 86,78 m), râul Ialomiţa (Hr 186 – lungime de 165,05 m).

Proprietatea imobiliară ce constituie obiectul concesionării este constituită teren şi construcţiile aferente (locaţia fostului aerodrom Alexeni, judeţul Ialomiţa), aflate în administrarea Consiliului Judeţean Ialomiţa.

Ansamblul bunurior de pe amplasamentului fostului Aerodrom Alexeni dispune de o pistă betonată de 2.500 m, cu o lăţime de 80 m, bretele adiacente de 1000 m, hangar şi spaţii administrative. Întreg ansamblul — clădiri administrative, dormitoare, pistă, hangar, magazii, depozite subterane, ce au făcut parte din cadrul unei unităţi militare — se întinde pe o suprafaţă de aproape 350 de hectare, din care 210 ha reprezintă teren arabil.

Dintre toate construcţiile fostului aeroport, cel mai bine conservată este pista şi reţelele aferente, însă vechile clădiri administrative sunt într-o stare de degradare avansată, multe din elementele structurale lipsesc sau sunt distruse. În aerodrom există un hangar de aviaţie care nu este utilizat, având o suprafaţă utilă de 2.000 m^2, construit pe o platforma din beton.

Până în momentul de faţă nu au fost semnalate probleme referitoare la infestarea solului şi subsolului cu factori poluanţi. În consecinţă valoarea proprietăţii nu a fost influenţată de probleme legate de protecţia mediului.

Din suprafaţa totală a bunurilor de la Alexeni 21.048,52 mp sunt ocupaţi de construcţii. Construcţiile au ca şi destinaţie aşa cum rezultă din extrasele de carte funciară:

- Construcţii industriale şi edilitare;
- Construcţii anexă;
- Construcţii administrative şi social culturale;
- Construcţii de locuinţe.

Aproape 70% dintre construcţii au destinaţie industrială şi edilitară, construcţiile cu destinaţie de locuinţe şi construcţiile anexă ocupând o proporţie de 12% din ansamblul construit.

Profilul funcţional al edificiilor este variat aici putând fi identificate spaţii destinate depozitării (majoritare), locuirii, birourilor şi anexe.

Regimul de înăltime este P/P+M/S+P+M. Construcţiile au o structură constitutivă preponderentă cu pereţi de cărămidă şi acoperiş tip terasă sau şarpantă învelită cu ţiglă. Excepţie fac o serie de construcţii anexe realizate din alte materiale (tablă ondulată). Profilul funcţional al edificiilor este

specific unei baze militare fiind prezente funcțiuni de cazare, sănătate, administrative, depozitare, alimentație etc..

SITUAȚIA BUNURILOR IMOBILE

aflate pe raza U.A.T. Alexeni în patrimoniul județului Ialomița

Nr. crt	DENUMIREA IMOBILULUI	Nr. cad	CARACTERISTICI IMOBIL
1.	Clădire Post control (C1)	250	Suprafață construită la sol = 55,19 mp, regim de înălțime: P,
2.	Clădire Corp gardă 1 (C2)	250	Suprafață construită la sol = 312,86 mp, regim de înălțime: P,
3.	Magazie (C3)	250	Suprafață construită la sol = 21 mp, regim de înălțime: P,
4.	Magazie (C4)	250	Suprafață construită la sol = 119 mp, regim de înălțime: P,
5.	Construcție Garaj auto (C5)	250	Suprafață construită la sol = 690,52 mp, regim de înălțime: P,
6.	Punct control auto (C6)	250	Suprafață construită la sol = 23,55 mp, regim de înălțime: P, .
7.	Punct alimentare carburanți, C7)	250	Suprafață construită la sol = 9,50 mp, regim de înălțime: P,.
8.	Punct crematoriu gunoi (C8)	250	Suprafață construită la sol = 8,23 mp, regim de înălțime: P,.
9.	Clădire Depozit alimente (C9)	250	Suprafață construită la sol = 392,30 mp, regim de înălțime: S + P + M,
10.	Clădire Sală mese (C10)	250	Suprafață construită la sol = 1.181,93 mp, regim de înălțime: S + P + M,
11.	Stație hidrofor (C11)	250	Suprafață construită la sol = 52,91 mp, regim de înălțime: P,
12.	Casă vane, an 1985 (C12)	250	Suprafață construită la sol = 12,77 mp, regim de înălțime: P,
13.	Clădire Popotă cadre (C13)	250	Suprafață construită la sol = 612,38 mp, regim de înălțime: P + M,
14.	Clădire Dormitor (C14)	250	Suprafață construită la sol= 1.657,59 mp, regim de înălțime: P,
15.	Clădire Dormitor (C15)	250	Suprafață construită la sol = 1.653,05 mp, regim de înălțime: P,
16.	Clădire corp Administrativ (C16)	250	Suprafață construită la sol = 392,00 mp, : P + 1,
17.	Bloc școală (C17)	250	Suprafață construită la sol = 327,15 mp, regim de înălțime: P + 1,
18.	Clădire Infirmerie (C18)	250	Suprafață construită la sol = 711,87 mp, regim de înălțime: P,
19.	Clădire Baie spălătorie (C19)	250	Suprafață construită la sol = 332,41 mp, regim de înălțime: P,
20.	Centrală termică (C20)	250	Suprafață construită la sol = 185,57 mp, regim de înălțime: P,
21.	Clădire drenajori (C21)	250	Suprafață construită la sol = 276,93 mp, regim de înălțime: P,
22.	Baracă metalică P, an 1980 (C22)	250	Suprafață construită la sol = 331,88 mp, regim de înălțime: P,
23.	Post Trafo (C23)	250	Suprafață construită la sol = 20,08 mp, regim de înălțime: P, .
24.	Clădire Simulator zbor(C24) (uzina electrică)	250	Suprafață construită la sol = 330,91 mp, regim de înălțime: P,
25.	Grup electrogen, an 1952 (C25)	250	Suprafață construită la sol = 92,69 mp, regim de înălțime: P,.
26.	Magazie materiale (C26)	250	Suprafață construită la sol = 303,11 mp, regim de înălțime: P,.
27.	Teren	250	Imobil 669 C1 - C26; Suprafață teren intravilan = **154.925,00 mp**. Suprafață construită = 10.109,00 mp,
28.	Drum betonat	250	Suprafață = 15.500,00 mp, nr. cadastral 250.
29.	Teren	250	UAT Alexeni, Construcțiile: C1 - C55, Tarla 29, parcela N147; Suprafață teren extravilan = **1.172.495,00 mp**. Suprafață construită la sol = 10.380,00 mp,
1.	Depozit (C1)	**251**	Suprafață construită la sol = 32,62 mp, regim de înălțime: P,
2.	Depozit (C2)	**251**	Suprafață construită la sol = 16,41 mp, regim de înălțime: P,
3.	Grajd (C3)	**251**	Suprafață construită la sol = 33,50 mp, regim de înălțime: P,.
4.	WC AMC, an 1972 (C4)	**251**	Suprafață construită la sol = 15,48 mp, regim de înălțime: P,
5.	Dormitoare + Birouri, (C5)	**251**	Suprafață construită la sol = 213,98 mp, regim de înălțime: P
6.	Depozit (C6)	**251**	Suprafață construită = 452,92 mp, regim de înălțime: P,
7.	Depozit, an 1985 (C7)	**251**	Suprafață construită la sol = 231,43 mp, regim de înălțime: P.
8.	Depozit (C8)	**251**	Suprafață construită la sol = 14,54 mp, regim de înălțime: P,

9.	Depozit (C9)	**251**	Suprafață construită la sol = 14,19 mp, regim de înălțime: P,
10.	Depozit (C10)	**251**	Suprafață construită la sol = 14,33 mp, regim de înălțime: P,
11.	Depozit (C11)	**251**	Suprafață construită la sol = 454,25 mp, regim de înălțime: P.
12.	Punct comandă balizaj (C12)	**251**	Suprafață construită la sol = 305,03 mp, regim de înălțime: P,
13.	Clădire (C13)	**251**	Suprafață construită la sol = 16,65 mp, regim de înălțime: P,
14.	Chioșc (C14)	**251**	Suprafață construită la sol = 15,60 mp, regim de înălțime: P,
15.	WC, an 1952 (C15)	**251**	Suprafață construită la sol = 12,83 mp, regim de înălțime: P,
16.	Depozit (C16)	**251**	Suprafață construită la sol = 56,53 mp, regim de înălțime: P,
17.	Casă pompe (C17)	**251**	Suprafață construită la sol = 36,94 mp, regim de înălțime: P,
18.	Casă pompe (C18)	**251**	Suprafață construită la sol = 24,11 mp, regim de înălțime: P,
19.	Baracă metalică (C19)	**251**	Suprafață construită la sol = 62,43 mp, regim de înălțime: P,
20.	Depozit uleiuri (C20)	**251**	Suprafață construită la sol = 69,58 mp, regim de înălțime: P,
21.	Punct control carburanți lubr(C21)	**251**	Suprafață construită la sol = 76,22 mp, regim de înălțime: P,
22.	Hangar 2 (C22)	**251**	Suprafață construită la sol = 970,97 mp, regim de înălțime: P,
23.	Ateliere + magazii (C23)	**251**	Suprafață construită la sol = 195,21 mp, regim de înălțime: P,
24.	Clădire Hangar (C24)	**251**	Suprafață construită la sol = 1603,42 mp, regim de înălțime: P,
25.	Magazii + birouri (C25)	**251**	Suprafață construită la sol = 444,86 mp, regim de înălțime: P.
26.	Pichet PSI, an 1952 (C26)	**251**	Suprafață construită la sol = 19,20 mp, regim de înălțime: P,
27.	Magazie (C27)	**251**	Suprafață construită la sol = 10,30 mp, regim de înălțime: P,
28.	Clădire Depozit materia th (C28)	**251**	Suprafață construită la sol = 571,26 mp, regim de înălțime: S + P + 1
29.	Decantor (C28/1)	**251**	Suprafață construită la sol = 17,13 mp, regim de înălțime: P,
30.	Cazare îngrijitori (C29)	**251**	Suprafață construită la sol = 123,65 mp, regim de înălțime: P,
31.	Magazie, an 1952 (C30)	**251**	Suprafață construită la sol = 23,51 mp, regim de înălțime: P,
32.	Magazie, an 1952 (C31)	**251**	Suprafață construită la sol = 38,34 mp, regim de înălțime: P,
33.	Cămară (C32)	**251**	Suprafață construită la sol = 9,49 mp, regim de înălțime: P,
34.	Șopron, an 1980 (C33)	**251**	Suprafață construită la sol = 40,34 mp, regim de înălțime: P,
35.	Moară, an 1980 (C34)	**251**	Suprafață construită la sol = 51,83 mp, regim de înălțime: P,
36.	Magazii + birouri (C34/1)	**251**	Suprafață construită la sol = 90,89 mp, regim de înălțime: P,.
37.	Baracă magazie, an 1980 (C35)	**251**	Suprafață construită la sol = 453,35 mp, regim de înălțime: P,
38.	Grajd, an 1936 (C36)	**251**	Suprafață construită = 859,15 mp, regim de înălțime: P,
39.	Baracă grajd, an 1982 (C37)	**251**	Suprafață construită la sol = 101,84 mp, regim de înălțime: P,
40.	Maternitate porci, an 1982 (C38)	**251**	Suprafață construită la sol = 176,87 mp, regim de înălțime: P.
41.	Grajd + Cotețe porci (C39)	**251**	Suprafață construită la sol = 257,74 mp, regim de înălțime: P
42.	Coteț porci, an 1983 (C40)	**251**	Suprafață construită la sol = 133,77 mp, regim de înălțime: P,
43.	Căsărie (C41)	**251**	Suprafață construită la sol = 100,87 mp, regim de înălțime: P,
44.	Coteț porci, an 1983 (C42)	**251**	Suprafață construită la sol = 49,01 mp, regim de înălțime: P,
45.	Saivan oi (C43)	**251**	Suprafață construită la sol = 411,53 mp, regim de înălțime: P,
46.	Grajd vite (C44)	**251**	Suprafață construită la sol = 306,18 mp, regim de înălțime: P,
47.	Fânar (C45)	**251**	Suprafață construită la sol = 265,18 mp, regim de înălțime: P,
48.	Dormitoare (C46)	**251**	Suprafață construită la sol = 60,02 mp, regim de înălțime: P, .
49.	Magazie (C47)	**251**	Suprafață construită la sol = 21,03 mp, regim de înălțime: P,.
50.	WC AMC, P, an 1972 (C48)	**251**	Suprafață construită la sol = 15,34 mp, regim de înălțime: P,
51.	Dormitoare (C49)	**251**	Suprafață construită la sol = 204,79 mp, regim de înălțime: P.
52.	Depozit (C50)	**251**	Suprafață construită la sol = 15,84 mp, regim de înălțime: P,
53.	Clădire (C51)	**251**	Suprafață construită la sol = 60,82 mp, regim de înălțime: P,
54.	Punct comandă, an 1952 (C52)	**251**	Suprafață construită la sol = 43,05 mp, regim de înălțime: P,
55.	Depozit (C53)	**251**	Suprafață construită la sol = 94,66 mp, regim de înălțime: P,
56.	Dormitoare (C54)	**251**	Suprafață construită la sol = 355,41 mp, regim de înălțime: P,
57.	WC AMC, P, an 1972 (C55)	**251**	Suprafață construită la sol = 15,26 mp, regim de înălțime: P,

58.	Pistă betonată (inclusiv căi de rulare), pistă naturală	**251**	UAT Alexeni, Suprafață = **105.600,00 mp,**
59.	Teren	**251**	Tarla 29 parcela N147; Categorie de folosință: agricol; Suprafață teren intravilan = **2.088.761,00** mp,
1.	Dormitor (C1)	**248**	Suprafață construită la sol = 64,66 mp, regim de înălțime: P,
2.	Dormitor (C2)	**248**	Suprafață construită la sol = 117,14 mp, regim de înălțime: P, grajd
3.	Teren	**248**	Construcțiile: C1 - C2, Tarla 40/1 parcela N182; Suprafață teren extravilan = **42.305,00 mp**; Suprafață construită la sol = 181,83 mp;
4.	Teren	**247**	Construcția: C1, Tarla 32, parcela Cc 53; Suprafață teren extravilan = **18.691,00 mp,**
5.	Punct dirijare apropiată (C1)	**247**	Suprafață construită la sol = 378,00 mp,

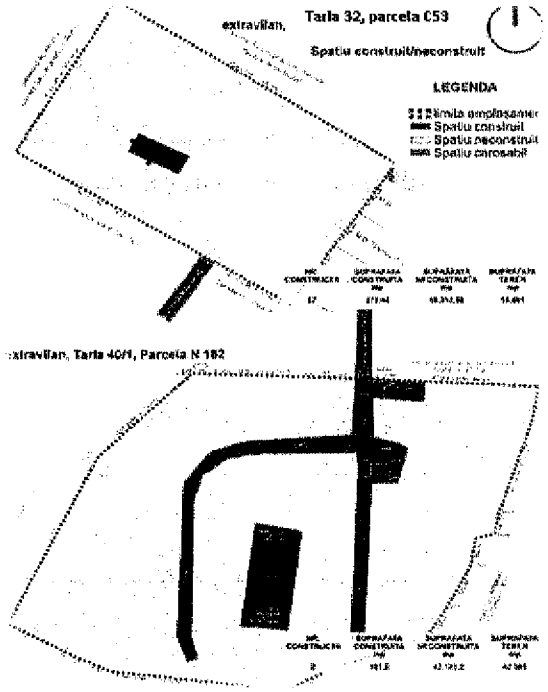


Figura 5 - Tarla 32, parcela C53, nr. cadastral 247, Tarla 40/1, parcela N182, nr. cadastral 248, Spațiu construit – neconstruit

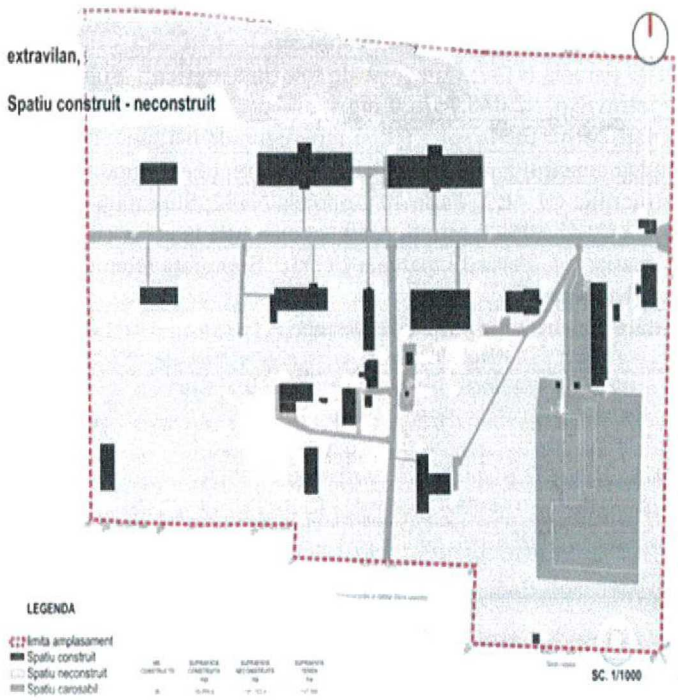


Figura 6 - Imobile C1-C26, nr. cadastral 250- Spațiu construit-neconstruit

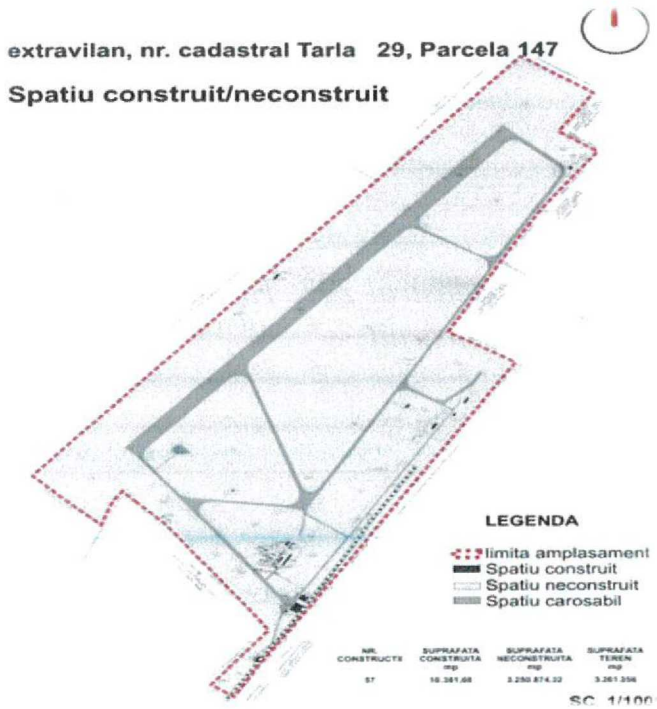


Figura 7 - Tarla 29, parcela 147, nr. cadastral 251, Spațiu construit – neconstruit

Pista de decolare – aterizare

Pista este construită din dale de beton care au înălțimea de 400 mm.

Pista are lungimea de 2.500 m şi lățimea de 80 m fiind formată din 24 şiruri de la A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,O,P,R,S,T,U,V,X,Y,Z, de câte 500 de dale pe şir cu dimensiunile dalei de 3,0x5,0 m si două acostamente I,II cu dimensiunile dalei de 4,0x5,0 m.

Grosimea medie a dalelor din beton ale pistei determinată prin măsurarea înălțimii carotelor este de 21,6 cm.

Structura pistei de decolare-aterizare este o structură rutieră rigidă din beton de ciment alcătuită astfel:

- strat de îmbrăcăminte din beton de ciment de 21,6 cm grosime medie;
- strat de fundație din balast de grosime intre 24 cm.

Din observațiile intreprinse în teren reiese că dalele pistei nu par să aibă probleme structural semnificative sau fisuri, dar starea rostului dintre dale este precară, permițand creşterea buruienilor.





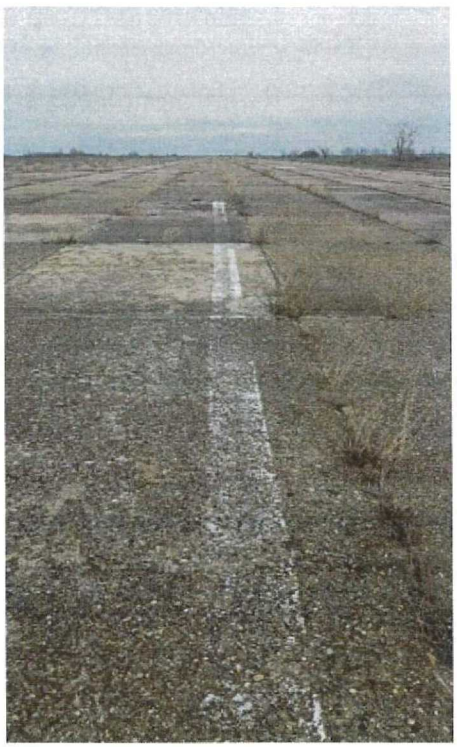




Figura 8 - Imagini pistă

Principalele tipuri de degradări specifice dalelor din beton de ciment (500 dale x 26 şiruri = 13000 dale) sunt următoarele:

- Exfoliere parțială sau totală a suprafeței dalelor
- Gropi-găuri
- Ruperea dalei la rost
- Ruperi de colț
- Fisuri şi crăpături longitudinale, transversale şi în diagonal
- Decolmatare rosturilor
- Fisuri de colț
- Fisuri datorate fenomenului de îngheț-dezgheț
- Tasarea diferențiată a dalelor
- Plombare pe suprafață mică
- Fisuri de contracție

Toate aceste degradări favorizează atât pătrunderea apelor din precipitații în fundația dalelor din beton, cât şi blocarea mişcării acestora la variațiile de temperatură prin pătrunderea de corpuri dure (granule de piatră sau beton etc.) în locaşul rosturilor respective.

Pista betonată (inclusive căi de rulare), pista naturală are o vechime de aproape 68 de ani, fiind construită în 1952. Dispune de o stare vizuală satisfăcătoare, are un aspect neîntreținut.

La fel drumul de beton, construit în 1952 are o stare vizuală satisfăcătoare, are un aspect neîntreținut.



Figura 9 – Imagini pistă și bretele

Un canal pluvial deschis a deservit baza de aviație. În prezent, acest sistem este încă functional într-o oarecare măsură. Canalul deversează apa colectată în râul Ialomița, care trece prin apropierea aerodromului.



Figura 10 – Imagini canal pluvial

Sistemul de colectare şi dirijare a apelor pluviale, stația de pompare şi infrastructura de pompare, aducere şi distribuire ape pot fi reintegrate în funcționalitatea a unui proiect de dezvoltare aeroportuară.

Ansamblul contruit a fost realizat în general cu un regim de înălțime P, cu câteva excepții având structura constituită din fundații din beton simplu sau din cărămidă și pereți din cărămidă si acoperire tip terasă. Excepție fac clădirile cu

funcțiuni temporare (anexe) care sunt realizate din plăci prefabricate sau alte m Tarla 29, parcela N 147, comuna Alexeni, Extravilan (teren agricol)

Tarla 29, parcela N 147, comuna Alexeni, Extravilan (teren construcții C1-C55)

Parcela N 147, aparținând de tarlaua nr. 29, prezintă o suprafață construită de 10.381,68 mp având un număr total de 57 de imobile. Construcțiile sunt dispuse pavilionar, fiind prezente funcțiuni diverse: cazare (dormitoare) – un număr de 5 clădiri, birouri, predominante fiind anexele (depozitari, magazii, hangar, ateliere, grajduri, etc.). Profilul funcțional al edificiilor este variat aici putând fi identificate spații destinate depozitării (majoritare), locuirii, birourilor, şi anexe.

Din punct de vedere al materialelor de construcții predomina pereții din cărămidă, acoperirea făcându-se în modalități diferite precum: acoperiş tip terasă, acoperiş tabla ondulată, acoperiş plăci azbociment. De asemenea, există cazuri izolate în care s-a folosit ca închidere pereți din tabla ondulată (magazie, baracă metalică), pereți din paianta (grajd vite), pereți bolțari (depozite, 1 clădire cu funcțiune de dormitoare).ateriale după cum este precizat în continuare.

Tabel 7 - Informatii privind suprafața construită în interiorul parcelei N147

Nr. corp	Destinație	Suprafața ocupată - mp -	Nr. etaje	Caracteristici constructive	Descriere	Vârstă
C1	Depozit	32.62	P	Pereți caramidă, acoperiş carton asfaltat	Constructie partial demolata - ruina	68
C2	Depozit	16.41	P	Pereți bolțari, acoperiş tip terasă	1incapere, stare nesatisfacatoare (un perete demolat)	68
C3	Grajd	33.50	P	Pereți caramidă, acoperiş carton asfaltat	ruina, stare nesatisfacatoare	68
C4	WC AMC	15.48	P	Pereți caramidă, acoperiş tip terasă	4 incaperi, stare nesatisfacatoare	48
C5	Dormitoare + Birouri	213.98	P	Pereți caramidă, acoperiş tip terasă, 10 camere, 1 grup sanitar	Stare nesatisfăcătoare: pardoseli	48
C6	Depozit	452.92	P	Pereți cărămidă, acoperiş tip terasă	4 incaperi, stare satisfacatoare	necuno scuta
C7	Depozit	231.43	P	Pereți cărămidă, acoperiş tip terasă	2 incaperi, stare satisfacatoare	35
C8	Depozit	14.54	P	Pereți cărămidă, acoperiş tip terasă	1 incapere, stare satisfacatoare	necuno scuta
C9	Depozit	14.19	P	Pereți cărămidă, acoperiş tip terasă	1 incapere, stare satisfacatoare	necuno scuta
C10	Depozit	14.33	P	Pereți cărămidă, acoperiş tip terasă	1 incapere, stare satisfacatoare	necuno scuta
C11	Depozit	454.25	P	Pereți cărămidă, acoperiş tip terasă	4 incaperi, stare satisfacatoare	necuno scuta
C12	Punct comandă balizaj	305.03	P	Pereți cărămidă, acoperiş tip terasă	11 camere, 3 holuri, stare nesatisfacatoare	necuno scuta
C13	Clădire	16.65	P	Pereți cărămidă, acoperiş tip terasă	1 incapere, stare satisfacatoare	necuno scuta

Nr. corp	Destinație	Suprafața ocupată - mp -	Nr. etaje	Caracteristici constructive	Descriere	Vârstă
C14	Chioşc	15.60	P	Pereți cărămidă, acoperiş tip terasă	1 incapere, stare satisfacatoare	necuno scuta
C15	WC	12.83	P	Pereți cărămidă, acoperiş tip terasă	4 incaperi, stare nesatisfacatoare	68
C16	Depozit	56.53	P	Pereți boltari, acoperiş tip terasă	1 incapere - ruina, stare nesatisfacatoare	necuno scuta
C17	Casa pompe	36.94	P	Pereți cărămidă, acoperiş ţiglă	2 incaperi, stare satisfacatoare	necuno scuta
C18	Casa pompe	24.11	P	Pereți cărămidă, acoperiş tablă	2 incaperi, stare satisfacatoare	necuno scuta
C19	Baracă metalică	62.43	P	Pereți tabla, acoperiş plăci azbociment	constructie demolata	necuno scuta
C20	Depozit uleiuri	69.58	P	Pereți cărămidă, acoperiş tip terasă	1 incapere, stare satisfacatoare	necuno scuta
C21	Punct control carburanți	76.22	P	Pereți cărămidă, acoperiş tablă	4 camere, 1 veranda, 1 magazie, stare satisfacatoare	necuno scuta
C22	Hangar 2	970.97	P	Pereți cărămidă, acoperiş tablă	1 incapere, stare satisfacatoare	44
C23	Ateliere+magazii	195.21	P	Pereți cărămidă, acoperiş tip terasă	8 incaperi, stare nesatisfacatoare	necuno scuta
C24	Hangar	1603.42	P	Pereți cărămidă, acoperiş tablă	1 incapere, stare nesatisfacatoare	68
C25	Magazii+birouri	444.86	P	Pereți cărămidă, acoperiş tip terasă	stare nesatisfacatoare	necuno scuta
C26	Pichet P.S.I	19.20	P	Pereți cărămidă, acoperiş plăci azbociment	stare nesatisfacatoare	68
C27	Magazie	10.30	P	Pereți tabla, acoperiş plăci azbociment	constructie demolata	68
C28	Depozit materiale tehnice	571.26	P+1+S	Pereți cărămidă, acoperiş ţiglă	stare nesatisfacatoare	68
C 28/1	Decantor	17.13	P	Pereți cărămidă, acoperiş tip terasă	stare satisfacatoare	necuno scuta
C29	Cazare îngrijitori	123.65	P	Pereți cărămidă, acoperiş plăci azbociment	stare nesatisfacatoare	necuno scuta
C30	Magazie	23.51	P	Pereți cărămidă, acoperiş plăci azbociment	stare nesatisfacatoare	68
C31	Magazie	38.34	P	Pereți cărămidă, acoperis placi azbociment	stare nesatisfacatoare	68
C32	Cămară	9.49	P	Pereți cărămidă, acoperiş plăci azbociment	stare nesatisfacatoare	necuno scuta
C33	Şopron	40.34	P	Stâlpi metalici, acoperiş plăci azbociment	stare nesatisfacatoare	40
C34	Moară	51.83	P	Pereți cărămidă, acoperiş plăci azbociment	stare nesatisfacatoare	40
C 34/1	Magazii	90.89	P	Pereți cărămidă, acoperiş plăci azbociment	stare nesatisfacatoare	necuno scuta
C35	Baracă magazine	453.35	P	Pereți tablă ondulată, acoperiş tablă ondulată	stare nesatisfacatoare	40
C36	Grajd	859.15	P	Pereți cărămidă, acoperiş plăci azbociment	stare nesatisfacatoare	84
C37	Baracă grajd	101.84	P	Pereți cărămidă, acoperiş placi azbociment	stare nesatisfacatoare	68
C38	Maternitate porci	176.87	P	Pereți cărămidă, acoperiş placi azbociment	stare nesatisfacatoare	38

Nr. corp	Destinație	Suprafața ocupată - mp -	Nr. etaje	Caracteristici constructive	Descriere	Vârstă
C39	Grajd+Coteț e porci	257.74	P	Pereți cărămidă, acoperiș placi azbociment	stare nesatisfacatoare	necunoscuta
C40	Coteț porci	133.74	P	Pereți cărămidă, acoperiș placi azbociment	stare nesatisfacatoare	37
C41	Casarie	100.87	P	Pereți cărămidă, acoperiș tip terasă	stare nesatisfacatoare	necunoscuta
C42	Coteț porci	49.01	P	Pereți cărămidă, acoperiș placi azbociment	constructie demolata	68
C43	Saivan oi	411.53	P	Pereți cărămidă, acoperiș placi azbociment	constructie demolata	38
C44	Grajd vite	306.18	P	Pereți paianta, acoperiș plăci azbocimnet	constructie demolata	necunoscuta
C45	Fânar	265.18	P	Stâlpi metalici, acoperiș plăci azbociment	constructie demolata	necunoscuta
C46	Dormitoare	60.02	P	Pereți cărămidă, acoperiș tablă	stare nesatisfacatoare	necunoscuta
C47	Magazie	21.03	P	Pereți cărămidă, acoperiț carton asfaltat	stare nesatisfacatoare	necunoscuta
C48	WC AMC	15.34	P	Pereți cărămidă, acoperiș tip terasă	stare nesatisfacatoare	48
C49	Dormitoare	204.79	P	Pereți cărămidă, acoperiș tip terasă	stare nesatisfacatoare	necunoscuta
C50	Depozit	15.84	P	Pereți bolțari, acoperiș tip terasă	stare satisfacatoare	necunoscuta
C51	Clădire	60.82	P	Pereți cărămidă, acoperiș carton asfaltat	stare nesatisfacatoare	necunoscuta
C52	Punct comandă	43.05	P	Pereți cărămidă, acoperiș tip terasă + tablă	stare nesatisfacatoare	68
C53	Depozit	94.66	P	Pereți bolțari, acoperiș tip terasă	stare nesatisfacatoare	necunoscuta
C54	Dormitoare	355.41	P	Pereți cărămidă, acoperiș tip terasă	constructie partial demolata	necunoscuta
C55	WC AMC	15.26	P	Pereți cărămidă, acoperiș tip terasă	constructie partial demolata, fara acoperistare nesatisfacatoare	48
TOTAL 57		**10.381,68**				





Figura 11 - Imagine hangar

Incinta 669 având construcțiile C1-C26, este situată în partea de N a intravilanului comunei Alexeni, fiind în legătură directă cu drumul național DN 2A prin strada Unității, aflată în intravilanul comunei.

Suprafața parcelei este de 15,49 ha, având o suprafață construită de 10.106,60 mp având un număr total de 26 imobile. Construcțiile sunt dispuse pavilionar, având funcțiuni diverse precum: cazare (dormitoare – în număr de 2 imobile), simulator zbor, alimentație, diferite anexe (magazii, depozitari, garaj, post control etc.).

Regimul predominant de înălțime este P, având cazuri izolate cu diferite funcțiuni: P+1 (bloc școală, bloc administrativ), P+S+M (depozit alimente, sală alimente) P+M (popota cadre). Construcțiille au o structură constitutivă preponderentă cu pereți de cărămidă și acoperiș tip terasă sau șarpantă învelită cu țiglă. De asemenea, există cazuri izolate în care s-au folosit ca închidere pereți din tablă ondulată (magazine materiale), pereți din beton (crematoriu gunoi). Profilul funcțional al edificiilor este specific unei baze militare fiind prezente funcțiuni de cazare, sănătate, administrative, depozitare, alimentație etc. Funcțiunea predominantă în raport cu suprafața ocupată este cea de cazare (3310,64 mp).

Tabel - Informatii privind Incinta cu construcții intravilan imobil 669 C1-C26

Nr. Corp	Destinatie	Suprafata ocupata - mp -	Nr. Et	Caracteristici constructive	Descriere	Vârstă
C1	Post control	55.19	P	Pereți cărămidă, acoperiș tip terasă	2 camere, 1 hol, 1 grup sanitar, 1terasa, stare satisfacatoare	68

Nr. Corp	Destinatie	Suprafata ocupata - mp -	Nr. Et	Caracteristici constructive	Descriere	Vârstă
C2	Corp Gardă	312.86	P	Pereţi cărămidă, acoperiş tablă	7 camere, 4 holuri, 1 spalator, 1 grup sanitar, stare nesatisfacatoare: pardoseli deteriorate, pereti cu tencuiala cazuta, tavane deteriorate cu urme de infiltratii, instalatie electrica lipsa, finisaje deteriorate, usi lipsa, geamuri sparte	68
C3	Magazie	20.99	P	Pereţi cărămidă, acoperiş tablă	Constructie partial demolata - ruina	68
C4	Magazie	118.62	P	Pereţi cărămidă, acoperiş tablă	2 incaperi, stare nesatisfacatoare: fara usa, tencuieli deteriorate, urme de infiltratii	68
C5	Garaj auto	690.52	P	Pereţi cărămidă, acoperiş tablă	4 garaje, 4 magazii, stare nesatisfacatoare: pardoseli deteriorate, pereti cu tencuiala cazuta, tavane deteriorate cu urme de infiltratii, instalatie electrica lipsa, finisaje deteriorate, usi lipsa,geamuri sparte	68
C6	Punct control auto	23.55	P	Pereţi cărămidă, acoperiş tablă	1 incapere, stare nesatisfacatoare	neconuscuta
C7	Punct alimentare carburanţi	9.50	P	Pereţi cărămidă, acoperiş tablă	1 incapere, stare nesatisfacatoare	68
C8	Crematoriu gunoi	8.23	P	Pereti beton, acoperis tip terasa	1 incapere, stare nesatisfacatoare	68
C9	Depozit alimente	392.30	P+S +M	Pereţi cărămidă, acoperiş tablă	7 camere, 2 holuri, 1 subsol, stare nesatisfacatoare: pardoseli deteriorate, pereti cu tencuiala cazuta, tavane deteriorate cu urme de infiltratii, instalatie electrica lipsa, finisaje deteriorate, usi lipsa, geamuri sparte	68
C10	Sală mese	1181.93	P+S +M	Pereţi cărămidă, acoperiş tablă	31 camere, 14 holuri, 2 vestiare, 5 debarale, 5 grupuri sanitare, stare nesatisfacatoare: pardoseli deteriorate, pereti cu tencuiala cazuta, tavane deteriorate cu urme de infiltratii, instalatie electrica lipsa, finisaje deteriorate, usi lipsa, geamuri sparte	68
C11	Staţie hidrofor	52.91	P	Pereţi cărămidă, acoperiş tip terasă	1 incapere, stare nesatisfacatoare	68
C12	Casă vane	12.77	P	Pereţi cărămidă, acoperiş tip terasă	1 incapere, stare nesatisfacatoare	35
C13	Popotă cadre	612.38	P+M	Pereţi cărămidă, acoperiş tablă	17 camere, 6 holuri, 2 vestiare, 2 grupuri sanitare, stare nesatisfacatoare: pardoseli deteriorate, pereti cu tencuiala cazuta, tavane deteriorate cu urme de infiltratii, instalatie electrica lipsa,	68

Nr. Corp	Destinatie	Suprafata ocupata - mp -	Nr. Et	Caracteristici constructive	Descriere	Vârstă
					finisaje deteriorate, usi lipsa, geamuri sparte	
C14	Dormitor	1657.59	P	Pereţi cărămidă, acoperiş tablă	4 dormitoare, 2 cancelarii, 2 camere, 11 holuri, 6 spalatoare, 1 magazie, 5 grupuri sanitare, 3 verande	68
C15	Dormitor	1653.05	P	Pereţi cărămidă, acoperiş tablă	4 dormitoare, 2 cancelarii, 2 camere, 11 holuri, 6 spalatoare, 1 magazie, 5 grupuri sanitare, 3 verande	68
C16	Corp administrativ	391.61	P+1	Pereţi cărămidă, acoperiş tablă	parter: 13 camere, 4 holuri, 1 gr sanitar, 1 WC, 1 veranda, etaj: 10 camere, 2 holuri, 1 grup sanitar, 1 WC, stare buna	68
C17	Bloc şcoala	327.15	P+1	Pereţi cărămidă, acoperiş tablă	parter: 3 sali clasa, 2 camere, 2 holuri, 1 casa scarii, 1 spalator, 3 gr sanitare, etaj: 10 camere, 2 holuri, 1 grup sanitar, 1 WC, stare nesatisfacatoare: pardoseli deteriorate, pereti cu tencuiala cazuta, tavane deteriorate cu urme de infiltratii, instalatie electrica lipsa, finisaje deteriorate, usi lipsa, geamuri sparte.	68
C18	Infirmerie	711.87	P	Pereţi cărămidă, acoperiş tablă	19 camere, 6 holuri, 5 debarale, 5 grupuri sanitare, 2 verande, stare nesatisfacatoare	68
C19	Baie – Spălătorie	332.41	P	Pereţi cărămidă, acoperiş tablă	10 camere, 2 holuri, 3 grupuri sanitare, 1 veranda, stare nesatisfacatoare	68
C20	Centrala termică	185.57	P	Pereţi cărămidă, acoperiş tablă	1 incapere, stare nesatisfacatoare	nec un osc uta
C21	Clădire drenajori	276.93	P	Pereţi cărămidă, acoperiş plăci azbociment	3 incaperi, stare nesatisfacatoare	35
C22	Baracă metalică	331.88	P	Pereţi tablă ondulată, acoperiş tablă ondulată	1 incapere, stare nesatisfacatoare	40
C23	Post trafo	20.08	P	Pereţi cărămidă, acoperiş tip terasă	2 incaperi, stare buna	nec un osc uta
C24	Simulator zbor	330.91	P	Pereţi cărămidă, acoperiş tablă	1 hangar, 6 camere, 2 holuri, 1 gr sanitar, stare nesatisfacatoare	68
C25	Grup electrogen	92.69	P	Pereţi cărămidă, acoperiş tip terasă	2 camere, 1 hol, stare nesatisfacatoare	68
C26	Magazie materiale	303.11	P	Pereţi tablă ondulată, acoperiş tablă ondulată	constructie demolata	nec un osc uta
TOTAL	**26**	**10.106,60**				



Figura 12 - Imagine imobil C16 - construcţie Corp administrativ





Figura 13 - Imagini imobil C10 - construcţie Sala mese, P+S+M





Figura 14 - Imagini imobil C15 - construcţie Dormitor, cu parter



Figura 15 - Imagini imobil C14 - construcţie Dormitor, cu parter



Figura 16 – Imagini imobil C17 - Bloc şcoală, P+1

Parcela C53 prezintă o suprafaţă construită de 378,44 mp. Construcţia (C1) este dispusă izolat în cadrul parcelei, având funcţiunea de punct dirijare apropiată. Regimul de înălţime este de parter (P).

Tabel 9 - Informatii privind Parcela C53

Nr. Corp	Denumire	Suprafaţa construită - mp -	Grupa destinaţie	Descriere	Vârsta
C1	Punct dirijare apropiată	378,44	CAS	Construcţie demolată	67

II. Motivele care justifică realizarea concesiunii de ordin:

2.1.Motivaţia pentru componenta economica:

Obiectivul de ordin economic al concesionării bunurilor de la Alexeni îl reprezintă în primul rând dezvoltarea regională şi implicit atragerea de venituri suplimentare la bugetul judeţului.

Dezvoltarea aeroportului regional şi a celorlalte obiective de investiţie propuse va influenţa pozitiv întreaga zonă deservită şi va conduce la:

- Creşterea numărului de locuri de muncă;
- Atragerea de capital străin;
- Crearea unei infrastructuri de transport ce va favoriza dezvoltarea economică a întregii zone deservite: industrie, agricultura, turism, servicii etc.;
- Obţinerea de venituri suplimentare la bugetul local prin colectare de taxe şi impozite;
- Crearea pe măsura creşterii traficului de pasageri din clasa turiştilor, a condiţiilor infrastructurii turistice.

Transportul aerian constituie o activitate strategică puternic corelată cu sistemul economic şi care prezintă o integrare atât la nivel sectorial, teritorial, cât şi internaţional cu potenţiale efecte multiplicative asupra veniturilor, ocupării forţei de muncă şi consumului. Stimularea dezvoltării altor sectoare economice de către transportul aerian se reflectă nu numai

prin crearea de produs intern brut și de locuri de muncă și în alte domenii aflate în strânsă legatură cu acesta (cum ar fi turismul). Pe de altă parte, congestia traficului, adesea cauzată și de fluxurile turistice, restricționează capacitatea de transport.

Transporturile aeriene constituie o componentă importantă a economiei mondiale, stimulând în același timp evoluția industriei turismului. Cu o istorie relativ scurtă față de celelalte moduri de călătorie, ele ocupă în prezent un loc privilegiat în rândul preferințelor oamenilor de afaceri, a turiștilor și a călătorilor în general, mai ales în cazul deplasărilor pe distanțe medii și mari. În ultimele decenii, schimbările produse în regimul de reglementari, evenimentele economice și politice petrecute la nivel global și intensificarea experienței pasagerilor au determinat transformări evidente în redirecționarea fluxurilor de transport internaționale, și implicit în opțiunea lor pentru un anumit mijloc de călătorie.

Astfel, se poate spune că, în ultimii ani, domeniul transporturilor a cunoscut o evoluție ascendentă pe plan național, având efecte pozitive majore la nivelul structurilor locale.

Realizarea unui aeroport la Alexeni cu funcție de cargo este oportună în condițiile în care Aeroportul Henri Coandă este supraîncărcat datorită cererilor existente de servicii. De asemenea, cu excepția Aeroportului Henri Coandă nu există un alt aeroport de marfă în România care ar putea asigura un volum mare de servicii de acest gen. Creșterea volumului de mărfuri transportate constituie un argument puternic pentru deschiderea unui aeroport în Alexeni.

Dezvoltarea proiectului de dezvoltare regională Alexeni prin valorificarea bunurilor concesionate va reprezenta pentru zona Sud-Muntenia o revigorare economică, cunoscând faptul că din punct de vedere economic zona este cotată mai slab decât alte zone de dezvoltare ale țării. Existența în centrul regiunii dar nefăcând parte din aceasta a capitalei țării, București, parte componentă a Regiunii București-Ilfov, constituie prin infrastructura socială și instituțională existentă și prin aeroportul internațional Henri Coandă, un real avantaj.

Reabilitarea economică a bunurilor de la Alexeni, care acum sunt abandonate și se deteriorează în mod progresiv, este un avantaj incontestabil pentru zonă și pentru țara noastră.

Prin acest proiect se vizează promovarea unui transport durabil, în condiții de siguranță și eficiență, atât pentru persoane cât și pentru mărfuri, la nivel de servicii la standardele europene. Dezvoltarea aeroportului creează premisele creșterea gradului de accesibilitate în zonă, îndeosebi pentru că majoritatea zborurilor internaționale se efectuează din București.

Prin dezvoltarea acestui proiect se creează o poartă aeriană nouă și vitală pentru regiune. Persoanele care călătoresc pentru afaceri sau turism,

companiile aeriene de transport de marfă şi călători precum şi agenţiile de turism se vor baza pe serviciile asigurate de acest aeroport, contribuind în acest fel la extinderea dezvoltării regionale şi naţionale precum şi al relaţiilor internaţionale. Dezvoltarea va fi posibilă datorită participării investitorilor şi corporaţiilor, va crea mari oportunităţi economice şi de afaceri, care se vor iniţia în timpul implementării proiectului şi vor evolua în pas cu creşterea volumului operaţiunilor noului aeroport.

Realizarea unui aeroport la Alexeni cu funcţie de cargo este oportună în condiţiile în care Aeroportul Henri Coandă este supraîncărcat datorită cererilor existente de servicii. De asemenea, cu excepţia Aeroportului Otopeni nu există un alt aeroport de marfă în România care ar putea asigura un volum mare de servicii de acest gen. Creşterea volumului de mărfuri transportate constituie un argument puternic pentru deschiderea unui aeroport în Alexeni.

2.2.Motivaţia pentru componenta financiară:

Realizarea Aeroportului de importanţă regională Alexeni reprezintă cea mai bună opţiune pentru crearea de noi venituri la bugetul local şi bugetul consolidat într-o zonă caracterizată printr-o dezvoltare economică mai redusă în raport cu alte zone din ţară.

Realizarea proiectului de dezvoltare va reprezenta un important factor pentru dezvoltarea economico-socială a regiunii şi pentru creşterea investiţiilor în zonă. Fiind un proiect de amploare, acesta va asigura noi locuri de muncă atât pe perioada construcţiei aeroportului cât şi ulterior prin operarea noului aeroport. Se estimeaza ca prin realizarea constructiei aeroportului si operarea acestuia, se va înregistra un impact pozitiv asupra judeţului Ialomiţa şi a judeţelor limitrofe, ca urmare a creării de noi locuri de muncă.

2.3.Motivaţia pentru componenta socială:

Din punct de vedere social, obiectivele realizării Proiectului de dezvoltare regională Alexeni prin valorificarea bunurilor existente la Alexeni sunt reprezentate de locurile de muncă oferite, crearea de noi venituri la bugetul local şi bugetul consolidat într-o zonă caracterizată printr-o dezvoltare economică mai redusă în raport cu alte zone din ţară.

Realizarea proiectului de dezvoltare va reprezenta un important factor pentru dezvoltarea economico-socială a regiunii şi pentru creşterea investiţiilor în zonă. Fiind un proiect de amploare, acesta va asigura noi locuri de muncă atât pe perioada construcţiei aeroportului cât şi ulterior prin operarea noului aeroport. Se estimeaza ca prin realizarea constructiei aeroportului si operarea acestuia, se va înregistra un impact pozitiv asupra

județului Ialomița și a județelor limitrofe, ca urmare a creării de noi locuri de muncă.

Concesiunea bunurilor pentru dezvoltarea proiectului investițional care să includă realizarea unui aeroport de importanță regională, va avea concret, ca și efecte asupra locuitorilor din județul Ialomița și din Regiunea Sud-Muntenia:

Creșterea mobilității, cu efecte asupra gradului de coeziune teritorială, economică și socială;

Crearea de noi locuri de muncă;

Creșterea nivelului de trai ca urmare a efectului de multiplicare a investițiilor.

Prin dezvoltarea proiectului se va asigura un acces facil al tuturor potențialilor clienți ai serviciilor aeroportului, se vor asigura locuri de parcare. Se va practică o politică de tarife și prețuri accesibile, dar care să asigure și operarea în condiții de profitabilitate și, implicit, asigurarea sustenabilității pentru aeroport și a unui profit rezonabil pentru concesionar.

Aeroportul de la Alexeni va constitui interfața unui mijloc de transport accesibil oricui ca dotare de infrastructură de transport. Beneficiarii noului aeroport vor fi cei care călătoresc în interes de serviciu și tranzitează în mod regulat acest nod, călătorii care vizitează în scop turistic zona de sud-est a Europei, cei care pleacă spre alte destinații turistice globale. Totodata, tranzitul sau transportul de mărfuri va include printre beneficiari firme.

2.4.Motivația pentru componenta de mediu:

În vederea asigurării protejării mediului, Aeroportul Alexeni va urmări:

Respectarea reglementărilor europene și internaționale cu privire la protejarea mediului înconjurător și anticiparea cerințelor viitorului;

Prevenirea și limitarea impactului de mediu al traficului aerian și al activităților aeroportuare prin:

Evaluarea și monitorizarea nivelului de zgomot și adoptarea unor măsuri pentru reducerea poluării fonice

Minimizarea emisiei de poluanți la nivelul aerului, al apei și al solului

Reducerea consumului de energie și de alte resurse natural

Prevenirea riscurilor legate de substanțele periculoase (lichid degivrant, combustibil aeronave, uleiuri etc.) pentru mediu

Gestionarea adecvată a deșeurilor

Implementarea politicilor de mediu la toate nivelurile prin:

- Comunicarea informațiilor privind rezultatele obținute prin aplicarea măsurilor de protecție a mediului înconjurător;

- Implicarea şi motivarea angajaţilor pentru ca aceştia să fie conştienţi de impactul activităţilor desfăşurate asupra mediului înconjurător şi să se implice în protejarea acestuia.

Menţinerea unui dialog continuu cu autorităţile competente şi cetăţenii prin:

- Schimbul de informaţii
- Respectarea în detaliu a standardelor
- Adoptarea unei atitudini proactive pentru a asigura protejarea mediului.

Din punctul de vedere al dezvoltării durabile, proiectul de dezvoltare regională Alexeni va trebui să urmeze principiile arhitecturii sustenabile atât pentru a îmbunătăţi experienţa aeroportuară, calitatea mediului interior, cât şi pentru a reduce amprenta de carbon şi necesarul de energie utilizată pentru funcţionarea instalaţiilor aeroportuare.

III. Nivelul minim al redevenţei;

Bunurile (construcţii + teren) de pe amplasamentului fostului Aerodrom Alexeni, aflate în patrimonial public al Consiliului Judeţean Ialomiţa au o valuare de inventar stabilită în baza raportului de evaluare **nr.29.253/06.12.2021**, aprobat prin Hotărârea Consiliului Judeţean Ialomiţa **nr.245/23.12.2021.**

1. **CF.20212 – 154.925,00 mp – 9.883.555,00 lei**
2. **CF.20213 – 18.691,00 mp – 54.592,00 lei**
3. **CF.20214 – 3.261.256,00 mp – 19.313.856,00 lei**

Valoarea de piaţă la momentul concesionării bunurilor proprietate publică de la Alexeni este de **29.252.003,00 lei**, la care se adaugă valoarea costurilor lucrărilor de infrastructură aferente (drum str.Unităţii) în valoare de **6.426.5823,00** lei (conform devizului general) rezultând o valoare totală estimată de **35.678.586,00 lei**

Pentru terenuri libere baza legală a calculului taxei de redevenţă ca urmare a concesionării este legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii actualizată prin Legea 127/2013 privind aprobarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 121/2011 pentru modificarea şi completarea unor acte normative prevede la:

*"Art. 17.- Limita minimă a preţului concesiunii se stabileşte, după caz, prin hotărârea consiliului judeţean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în **25 de ani** a preţului de vânzare al terenului, în condiţii de piaţă, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente."*

Ţinând cont de prevederile legislaţiei în vigoare la data întocmirii raportului de evaluare, rezultă ca **redevenţă minimă anuală** în cazul concesiunii calculată pentru 49 de ani (perioada iniţială a concesionării) este de:

35.678.586,00 / 25 ani = 1.427.143,44 lei/an

Taxa de redevenţă calculată este aferentă atât concesionării terenului liber, cât şi a clădirilor şi construcţiilor existente la data evaluării. Această valoare a taxei de redevenţă reprezintă valoarea minimă pe care trebuie să o plătească concesionarul bunurilor de la Alexeni concedentului Consiliul Judeţean Ialomiţa.

Preţul de pornire rotunjit al licitaţie va fi de **1.427.144,00 lei/an**

Redevenţa pe care concesionarul trebuie să o plătească concedentului, odată ce aeroportul va fi operaţional, după efectuarea lucrărilor de investiţii la obiectivele aferente Proiectului de dezvoltarea regională Alexeni, va reprezenta **5%** *din totalul veniturilor brute înregistrate de aeroport în bilanţul şi balanţa financiar contabilă anuală dar nu mai puţin de valoarea ofertată a redevenţei.*

IV. Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică şi justificarea alegerii procedurii;

În conformitate cu prevederile art.312 alin.(1) coroborat cu art.362 alin.3 din Ordonanţa de Urgenţă nr.57/2019 – privind Codul Administrativ - *Concedentul are obligaţia de a atribui contractul de concesiune de bunuri proprietate* publică p*rin aplicarea procedurii* ***LICITAŢIEI.***

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică *sunt:*

a)transparenţa - punerea la dispoziţie tuturor celor interesaţi a informaţiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată ;

b)tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată ;

c)proporţionalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară şi corespunzătoare naturii contractului;

d)nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelora şi reguli, indiferent de naţionalitatea participanţilor la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, potrivit condiţiilor prevăzute în acordurile şi convenţiile la care România este parte;

e)libera concurenţă - asigurarea de către autoritatea publică a condiţiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condiţiile legii, ale convenţiilor şi acordurilor internaţionale la care România este parte.

V. Durata estimată a concesiunii;

Luând în considerare că pentru implementarea proiectului investiţional de la Alexeni vor fi necesare **circa 72 luni(de la data obținerii de către concesionar a autorizaţiei de construire),** se propune ca durata iniţială a concesionării bunurilor proprietate publică de la Alexeni să fie de **49 de ani** cu posibilitatea de prelungire prin legi speciale, Această prelungire a duratei concesiunii va putea fi realizată doar pe baza unor legi special, aşa cum o impune O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ.

ESTE INTERZISĂ subconcesionarea în totalitate sau în parte a bunurilor proprietate publică aferente obiectivului de investiţii Proiect de dezvoltare regională Alexeni concesionate. După finalizarea procedurii de licitaţie şi încheierea contractului de concesiune, concesionarul are obligaţia de a exploata în mod direct, pe riscul şi răspunderea sa bunurile proprietate publică aferente obiectivului de investiţii proiect de dezvoltare regională Alexeni ce fac obiectul concesiunii.

Concesionarul **are dreptul de a închiria bunurile** proprietate publică concesionate, aferente obiectivului de investiţii Proiect de dezvoltare regională Alexeni, cu respectarea prevederilor legale în vigoare şi doar dacă activităţile de închiriere servesc dezvoltării şi funcţionării obiectivelor proiectului de dezvoltare regională Alexeni.

VI. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare;

6.1. După aprobarea studiului de oportunitate şi a caietului de sarcini prin Hotărâre a Consiliului Judeţean Ialomiţa se va proceda la publicarea anunţului publicitar.

6.2. Procedura de concesionare se va realiza în **45 (patruzeci şi cinci) zile** de la data publicării anunţului de participare.

6.3. Licitaţia va avea loc în termen de **3 zile lucrătoare** de la data limită prevăzută pentru depunerea ofertelor la sediul Consiliului Judeţean Ialomiţa.

6.4. Ofertantul a cărei ofertă va fi declarată câştigătoare va fi informat despre alegerea sa în termen de **3 zile lucrătoare** de la data licitaţiei.

6.5. Contractul de concesiune va fi încheiat în termen de **20 zile** de la data la care concedentul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale, eventualele contestaţii fiind rezolvate anterior.

VII. Avizul obligatoriu al Administraţiei Naţionale a Rezervelor de Stat şi Probleme Speciale şi al Statului Major General privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului naţional de apărare, după caz;

Pentru bunurile situate în comuna Alexeni şi care urmează să fie concesionate a fost solicitat în data de 24.09.2019, avizul Administraţiei Naţionale a Rezervelor de Stat şi Probleme Speciale privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului naţional de apărare care a emis **Avizele nr.3631PS/05.11.2019, nr.3632PS/05.11.2019, nr.3633PS/05.11.2019, nr.3634PS/05.11.2019,** din care rezultă următoarele:

Bunurile proprietate publică de la Alexeni (din inventarul bunurilor care alcătuiesc domeniul public al judeţului Ialomiţa) identificate în cărţile funciare: ***nr.20211 - nr.cadastral.248; nr.20212 - nr.cadastral.250; nr.20213- nr.cadastral 247; nr.20214 - nr.cadastral-251***

NU se încadrează în infrastructura sistemului naţional de apărare,

VIII. Avizul obligatoriu al structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, în cazul în care obiectul concesiunii îl constituie bunuri situate în interiorul unei arii naturale protejate, respectiv al autorităţii teritoriale pentru protecţia mediului competente, în cazul în care aria naturală protejată nu are structură de administrare/custode.

Pentru bunurile situate în comuna Alexeni şi care urmează să fie concesionate a fost solicitat în data de 07.10.2019, aviz din partea Agenţiei pentru Protecţia Mediului Ialomiţa, care a emis **AVIZUL nr.8535/04.11.2019,** din care rezultă următoarele :

- ✓ **Carte funciară nr. 20211 –** se află în bloc fizic 301;
- ✓ **Carte funciară nr. 20213** – situată între bloc fizic 353, 398, 362, 160;
- ✓ **Carte funciară nr. 20213** - între bloc fizic 117, 127, 126;
- ✓ **Carte funciară nr. 20214** – se află în următoarele blocuri fizice 398, 390, 395, 426, 353, 436, 441, 421, 415, 1080, 401.

În răspunsul primit de la Agenţia pentru Protecţia Mediului Ialomiţa, se menţionează că în raport de ariile de interes comunitar a blocurilor fizice, a rezultat următoarea situaţie:

- ***Blocul fizic 301*** *– Alexeni se suprapune cu siturile Natura 2000, ROSPA0152 Coridorul Ialomiţei şi ROSCI0290 Coridorul Ialomiţei;*
- *Managementul acestor două situri mai sunt atribuite în administrarea: RNP-Romsilva Administraţia Parcului Natural Balta Mică a Brăilei;*
- *Restul blocurilor fizice enumerate sunt în afara reţelei Natura 2000.*

Pentru obţinerea avizelor de mediu, Agenţia pentru Protecţia Mediului Ialomiţa precizează că este necesară consultarea administratorului/custodelui siturilor respective.

Director Executiv
Gheorghe PROCA

Anexa nr.3
la Hotărârea CJ Ialomița nr._____ din _____2023

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMIȚA

Member of CISQ Federation
RINA SIMTEX
CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001

Tel.: 0243 230200
Fax: 0243 230250

Slobozia - Piața Revoluției Nr. 1

web: www.cicnet.ro
e-mail: cji@cicnet.ro

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE ALEXENI OCTOMBRIE - 2023

CUPRINS

Secţiunea I - Informaţii generale privind concedentul.....5

Secţiunea II - Instrucţiuni privind org. şi desfăşurarea procedurii de concesionare.....5

II.1. Introducere.....5

II. 2. Procedura.....5

II. 3. Principiile atribuirii contractului de concesiune.....5

II. 4. Publicarea anunţului de licitaţie.....6

II. 5. Obţinerea documentaţiei de atribuire.....6

II. 6. Clarificări.....7

II. 7. Condiţii de participare/desfăşurare.....7

II. 8. Comisia de evaluare.....8

II.9. Reguli privind conflictul de interese.....9

II. 10. Procesul de evaluare.....10

II. 11. Procedura de contestare a licitaţiei.....12

II. 12. Încheierea contractului de concesiune.....12

Secţiunea III - ***Caietul de Sarcini*****.....*14***

III.1. Informaţii generale privind obiectul concesiunii.....14

III.1.1. Descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie concesionat.....14

III.2. Destinaţia bunurilor ce fac obiectul concesiunii.....39

III.3. Condiţiile de exploatare a concesiunii urmărite de către concedent privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii şi obiectivele de ordin:

III.3.1. Economic.....40

III.3.2. Financiar.....41

III.3.3. Social.....42

III.3.4. Mediu.....42

III.4. Condiţii generale ale concesiunii.....43

III.4.1. Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii.....44

III.4.2. Obligaţiile privind protecţia mediului, stabilite conform legislaţiei în vigoare....44

III.4.3. Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate şi permanenţă.....47

III.4.4. Interdicţia subconcesionării bunului concesionat.....50

III.4.5. Condiţiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii.....50

III.6. Durata concesiunii.....50

III.7. Redevenţa minimă şi modul de calcul al acesteia.....50

III.8. Natura şi cuantumul garanţiilor solicitate de concedent.....51

III.8.1. Garanţia de participare.....52

III.8.2. Garanţia de bună execuţie.....52

III.9. Condiţiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii, cum sunt: protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiţii de siguranţă în exploatare, condiţii privind folosirea şi conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea şi punerea în valoare a patrimoniului cultural naţional, după caz, protecţia mediului, protecţia muncii, condiţii impuse de acordurile şi convenţiile internaţionale la care România este parte.....53

III.10. Condiţiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele.....54

III.11. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.....56

Secţiunea IV - Instrucţiuni privind modul de elaborare şi prezentare a ofertelor.....57

Secţiunea V - Informaţii detaliate şi complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câştigătoare, precum şi ponderea lor.....61

Secţiunea VI - instrucţiuni privind modul de utilizare a căilor de atac.....64

Secţiunea VII - Informaţii referitoare la clauzele contractuale obligatorii.....64

Tel.: 0243 230200
Fax: 0243 230250
Slobozia - Piața Revoluției Nr. 1
web: www.cicnet.ro
e-mail: cji@cicnet.ro

SECȚIUNEA I
Informații generale privind concedentul

I.1. Denumirea: JUDEȚUL IALOMIȚA

I.2. Codul de identificare fiscală: 4231776

I.3. Adresa: Municipiul Slobozia, Piața Revoluției nr. 1

I.4. Cont: RO89TREZ39121A300530XXXX - Trezoreria Municipiului Slobozia

I.5. Date de contact: telefon nr. +40 243.230.200; +40 243.230.201, fax nr. +40 243.230.250; +40 243.232.100, email: cji@cicnet.ro / dap@cicnet.ro

I.6. Persoana de contact : Gheorghe Proca (int.207)

Secțiunea II
Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare

II. 1. INTRODUCERE

Prin Hotărârea Consiliului Județean **nr.**_____ s-a aprobat Studiul de oportunitate, întocmit în temeiul dispozițiilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ în vederea concesionării bunurilor proprietate publică pentru realizarea obiectivului de investiții *„Proiect de construirea și funcționalizare a Aeroportului Alexeni – județul Ialomița”*, bunuri identificate cu numerele cadastrale și numerele de carte funciară: **247– CF 20213, 250 – CF. 20212 , 251-CF 20214**.

II. 2. Procedura

Atribuirea contractului de concesiune se va face prin procedura de licitație, cu respectarea prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

II. 3. Principiile atribuirii contractului de concesiune

Principiile care stau la baza atribuirii contractului de concesiune sunt:

a) **transparența** - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;

b) **tratamentul egal** - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;

c) **proporționalitatea** - orice măsură stabilită de autoritatea publică este necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) **nediscriminarea** - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași 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;

e) **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.

II. 4. Publicarea anunțului de licitație

(1) Anunțul de licitație se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală și pe pagina de internet a Consiliului Județean Ialomița.

(2) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu **45 de zile** înainte de data limită pentru depunerea ofertelor. Această perioadă a fost stabilită ținând cont de complexitatea ofertei pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică și de cerințele specifice.

II. 5. Obținerea documentației de atribuire

(1) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

(2) Concedentul va pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu va depăși **5 zile lucrătoare** de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

(3) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către concedent a perioadei prevăzute la alin. (2) 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.

(4) Pentru obținerea documentației de atribuire persoanele interesate vor înainta o solicitare scrisă către Consiliul Județean Ialomița. Costul unui exemplar al documentației de atribuire este de **500,00 lei** și poate fi achitat în numerar la casieria Consiliului Județean Ialomița, Piața Revoluției nr. 1, jud. Ialomița sau prin virament bancar în conturile **RO 87TREZ 3912 1330 250X XXXX,** deschis

la Trezoreria Muncipiului Slobozia. Documentația de atribuire se va pune la dispoziție pe baza solicitării scrise și a dovezii achitării costului documentației.

II. 6. Clarificări

(1) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(2) Concedentul are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu va depăși **5 zile lucrătoare** de la primirea unei astfel de solicitări. Fără a aduce atingere acestor prevederi, concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin **5 zile lucrătoare** înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(3) 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.

(4) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul de răspuns la clarificări, acesta din urmă are totuși 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.

II. 7. Condiții de participare/desfășurare

(1) La procedură pot participa persoane juridice române şi străine cu participație de capital autohton, străin sau mixt, consorții de societății comerciale asocieri de persoane juridice române și străine cu participație de capital autohton, străin sau mixt, şi care îndeplinesc condițiile de înscriere şi calificare solicitate prin documentația de atribuire, iar valoarea cumulate a veniturilor totale/cifrei de afaceri a solicitantului din ultimii 3(trei) ani fiscali încheiți(2020,2021,2022) este de **300.000.000,00 lei** .

Pentru transformarea în Lei din Euro se va utiliza cursul mediu pentru anul respectiv publicat pe site-ul www.bnr.ro. Pentru alte monede decat Euro, se transforma mai întâi în Euro, utilizându-se cursul mediu pentru anii **2020** (*1euro - 4,8371 lei*), **2021** (*1euro - 4,9204 lei*) şi **2022** (*1euro - 4,9474 lei*), apoi se transformă în lei. Aceste condiții eliminatorii de participare au fost raportate la natura și valoarea estimativă a investițiilor propuse a se realiza în cadrul contractului de concesiune.

(2) Ofertantul poartă toată răspunderea ca oferta să fie primită de concedent la adresa şi până la data (inclusiv ora şi minutul) limită stabilită în anunțul de participare şi în documentația de licitație de concesiune. Ofertele sosite după această dată sau după ora de deschidere menționată în anunțul de participare şi în documentația de licitație de concesionare, vor fi returnate fără a fi deschise.

(3) Concedentul va exclude din procedura de atribuire orice ofertant despre care are cunoştinţă şi/sau poate demonstra prin orice mijloace adecvate (cum ar fi certificate fiscal sau cazier fiscal sau alt document echivalent) că şi-a încălcat obligaţiile privind plata impozitelor, taxelor sau a contribuţiilor la bugetul general consolidat.

(4) Concedentul va exclude din procedura de atribuire a contractului de concesiune orice ofertant cu privire la care a stabilit, în urma analizei informaţiilor şi documentelor prezentate de acesta sau a luat la cunoştinţă, în orice alt mod, că împotriva acestuia a fost pronunţată o hotărâre definitivă a unei instanţe judecătoreşti pentru neîndeplinirea culpabilă a obligaţiilor ce-i reveneau dintr-un contract de concesiune, achiziţie publică sau oricare alt contract încheiat cu o autoritate/instituţie publică şi care a avut ca obiect darea în folosinţă şi/sau exploatarea şi/sau punerea în valoare în orice alt mod a bunurilor proprietate publică sau private. Restricţia operează pentru o durată **de 3 ani**, de la data pronunţării hotărârii definitive de neîndeplinire culpabilă a obligaţiilor.

(5) Procedura de licitaţie se poate desfăşura numai dacă în urma publicării anunţului de licitaţie au fost depuse cel puţin **două oferte valabile.**

(6) În cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie, cu respectarea condiţiilor iniţiale (punctele 1-13), art. 314 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ) în termen de **20 de zile** de la publicarea unui nou anunţ.

(7) În cazul organizării unei noi licitaţii (după ce în urma primei publicări a anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile), procedura este valabilă în situaţia în care a fost depusă cel puţin o ofertă valabilă.

(8) Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc condiţiile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.

II. 8. Comisia de evaluare

(1) Ofertele vor fi examinate şi evaluate de către Comisia de evaluare alcătuită de concedent.

(2) Comisia de evaluare este stabilită prin Hotărâre de Consiliu Judeţean.

(3) Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către Comisia de evaluare. Aceasta este legal întrunită numai în prezenţa tuturor membrilor iar deciziile Comisiei se adoptă cu votul majorităţii membrilor.

(4) Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom numai pe baza documentaţiei de atribuire şi cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

(5) Comisia de evaluare este formată din **7 membrii**. Comisia de evaluare îşi exercită atribuţiile în prezenţa tuturor membrilor săi, sub conducerea Preşedintelui.

Comisia de evaluare va avea următoarea structură:

Preşedinte - un reprezentant din partea Direcţia Achiziţii şi Patrimoniu

Membrii:

- secretarul Comisiei, un reprezentant din partea Direcția Achiziții și Patrimoniu;
- un reprezentant din partea Direcției Buget Finanțe;
- un reprezentant din partea Serviciului Juridic DCO;
- un reprezentant din partea Direcției Investiții și Servicii Publice ;
- un reprezentant din partea Seviciului Amenajare Teritoriului și Urbanism;
- un reprezentant din partea Direcția Achiziții și Patrimoniu.
- un reprezentant al Agenției Județene a Finanțelor Publice Ialomița

Membrii Supleanți:

Președinte - un reprezentant din partea Direcția Achiziții și Patrimoniu

Membrii:

- secretarul Comisiei, un reprezentant din partea Direcția Achiziții și Patrimoniu;
- un reprezentant din partea Direcției Buget Finanțe;
- un reprezentant din partea Serviciului Juridic DCO;
- un reprezentant din partea Direcției Investiții și Servicii Publice ;
- un reprezentant din parteaSeviciului Amenajare Teritoriului și Urbanism;
- un reprezentant din partea Direcția Achiziții și Patrimoniu.
- un reprezentant al Agenției Județene a Finanțelor Publice Ialomița

(6) Membrii comisiei de evaluare, vor da o declarație de compatibilitate, confidențialitate și imparțialitate înainte de ședința de deschidere a ofertelor depuse, cu termen de valabilitate după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra în dosarul concesiunii.

II.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 principiilor care stau la baza atribuirii contractului de concesiune se sancționează potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(3) 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.

(4) Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor 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, terți susținători sau subcontractanți propuși;
- 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;

- 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 afinitate până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

(5) Nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afinitate 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) În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare va sesiza de îndată concedentul despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

(7) Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

(8) Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

II. 10. Procesul de evaluare

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

(2) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor solicitate potrivit prezentei documentații.

(3) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație, la primul termen, este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute în prezenta documentație.

(4) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei, care va fi semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către reprezentanții ofertanților, care vor fi prezenți la ședința de deschidere a ofertelor. Reprezentanții sau împuterniciții (pe baza împuternicirii) ofertanților au posibilitatea de a participa la ședința de deschidere a ofertelor. În cazul în care ofertantul/ofertanții refuză să semneze, acest fapt va fi menționat în procesul verbal.

(5) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (4). **În această etapă prezența ofertanților nu mai este necesară.**

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

(7) Concedentul are obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate în documentaţia de atribuire.

(8) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, în etapa de analiză a ofertelor din punct de vedere al criteriilor impuse prin documentaţia de atribuire, concedentul are dreptul de a solicita clarificări şi, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare şi se transmite de către concedent ofertanţilor în termen de **3 zile lucrătoare** de la primirea propunerii comisiei de evaluare. Ofertanţii trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de **3 zile lucrătoare** de la primirea acesteia. Concedentul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariţia unui avantaj în favoarea unui ofertant.

(9) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces-verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.

(10) În baza procesului-verbal care îndeplineşte condiţiile prevăzute la alin. (9), comisia de evaluare întocmeşte în termen de **2 zile lucrătoare**, un raport pe care îl transmite Preşedintelui Consiliului Judeţean Ialomiţa care va cuprinde: descrierea procedurii de concesionare şi operaţiunile de evaluare, elementele esenţiale ale ofertelor depuse şi motivele alegerii ofertantului câştigător sau, în cazul în care nu a fost desemnat câştigător niciun ofertant, cauzele respingerii.

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

(12) Raportul prevăzut la alin. (10) se depune la dosarul concesiunii.

(13) Comisia de evaluare stabileşte punctajul fiecărei oferte, ţinând seama de ponderile fiecărui criteriu de atribuire. Oferta câştigătoare este oferta care întruneşte cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

(14) În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire nivelul redevenţei şi dacă egalitatea se păstrează, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire durata de dezvoltare a proiectului.

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

(16) În baza procesului-verbal care îndeplineşte condiţiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmeşte, în termen de **2 zile lucrătoare**, un raport pe care îl transmite Preşedintelui Consiliului Judeţean Ialomiţa.

II. 11. Procedura de contestare a licitației

(1) Eventualele contestații ale ofertanților declarați necâștigători se depun în termen de **5 zile** calculate începând cu ziua comunicării rezultatului procedurii de licitație pentru concesionare, la sediul Consiliului Județean Ialomița.

(2) Comisia de soluționare a contestațiilor va analiza și instrumenta contestațiile în termne de maxim **10 zile** de la data înregistrării lor.

(3) După finalizarea acestei proceduri, concedentul va invita ofertantul câștigător la semnarea contractului de concesiune.

II. 12. Încheierea contractului de concesiune

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

(2) 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** de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică prevăzute de prezenta secțiune.

(3) 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.

(4) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (3) concedentul are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(5) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (3) 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.

(6) Concedentul poate să încheie contractul de concesiune de bunuri proprietate publică cu ofertantul declarat câștigător, în formă scrisă, numai după împlinirea unui termen de **20 de zile** de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (3).

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

(8) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație, dacă Concedentul, Consiliul Județean Ialomița nu modifică/reactualizează prin hotărâre anumite puncte din documentația de atribuire.

(9) Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la art. 318 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ.

(10) Conținutul contractului de concesiune este anexat prezentei documentații de licitație.

(11) Refuzul ofertantului declarant câştigător de a încheia contractul de concesiune atrage pierderea garanției depusă pentru participarea la licitație.

(12) În cazul în care ofertantul declarant câştigător refuză încheierea contractului, licitația publică va fi anulată, iar concedentul va relua procedura de licitație publică de la etapa publicării anunțului, în condițiile legii, studiul de oportunitate pentru concesionarea bunurilor păstrându-şi valabilitatea.

(13) În cazul în care concedentul 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, concedentul are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă. În cazul în care nu există o ofertă clasă pe locul doi admisibilă, concedentul va relua procedura de licitație publică de la etapa publicării anunțului, în condițiile legii, studiul de oportunitate pentru concesionarea bunurilor păstrându-şi valabilitatea.

(14) În cazul în care concesionarul este de o altă naționalitate sau cetățenie decât cea română şi dacă părțile consideră necesar, contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se va putea încheia în şase exemplare, trei în limba română şi trei într-o altă limbă aleasă de acestea, traduse legalizat. Fiecare parte va avea câte un exemplar în limba română şi un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractul. În caz de litigiu, exemplarele în limba română ale contractului prevalează.

Tel.: 0243 230200
Fax: 0243 230250
Slobozia - Piața Revoluției Nr. 1
web: www.cicnet.ro
e-mail: cji@cicnet.ro

SECȚIUNEA III

CAIETUL DE SARCINI

III.1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII;

III.1.1. Descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie concesionat;

Județul Ialomița deține în domeniul public bunurile imobile ce au compus fostul "Aerodrom Alexeni", constând în teren arabil și construcții, identificate cu numerele cadastrale și numerele de carte funciară - **247 – CF 20213, 248- CF 20211, 250-CF 20212, 251-CF 20214.**

Aceste bunuri pot fi exploatate în vederea obținerii unor venituri cât mai mari și diverse de către unitatea administrative teritorială Județul Ialomița.

Potrivit prevederilor art. 173 alin. (1) lit. c) şi alin. (4) lit. a) şi art.297 alin.(l) lit, b) coroborat cu art.302 - art. 331 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, bunurile proprietate publică a statului sau a unităților administrativ - teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate.

Concesionarea bunurilor aflate în proprietatea publică a județului Ialomița constituie o sursă permanentă şi sigură de venituri pentru bugetul județului şi una dintre modalitățile prin care aceste bunuri pot fi puse în valoare pentru dezvoltarea regională a județului.

Concesionarea bunurilor pentru proiectul de dezvoltare regională este motivată de necesitatea unei administrări eficiente pe termen lung a bunurilor proprietate publică pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul județului Ialomița și în principal pentru dezvoltarea economică a zonei.

Prin concesionarea acestor bunuri se asigură o întreținere corespunzătoare a lor şi ridicarea potențialului acestora prin valorificarea în cadrul unor proiecte investiționale de amploare, fără cheltuieli din partea Consiliului Județean Ialomița, precum şi asigurarea stopării degrădării acestor bunuri.

Bunurile vor fi concesionate prin procedura licitației prevăzută de art. 314 din O.U.G nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, urmând a fi utilizat de

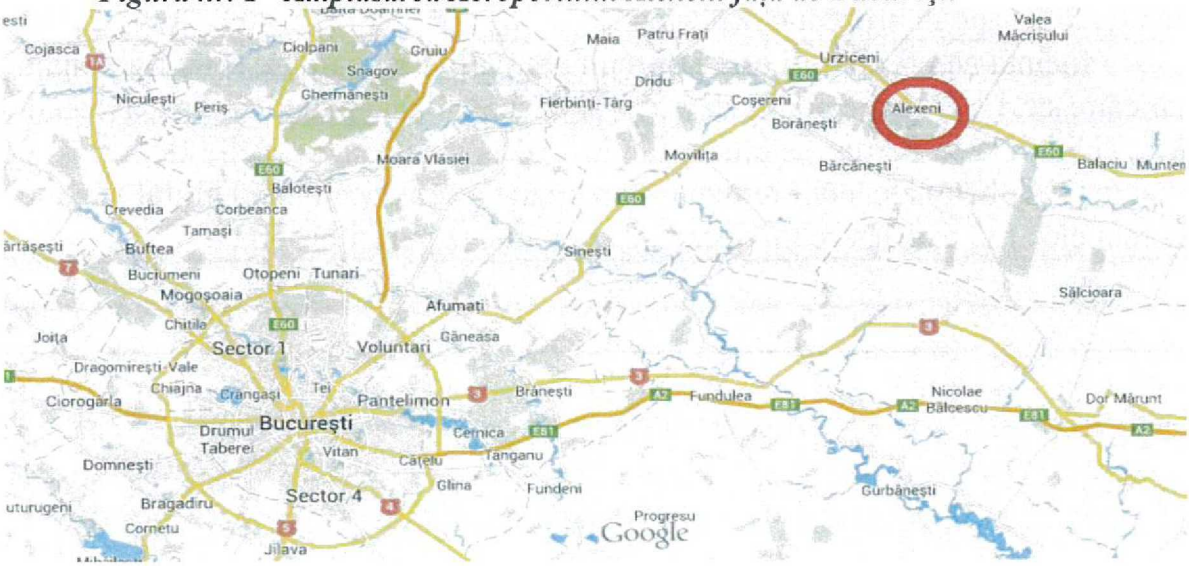
viitorul concesionar, cu destinația: Obiectiv de investiții *„„Proiect de construirea și funcționalizarea Aeroportului Alexeni”*,

Obiectivul principal al concesiunii este – *„Aeroport care să funcționeze ca aeroport comercial pentru pasageri având facilitate pentru transport de marfă (cargo) și operațiuni de aviație generală și de afaceri”*.

Poziționare : Fostul ”Aerodrom Alexeni” se află dispus la 6 kilometri est de orașul Urziceni și 3 kilometri nord-est de comuna Alexeni, capul de sud-est al pistei fiind la 1,7 kilometri nord de calea ferată și șoseaua Urziceni-Slobozia și 2,2 kilometri de râul Ialomița și îi corespund coordonatele de 44°42’35" latitudine nordică și 26°43’21" longitudine estică. Altitudinea fostului aerodrom față de nivelul mării este de 64 metri, iar dimensiunile lui sunt de 3000 x 1500 metri. Este prevăzut cu o pistă betonată, ce are dimensiunile de 2500 x 80 metri și una naturală de 2500 x 100 metri, având zonele de siguranță de la capetele pistei nivelate și înierbate pe o lungime de 500 metri și arate pe o lungime de 300 metri. Terenul, în suprafață de 347,7177 de hectare este racordat prin intermediul străzii Unității la Drumul Național 2A (Urziceni-Slobozia) și la intravilanul comunei Alexeni (2 km). De asemenea, terenul era racordat la rețeaua de căi ferate, linia este în prezent dezafectată.

Incinta aerodromului este împrejmuită parțial cu gard de sârma ghimpată, iar către str. Unității are poarta de acces auto și pietonală metalică și gard metalic. Str. Unității este parțial asfaltată, iar în rest neamenajată. Aleile de acces ale incintei sunt betonate, neîntreținute, stare vizuală satisfacătoare.

Figura nr. 1 - Amplasarea Aeroportului Alexeni față de București



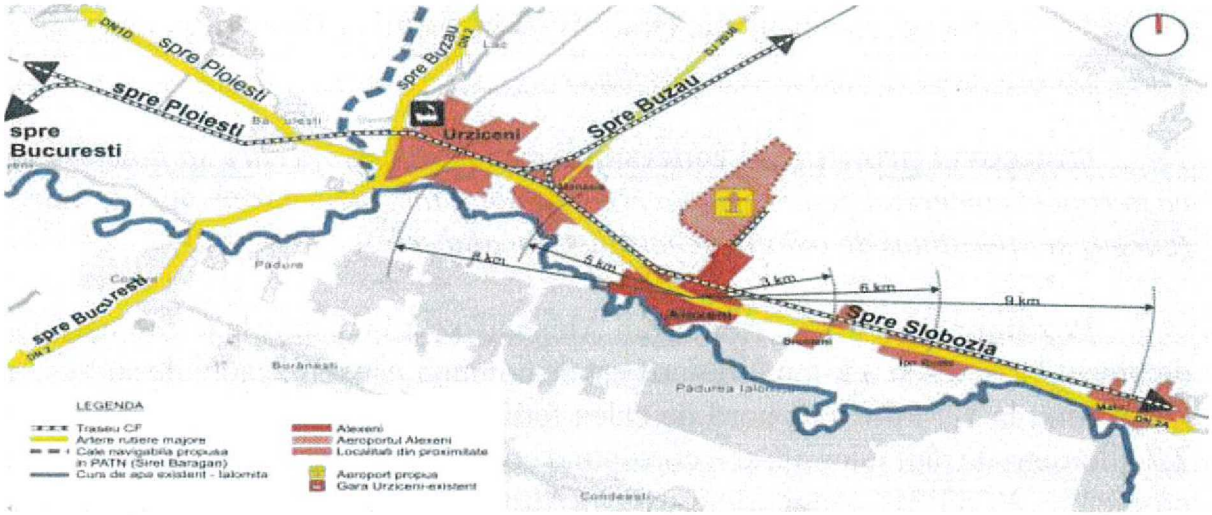


Figura nr. 2 - Accesibilitatea Aeroportului Alexeni la nivel local

Utilitățile zonei: curent electric, canalizare tip decantoare, apa de la puțuri proprii.comuna Alexeni, capul de sud-est al pistei fiind la 1,7 kilometri nord de calea ferată şi şoseaua Urziceni-Slobozia şi 2,2 kilometri de râul Ialomița şi îi corespund coordonatele de 44°42'35" latitudine nordică şi 26°43'21" longitudine estică. Altitudinea fostului aerodrom față de nivelul mării este de 64 metri, iar dimensiunile lui sunt de 3000 x 1500 metri. Este prevăzut cu o pistă betonată, ce are dimensiunile de 2500 x 80 metri şi una naturală de 2500 x 100 metri, având zonele de siguranță de la capetele pistei nivelate şi înierbate pe o lungime de 500 metri şi arate pe o lungime de 300 metri.

Terenul, în suprafață de 347,7177 de hectare este racordat prin intermediul străzii Unității la Drumul Național 2A (Urziceni-Slobozia) şi la intravilanul comunei Alexeni (2 km). De asemenea, terenul era racordat la rețeaua de căi ferate, linia este în prezent dezafectată.

Incinta aerodromului este împrejmuită parțial cu gard de sârma ghimpată, iar către str. Unității are poarta de acces auto şi pietonală metalică şi gard metalic. Str. Unității este parțial asfaltată, iar în rest neamenajată. Aleile de acces ale incintei sunt betonate, neîntreținute, stare vizuală satisfacătoare. Utilitățile zonei: curent electric, canalizare tip decantoare, apa de la puțuri proprii.



Figura 3 - Perspectiva aeriană asupra ansamblului de bunuri de la Alexeni

Notă 1 – **Fac obiectul procedurii de licitație doar bunurile imobile şi terenurile identificate în :

- **CF.20212- nr cadastral 250** – suprafață **154.925 mp** – intravilan categoria curți construcții
- **CF.20213- nr cadastral 247** – suprafață **18.691 mp**– extravilan categoria curți construcții
- **CF.20214- nr cadastral 251** – suprafață **3.261.256 mp** extravilan cu următoarele categorii de terenuri :
  1. **Curții construcții – 1.172.495 mp**
  2. **Arabil - 2.004.649 mp**
  3. **Neproduciv – 84.112 mp**

Total suprafață concesionată : 3.434.872,00 mp

1. **Curții construcții – 1.346.111 mp**
2. **Arabil - 2.004.649 mp**
3. **Neproduciv – 84.112 mp**

***Notă 2 – **CF.20211- nr cadastral 248** – suprafață – **42.305 mp** care se suprapune cu cu siturile Natura 2000, ROSPA0152 Coridorul Ialomiței şi ROSCI0290 Coridorul Ialomiței.– **NU face obiectul prezentei proceduri de licitație. -**

Pentru bunurile situate în județul Ialomița, comuna Alexeni, identificate prin CF: nr. 20212, nr. 20213, nr. 20214 constând în teren şi construcții, în

temeiul reglementărilor Documentației de urbanism nr. **1124/05.11.1999, faza PUG/PUZ/PUD,** aprobată prin hotărârea Consiliului Local **Alexeni nr. 10/30.05.2006,** și prelungită prin H.C.L. Alexeni **nr.18/26.02.2016** în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare a fost emise certificatele de urbanism **nr.22;23;24 din 30.05.2022** în scop de informare.

Certificatul de Urbanism nr.22/30.05.2022 certifică:

Regimul juridic:

- Imobilul teren și construcții în suprafață de 154.925,00 mp – intravilan identificat în cartea funciară nr.20212 număr cadastral 250, aparține domeniului public al Județului Ialomița CIF 4231776, conform Hotărârii de Guvern nr. 428/2017 și Hotărârii Consiliului Județean Ialomița nr. 119/31.07.2017

Regimul economic:

- Categoria actuală de folosință a terenului – curți construcții, - intravilan
- Destinația actuală a terenului :- Zonă special (S).

Regimul tehnic : Conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Alexeni, terenul se află în intravilanul comunei Alexeni în : Zona specială(S)

Certificatul de Urbanism nr.23/30.05.2022 certifică:

Regimul juridic:

- Imobilul ***teren și construcții*** în suprafață de **18.691,00 mp** identificat în cartea funciară **nr.20213** număr cadastral **247**, aparține domeniului public al Județului Ialomița **CIF 4231776**, conform **Hotărârii de Guvern nr. 428/2017** și Hotărârii Consiliului Județean Ialomița **nr. 119/31.07.2017**

Regimul economic:

- **Categoria actuală de folosință a terenului** – *curți construcții*
- **Destinația actuală a terenului** *: curți construcții- **extravilan.***

Regimul tehnic : Conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Alexeni, terenul este situat în **extravilanul** comunei Alexeni și nu are prevăzute prescripții.

Certificatul de Urbanism nr.24/30.05.2022 certifică:

Regimul juridic:

- Imobilul ***teren și construcții*** în suprafață de **3.261.256,00 mp** identificat în cartea funciară **nr.20214** număr cadastral **251**, aparține domeniului

public al Județului Ialomița **CIF 4231776**, conform **Hotărârii de Guvern nr. 428/2017** şi Hotărârii Consiliului Județean Ialomița **nr. 119/31.07.2017**

Regimul economic:

- **Categoria actuală de folosință a terenului** – *curți construcții,arabil, neproductiv*
- **Destinația actuală a terenului** *: curți construcții,arabil, neproductiv* ***- extravilan.***

Regimul tehnic : Conform prevederilor Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al comunei Alexeni, terenul este situat în **extravilanul** comunei Alexeni și nu are prevăzute prescripții.

Bunurile nu prezintă înscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanții şi sarcini.

Dintre suprafețele construite, pista betonată (inclusiv căi de rulare), pista naturală, canalul pluvial aferent pistei, casă pompe (C17), casă pompe (C18), casă vane (C12), stație hidrofor, deşi conform avizelor obținute nu prezintă condiționări de folosință, se recomandă să fie utilizate tot pentru dezvoltarea unui obiectiv care ar putea fi inclus în infrastructura națională de apărare.

Dispunerea celor 4 parcele este prezentată în imaginea următoare:

- Tarla 29, parcela N 147, comuna Alexeni, Extravilan (teren agricol, teren construcții C1-C55)
- Incinta cu construcții intravilan imobil 669 C1-C26
- Tarla 32, Parcela C53, Extravilan, comună Alexeni
- Tarla 40/1, Parcela N 182, Extravilan, comună Alexeni

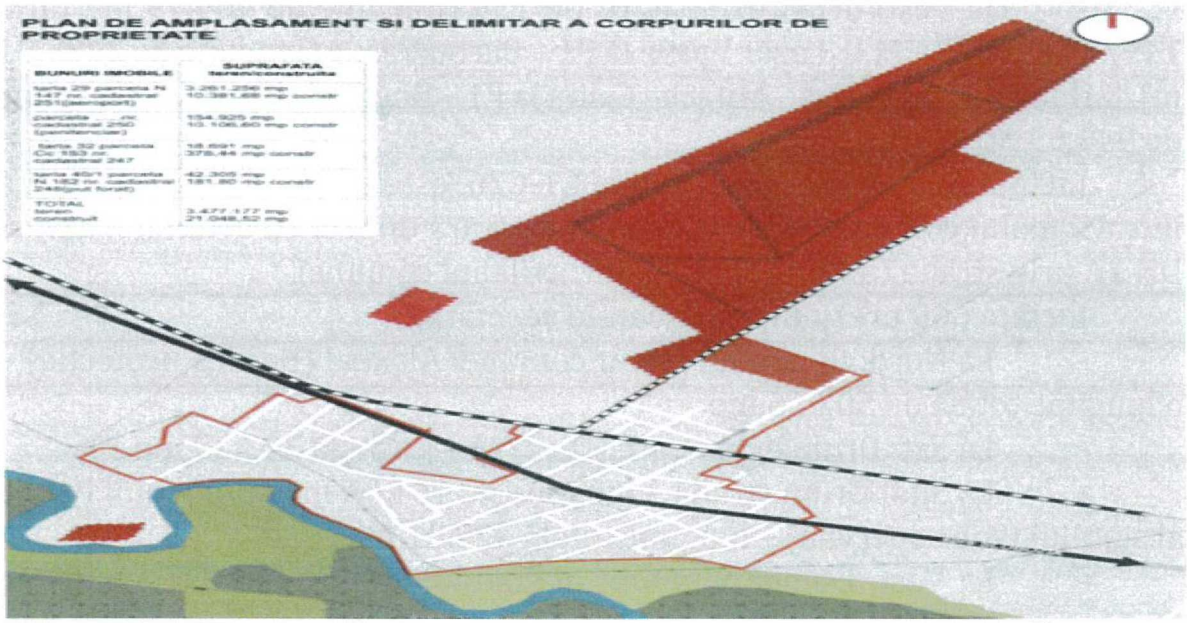


Figura 3 - Dispunerea suprafețelor ce constituie terenul de la Alexeni

Tarlaua nr. 29, parcela N 147, este situată în partea de Nord a extravilanului comunei Alexeni, fiind în legătură directă cu drumul național DN 2A prin strada Unității, aflată în intravilanul comunei.

Parcela N 147 prezintă următoarele vecinătăți:

- la Nord: drum exploatare De 146/2 (lungime de 381,22 m), tarla 144/3/3 – Drăgan A. Marita (lungime de 206,23 m), parcela Iancu V. Nicolae (lungime de 351,84 m)
- la Est: tarla 144/3/3 – de la P1 – Mitache N. Vasile la P26 – Drăgan A. Mărită (lungime de 267,49 m), tarla 144/3/3 – de la P26 – Drăgan A. Mărită la P75 – Ionescu Toma (lungime de 762,87 m), drum exploatare De 144/3/3 (lungime 4,01 m), tarla 144/3/2 de la P1 – Dragomir C. Vasilică la P22 – Iancu V. Nicolae (lungime de 468,35 m), domeniul privat al comunei Alexeni (perdea protecție – lungime 1815,51 m), domeniul public al statului (Ministerul Justiției – D.G.P. – Penitenciarul Slobozia – lungime 296,65 m), domeniul public al statului (zona specială – lungime 194,08 m), domeniul privat al comunei Alexeni (perdea protecție – lungime de 194,81 m), domeniul privat al comunei Alexeni (perdea protecție – lungime de 10,35 m).
- la Sud: domeniul privat al comunei Alexeni (lungime de 13,65 m), domeniul public al statului (zona specială – lungime de 7,67 m), domeniul privat al comunei Alexeni (lungime de 100,97 m), tarla 158 de la P43 – M.D. Drăgan T. Dobre la P1 – Barbu Vasile (lungime de 1014,62 m), domeniul privat al comunei Alexeni (perdea protecție – lungime de 24,15 m), domeniul privat al comunei Alexeni (perdea protecție – lungime de 34,52 m), drum exploatare De 150 (lungime de 372,60 m)
- la Vest: drum exploatare De 159 (lungime de 404,99 m), tarla 149/4 de la P75 – M.D. Lazăr Vasile la P1 – Barbu Vasile (lungime de 2295,01 m), tarla 149/1 de la P64 – Mitache G. Ion la P1 – Bogdan Alexandru (lungime de 944,69 m).

Incinta 669 având construcțiile C1-C26, este situată în partea de N a intravilanului comunei Alexeni, fiind în legătură directă cu drumul național DN 2A prin strada Unității, aflată în intravilanul comunei.

Incinta 669 prezintă următoarele vecinătăți:

- La Nord: domeniul privat comunei Alexeni (perdea protecție) – o lungime totală de 502.56 mp
- La Est: Drum exploatare (De 3/1) – L. totală 343.29 mp 23
- La Sud: Drum stradă – lungime de 161.05 m și Domeniul Public al statului (zona specială) – lungime totală 328.01 m
- La Vest: Domeniul public al statului (zona specială) – lungime 65.41 m și Domeniul public al statului (Ministerul Justiției – D.G.P. – Penitenciarul Slobozia) – lungime de 296.65 m.

Tarla 32, Parcela C53, Extravilan, comună Alexeni

Parcela C53 se află în partea de N a extravilanului comunei Alexeni. Aceasta se află în legătură directă cu strada Unităţii (aflată în intravilan în partea de Est a amplasamentului) prin drumul de exploatare De 154. De asemenea strada Unităţii este legată direct cu drumul naţional DN 2A. În partea de Nord a amplasamentului se face legătura cu Parcela N 147, Tarla 29 printr-un drum ce aparţine domeniului privat al comunei Alexeni.

Parcela C53 prezintă următoarele vecinătăţi:

- La Nord: parcela Sava Gh. Ion (lungime de 3,01 m), domeniul privat al comunei Alexeni (lungime de 7,92 m), parcela M.D. Lazăr M. Stan (lungime de 25,58 m), parcela M.D. Tcaciuc P. Grigore (lungime de 23,94 m), parcela M.D. Gheorghe P. Ion (lungime 26,52 m), parcela Tanase R. Gheorghe (17,71 m).
- La Est: parcela Tanase R. Gheorghe (lungime de 47,66 m), drum de exploatare De 154 (lungime de 9,46 m), drum de exploatare De 152 (lungime de 118,55 m).
- La Sud: domeniul privat al comunei Alexeni (perdea protecţie – lungime de 105,72 m).
- La Vest: domeniul privat al comunei Alexeni (perdea protecţie – lungime de 180,96 m).

Parcela N 182 se află în partea de Sud a extravilanului comunei Alexeni, fiind în legătură directă cu drumul naţional DN 2A prin drumul de exploatare De 184/1 şi strada Baldoveni, aflate în partea de Nord a amplasamentului.

Parcela N 182 prezintă următoarele vecinătăţi:

- la Nord: domeniul privat al domeniului Alexeni (păşune P181/1 – lungime de 92.84 m), drum de exploatare De 184/1 (lungime de 10,24 m), domeniul privat al comunei Alexeni (arabil A 187/1 – lungime de 94,41 m).
- la Est: R.A. ROMSILVA (pădure PD 183 – lungime de 95,59 m), R.A. ROMSILVA (pădure PD 183 – lungime de 67,59 m)
- la Sud: R.A. ROMSILVA (pădure PD 183 - lungime de 10,37 m), R.A. ROMSILVA (pădure PD 183 – lungime de 86,78 m), râul Ialomiţa (Hr 186 – lungime de 165,05 m).

Proprietatea imobiliară ce constituie obiectul concesionării este constituită teren şi construcţiile aferente (locaţia fostului aerodrom Alexeni, judeţul Ialomiţa), aflate în administrarea Consiliului Judeţean Ialomiţa.

Ansamblul bunurior de pe amplasamentului fostului Aerodrom Alexeni dispune de o pistă betonată de 2.500 m, cu o lăţime de 80 m, bretele adiacente de 1000 m, hangar şi spaţii administrative. Întreg ansamblul — clădiri administrative, dormitoare, pistă, hangar, magazii, depozite subterane, ce au făcut parte din cadrul unei unităţi militare — se întinde pe o suprafaţă de aproape 350 de hectare, din care 210 ha reprezintă teren arabil.

Dintre toate construcţiile fostului aeroport, cel mai bine conservată este pista şi reţelele aferente, însă vechile clădiri administrative sunt într-o stare de degradare avansată, multe din elementele structurale lipsesc sau sunt distruse. În aerodrom există un hangar de aviaţie care nu este utilizat, având o suprafaţă utilă de 2.000 m^2, construit pe o platforma din beton.

Până în momentul de faţă nu au fost semnalate probleme referitoare la infestarea solului şi subsolului cu factori poluanţi. În consecinţă valoarea proprietăţii nu a fost influenţată de probleme legate de protecţia mediului.

Din suprafaţa totală a bunurilor de la Alexeni 21.048,52 mp sunt ocupaţi de construcţii. Construcţiile au ca şi destinaţie aşa cum rezultă din extrasele de carte funciară:

- Construcţii industriale şi edilitare;
- Construcţii anexă;
- Construcţii administrative şi social culturale;
- Construcţii de locuinţe.

Aproape 70% dintre construcţii au destinaţie industrială şi edilitară, construcţiile cu destinaţie de locuinţe şi construcţiile anexă ocupând o proporţie de 12% din ansamblul construit.

Profilul funcţional al edificiilor este variat aici putând fi identificate spaţii destinate depozitării (majoritare), locuirii, birourilor şi anexe.

Regimul de înălţime este P/P+M/S+P+M. Construcţiile au o structură constitutivă preponderentă cu pereţi de cărămidă şi acoperiş tip terasă sau şarpantă învelită cu ţiglă. Excepţie fac o serie de construcţii anexe realizate din alte materiale (tablă ondulată). Profilul funcţional al edificiilor este specific unei baze militare fiind prezente funcţiuni de cazare, sănătate, administrative, depozitare, alimentaţie etc..

SITUAŢIA BUNURILOR IMOBILE
aflate pe raza U.A.T. Alexeni în patrimoniul judeţului Ialomiţa

Nr. crt	DENUMIREA IMOBILULUI	Nr. cad	CARACTERISTICI IMOBIL
1.	Clădire Post control (C1)	250	Suprafaţă construită la sol = 55,19 mp, regim de înălţime: P,
2.	Clădire Corp gardă 1 (C2)	250	Suprafaţă construită la sol = 312,86 mp, regim de înălţime: P,
3.	Magazie (C3)	250	Suprafaţă construită la sol = 21 mp, regim de înălţime: P,
4.	Magazie (C4)	250	Suprafaţă construită la sol = 119 mp, regim de înălţime: P,
5.	Construcţie Garaj auto (C5)	250	Suprafaţă construită la sol = 690,52 mp, regim de înălţime: P,
6.	Punct control auto (C6)	250	Suprafaţă construită la sol = 23,55 mp, regim de înălţime: P, .
7.	Punct alimentare carburanţi, C7)	250	Suprafaţă construită la sol = 9,50 mp, regim de înălţime: P,.
8.	Punct crematoriu gunoi (C8)	250	Suprafaţă construită la sol = 8,23 mp, regim de înălţime: P,.
9.	Clădire Depozit alimente (C9)	250	Suprafaţă construită la sol = 392,30 mp, regim de înălţime: S + P + M,
10.	Clădire Sală mese (C10)	250	Suprafaţă construită la sol = 1.181,93 mp, regim de înălţime: S + P + M,
11.	Staţie hidrofor (C11)	250	Suprafaţă construită la sol = 52,91 mp, regim de înălţime: P,

12.	Casă vane, an 1985 (C12)	250	Suprafață construită la sol = 12,77 mp, regim de înălțime: P,
13.	Clădire Popotă cadre (C13)	250	Suprafață construită la sol = 612,38 mp, regim de înălțime: P + M,
14.	Clădire Dormitor (C14)	250	Suprafață construită la sol= 1.657,59 mp, regim de înălțime: P,
15.	Clădire Dormitor (C15)	250	Suprafață construită la sol = 1.653,05 mp, regim de înălțime: P,
16.	Clădire corp Administrativ (C16)	250	Suprafață construită la sol = 392,00 mp, : P + 1,
17.	Bloc școală (C17)	250	Suprafață construită la sol = 327,15 mp, regim de înălțime: P + 1,
18.	Clădire Infirmerie (C18)	250	Suprafață construită la sol = 711,87 mp, regim de înălțime: P,
19.	Clădire Baie spălătorie (C19)	250	Suprafață construită la sol = 332,41 mp, regim de înălțime: P,
20.	Centrală termică (C20)	250	Suprafață construită la sol = 185,57 mp, regim de înălțime: P,
21.	Clădire drenajori (C21)	250	Suprafață construită la sol = 276,93 mp, regim de înălțime: P,
22.	Baracă metalică P, an 1980 (C22)	250	Suprafață construită la sol = 331,88 mp, regim de înălțime: P,
23.	Post Trafo (C23)	250	Suprafață construită la sol = 20,08 mp, regim de înălțime: P, .
24.	Clădire Simulator zbor(C24) (uzina electrică)	250	Suprafață construită la sol = 330,91 mp, regim de înălțime: P,
25.	Grup electrogen, an 1952 (C25)	250	Suprafață construită la sol = 92,69 mp, regim de înălțime: P,.
26.	Magazie materiale (C26)	250	Suprafață construită la sol = 303,11 mp, regim de înălțime: P,.
27.	Teren	250	Imobil 669 C1 - C26; Suprafață teren intravilan = **154.925,00 mp.** Suprafață construită = 10.109,00 mp,
28.	Drum betonat	250	Suprafață = 15.500,00 mp, nr. cadastral 250.
29.	Teren	250	UAT Alexeni, Construcțiile: C1 - C55, Tarla 29, parcela N147; Suprafață teren extravilan = **1.172.495,00 mp**. Suprafață construită la sol = 10.380,00 mp,
1.	Depozit (C1)	**251**	Suprafață construită la sol = 32,62 mp, regim de înălțime: P,
2.	Depozit (C2)	**251**	Suprafață construită la sol = 16,41 mp, regim de înălțime: P,
3.	Grajd (C3)	**251**	Suprafață construită la sol = 33,50 mp, regim de înălțime: P,.
4.	WC AMC, an 1972 (C4)	**251**	Suprafață construită la sol = 15,48 mp, regim de înălțime: P,
5.	Dormitoare + Birouri, (C5)	**251**	Suprafață construită la sol = 213,98 mp, regim de înălțime: P
6.	Depozit (C6)	**251**	Suprafață construită = 452,92 mp, regim de înălțime: P,
7.	Depozit, an 1985 (C7)	**251**	Suprafață construită la sol = 231,43 mp, regim de înălțime: P.
8.	Depozit (C8)	**251**	Suprafață construită la sol = 14,54 mp, regim de înălțime: P,
9.	Depozit (C9)	**251**	Suprafață construită la sol = 14,19 mp, regim de înălțime: P,
10.	Depozit (C10)	**251**	Suprafață construită la sol = 14,33 mp, regim de înălțime: P,
11.	Depozit (C11)	**251**	Suprafață construită la sol = 454,25 mp, regim de înălțime: P.
12.	Punct comandă balizaj (C12)	**251**	Suprafață construită la sol = 305,03 mp, regim de înălțime: P,
13.	Clădire (C13)	**251**	Suprafață construită la sol = 16,65 mp, regim de înălțime: P,
14.	Chioșc (C14)	**251**	Suprafață construită la sol = 15,60 mp, regim de înălțime: P,
15.	WC, an 1952 (C15)	**251**	Suprafață construită la sol = 12,83 mp, regim de înălțime: P,
16.	Depozit (C16)	**251**	Suprafață construită la sol = 56,53 mp, regim de înălțime: P,
17.	Casă pompe (C17)	**251**	Suprafață construită la sol = 36,94 mp, regim de înălțime: P,
18.	Casă pompe (C18)	**251**	Suprafață construită la sol = 24,11 mp, regim de înălțime: P,
19.	Baracă metalică (C19)	**251**	Suprafață construită la sol = 62,43 mp, regim de înălțime: P,
20.	Depozit uleiuri (C20)	**251**	Suprafață construită la sol = 69,58 mp, regim de înălțime: P,
21.	Punct control carburanți lubr(C21)	**251**	Suprafață construită la sol = 76,22 mp, regim de înălțime: P,
22.	Hangar 2 (C22)	**251**	Suprafață construită la sol = 970,97 mp, regim de înălțime: P,
23.	Ateliere + magazii (C23)	**251**	Suprafață construită la sol = 195,21 mp, regim de înălțime: P,
24.	Clădire Hangar (C24)	**251**	Suprafață construită la sol = 1603,42 mp, regim de înălțime: P,
25.	Magazii + birouri (C25)	**251**	Suprafață construită la sol = 444,86 mp, regim de înălțime: P.
26.	Pichet PSI, an 1952 (C26)	**251**	Suprafață construită la sol = 19,20 mp, regim de înălțime: P,
27.	Magazie (C27)	**251**	Suprafață construită la sol = 10,30 mp, regim de înălțime: P,
28.	Clădire Depozit materia th (C28)	**251**	Suprafață construită la sol = 571,26 mp, regim de înălțime: S + P + 1
29.	Decantor (C28/1)	**251**	Suprafață construită la sol = 17,13 mp, regim de înălțime: P,

30.	Cazare îngrijitori (C29)	**251**	Suprafață construită la sol = 123,65 mp, regim de înălțime: P,
31.	Magazie, an 1952 (C30)	**251**	Suprafață construită la sol = 23,51 mp, regim de înălțime: P,
32.	Magazie, an 1952 (C31)	**251**	Suprafață construită la sol = 38,34 mp, regim de înălțime: P,
33.	Cămară (C32)	**251**	Suprafață construită la sol = 9,49 mp, regim de înălțime: P,
34.	Șopron, an 1980 (C33)	**251**	Suprafață construită la sol = 40,34 mp, regim de înălțime: P,
35.	Moară, an 1980 (C34)	**251**	Suprafață construită la sol = 51,83 mp, regim de înălțime: P,
36.	Magazii + birouri (C34/1)	**251**	Suprafață construită la sol = 90,89 mp, regim de înălțime: P,.
37.	Baracă magazie, an 1980 (C35)	**251**	Suprafață construită la sol = 453,35 mp, regim de înălțime: P,
38.	Grajd, an 1936 (C36)	**251**	Suprafață construită = 859,15 mp, regim de înălțime: P,
39.	Baracă grajd, an 1982 (C37)	**251**	Suprafață construită la sol = 101,84 mp, regim de înălțime: P,
40.	Maternitate porci, an 1982 (C38)	**251**	Suprafață construită la sol = 176,87 mp, regim de înălțime: P.
41.	Grajd + Cotețe porci (C39)	**251**	Suprafață construită la sol = 257,74 mp, regim de înălțime: P
42.	Coteț porci, an 1983 (C40)	**251**	Suprafață construită la sol = 133,77 mp, regim de înălțime: P,
43.	Cășărie (C41)	**251**	Suprafață construită la sol = 100,87 mp, regim de înălțime: P,
44.	Coteț porci, an 1983 (C42)	**251**	Suprafață construită la sol = 49,01 mp, regim de înălțime: P,
45.	Saivan oi (C43)	**251**	Suprafață construită la sol = 411,53 mp, regim de înălțime: P,
46.	Grajd vite (C44)	**251**	Suprafață construită la sol = 306,18 mp, regim de înălțime: P,
47.	Fânar (C45)	**251**	Suprafață construită la sol = 265,18 mp, regim de înălțime: P,
48.	Dormitoare (C46)	**251**	Suprafață construită la sol = 60,02 mp, regim de înălțime: P, .
49.	Magazie (C47)	**251**	Suprafață construită la sol = 21,03 mp, regim de înălțime: P,.
50.	WC AMC, P, an 1972 (C48)	**251**	Suprafață construită la sol = 15,34 mp, regim de înălțime: P,
51.	Dormitoare (C49)	**251**	Suprafață construită la sol = 204,79 mp, regim de înălțime: P.
52.	Depozit (C50)	**251**	Suprafață construită la sol = 15,84 mp, regim de înălțime: P,
53.	Clădire (C51)	**251**	Suprafață construită la sol = 60,82 mp, regim de înălțime: P,
54.	Punct comandă, an 1952 (C52)	**251**	Suprafață construită la sol = 43,05 mp, regim de înălțime: P,
55.	Depozit (C53)	**251**	Suprafață construită la sol = 94,66 mp, regim de înălțime: P,
56.	Dormitoare (C54)	**251**	Suprafață construită la sol = 355,41 mp, regim de înălțime: P,
57.	WC AMC, P, an 1972 (C55)	**251**	Suprafață construită la sol = 15,26 mp, regim de înălțime: P,
58.	Pistă betonată (inclusiv căi de rulare), pistă naturală	**251**	UAT Alexeni, Suprafață = **105.600,00 mp,**
59.	Teren	**251**	Tarla 29 parcela N147; Categorie de folosință: agricol; Suprafață teren intravilan = **2.088.761,00** mp,
1.	Dormitor (C1)	**248**	Suprafață construită la sol = 64,66 mp, regim de înălțime: P,
2.	Dormitor (C2)	**248**	Suprafață construită la sol = 117,14 mp, regim de înălțime: P, grajd
3.	Teren	**248**	Construcțiile: C1 - C2, Tarla 40/1 parcela N182; Suprafață teren extravilan = **42.305,00 mp**; Suprafață construită la sol = 181,83 mp;
4.	Teren	**247**	Construcția: C1, Tarla 32, parcela Cc 53; Suprafață teren extravilan = **18.691,00 mp**,
5.	Punct dirijare apropiată (C1)	**247**	Suprafață construită la sol = 378,00 mp,

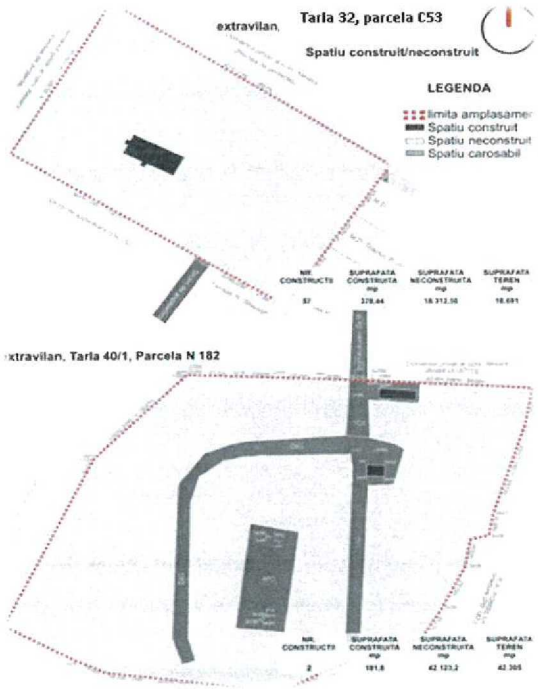


Figura 5 - Tarla 32, parcela C53, nr. cadastral 247, Tarla 40/1, parcela N182, nr. cadastral 248, Spațiu construit – neconstruit

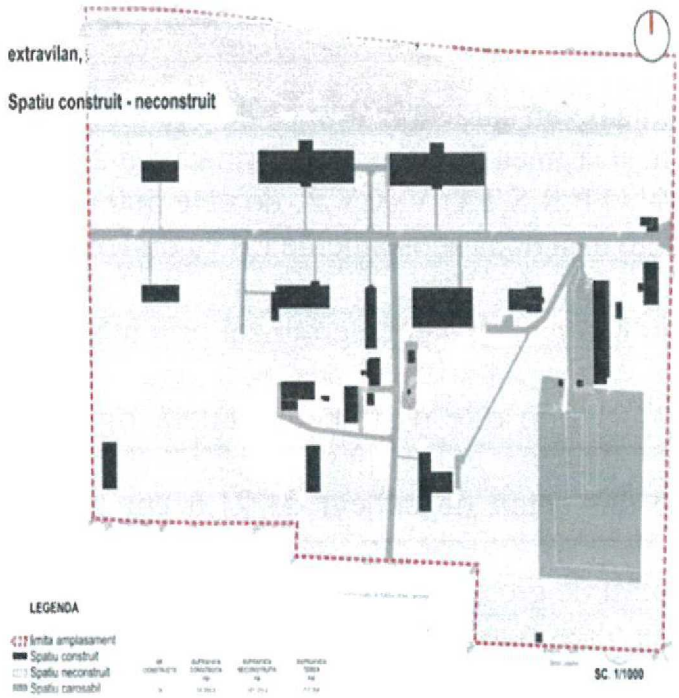


Figura 6 - Imobile C1-C26, nr. cadastral 250- Spațiu construit-neconstruit

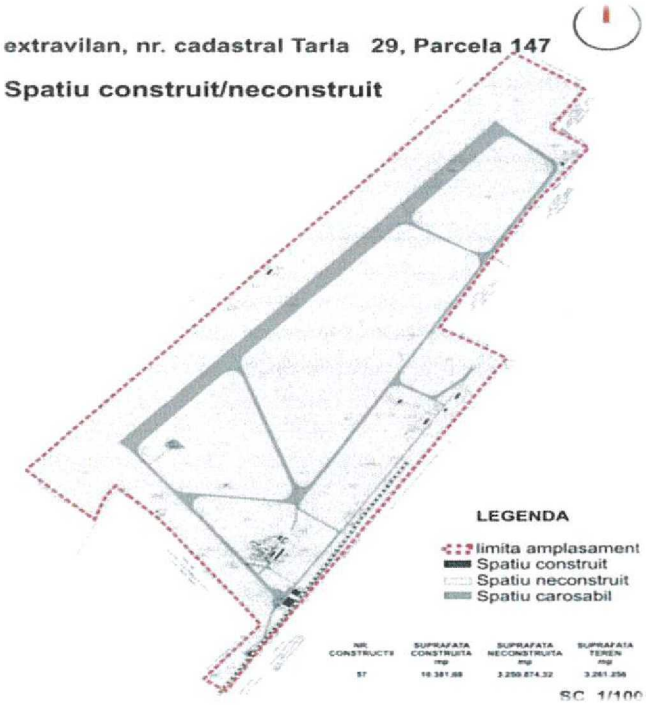


Figura 7 - Tarla 29, parcela 147, nr. cadastral 251, Spațiu construit – neconstruit

Pista de decolare – aterizare

Pista este construită din dale de beton care au înălțimea de 400 mm.

Pista are lungimea de 2.500 m şi lățimea de 80 m fiind formată din 24 şiruri de la A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,N,O,P,R,S,T,U,V,X,Y,Z, de câte 500 de dale pe şir cu dimensiunile dalei de 3,0x5,0 m si două acostamente I,II cu dimensiunile dalei de 4,0x5,0 m.

Grosimea medie a dalelor din beton ale pistei determinată prin măsurarea înălțimii carotelor este de 21,6 cm.

Structura pistei de decolare-aterizare este o structură rutieră rigidă din beton de ciment alcătuită astfel:

- strat de îmbrăcăminte din beton de ciment de 21,6 cm grosime medie;
- strat de fundație din balast de grosime intre 24 cm.

Din observațiile intreprinse în teren reiese că dalele pistei nu par să aibă probleme structural semnificative sau fisuri, dar starea rostului dintre dale este precară, permițand creşterea buruienilor.



Figura 8 - Imagini pistă

Principalele tipuri de degradări specifice dalelor din beton de ciment (500 dale x 26 şiruri = 13000 dale) sunt următoarele:

- Exfoliere parțială sau totală a suprafeței dalelor
- Gropi-găuri
- Ruperea dalei la rost

- Ruperi de colț
- Fisuri şi crăpături longitudinale, transversale şi în diagonal
- Decolmatare rosturilor
- Fisuri de colț
- Fisuri datorate fenomenului de îngheț-dezgheț
- Tasarea diferențiată a dalelor
- Plombare pe suprafață mică
- Fisuri de contracție

Toate aceste degradări favorizează atât pătrunderea apelor din precipitații în fundația dalelor din beton, cât şi blocarea mişcării acestora la variațiile de temperatură prin pătrunderea de corpuri dure (granule de piatră sau beton etc.) în locaşul rosturilor respective.

Pista betonată (inclusive căi de rulare), pista naturală are o vechime de aproape 68 de ani, fiind construită în 1952. Dispune de o stare vizuală satisfăcătoare, are un aspect neîntreținut.

La fel drumul de beton, construit în 1952 are o stare vizuală satisfăcătoare, are un aspect neîntreținut.



Figura 9 – Imagini pistă şi bretele

Un canal pluvial deschis a deservit baza de aviație. În prezent, acest sistem este încă functional într-o oarecare măsură. Canalul deversează apa colectată în râul Ialomița, care trece prin apropierea aerodromului.

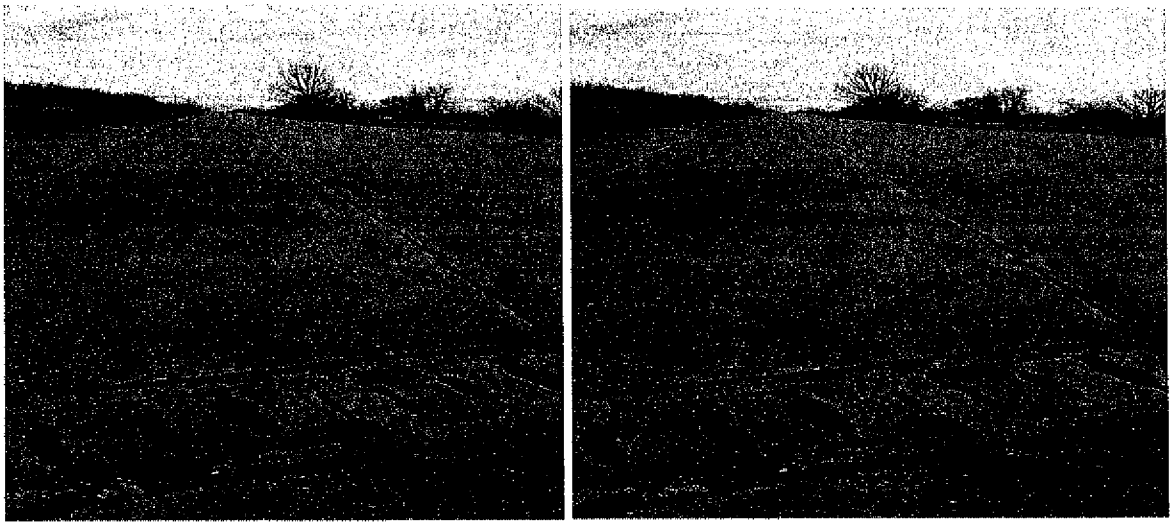


Figura 10 – Imagini canal pluvial

Sistemul de colectare şi dirijare a apelor pluviale, staţia de pompare şi infrastructura de pompare, aducere şi distribuire ape pot fi reintegrate în funcţionalitatea a unui proiect de dezvoltare aeroportuară.

Ansamblul contruit a fost realizat în general cu un regim de înălţime P, cu câteva excepţii având structura constituită din fundaţii din beton simplu sau din cărămidă şi pereţi din cărămidă si acoperire tip terasă. Excepţie fac clădirile cu funcţiuni temporare (anexe) care sunt realizate din plăci prefabricate sau alte m Tarla 29, parcela N 147, comuna Alexeni, Extravilan (teren agricol)

Tarla 29, parcela N 147, comuna Alexeni, Extravilan (teren construcţii C1-C55)

Parcela N 147, aparţinând de tarlaua nr. 29, prezintă o suprafaţă construită de 10.381,68 mp având un număr total de 57 de imobile. Construcţiile sunt dispuse pavilionar, fiind prezente funcţiuni diverse: cazare (dormitoare) – un număr de 5 clădiri, birouri, predominante fiind anexele (depozitari, magazii, hangar, ateliere, grajduri, etc.). Profilul funcţional al edificiilor este variat aici putând fi identificate spaţii destinate depozitării (majoritare), locuirii, birourilor, şi anexe.

Din punct de vedere al materialelor de construcţii predomina pereţii din cărămidă, acoperirea făcându-se în modalităţi diferite precum: acoperiş tip terasă, acoperiş tabla ondulată, acoperiş plăci azbociment. De asemenea, există cazuri izolate în care s-a folosit ca închidere pereţi din tabla ondulată (magazie, baracă metalică), pereţi din paianta (grajd vite), pereţi boltari (depozite, 1 clădire cu funcţiune de dormitoare).ateriale după cum este precizat în continuare.

Tabel 7 - Informatii privind suprafața construită în interiorul parcelei N147

Nr. corp	Destinație	Suprafața ocupată - mp -	Nr. etaje	Caracteristici constructive	Descriere	Vârstă
C1	Depozit	32.62	P	Pereți caramidă, acoperiș carton asfaltat	Constructie partial demolata - ruina	68
C2	Depozit	16.41	P	Pereți bolțari, acoperiș tip terasă	1incapere, stare nesatisfacatoare (un perete demolat)	68
C3	Grajd	33.50	P	Pereți caramidă, acoperiș carton asfaltat	ruina, stare nesatisfacatoare	68
C4	WC AMC	15.48	P	Pereți caramidă, acoperiș tip terasă	4 incaperi, stare nesatisfacatoare	48
C5	Dormitoare + Birouri	213.98	P	Pereți caramidă, acoperiș tip terasă, 10 camere, 1 grup sanitar	Stare nesatisfăcătoare: pardoseli	48
C6	Depozit	452.92	P	Pereți cărămidă, acoperiș tip terasă	4 incaperi, stare satisfacatoare	necunoscuta
C7	Depozit	231.43	P	Pereți cărămidă, acoperiș tip terasă	2 incaperi, stare satisfacatoare	35
C8	Depozit	14.54	P	Pereți cărămidă, acoperiș tip terasă	1 incapere, stare satisfacatoare	necunoscuta
C9	Depozit	14.19	P	Pereți cărămidă, acoperiș tip terasă	1 incapere, stare satisfacatoare	necunoscuta
C10	Depozit	14.33	P	Pereți cărămidă, acoperiș tip terasă	1 incapere, stare satisfacatoare	necunoscuta
C11	Depozit	454.25	P	Pereți cărămidă, acoperiș tip terasă	4 incaperi, stare satisfacatoare	necunoscuta
C12	Punct comandă balizaj	305.03	P	Pereți cărămidă, acoperiș tip terasă	11 camere, 3 holuri, stare nesatisfacatoare	necunoscuta
C13	Clădire	16.65	P	Pereți cărămidă, acoperiș tip terasă	1 incapere, stare satisfacatoare	necunoscuta
C14	Chioșc	15.60	P	Pereți cărămidă, acoperiș tip terasă	1 incapere, stare satisfacatoare	necunoscuta
C15	WC	12.83	P	Pereți cărămidă, acoperiș tip terasă	4 incaperi, stare nesatisfacatoare	68
C16	Depozit	56.53	P	Pereți boltari, acoperiș tip terasă	1 incapere - ruina, stare nesatisfacatoare	necunoscuta
C17	Casa pompe	36.94	P	Pereți cărămidă, acoperiș țiglă	2 incaperi, stare satisfacatoare	necunoscuta
C18	Casa pompe	24.11	P	Pereți cărămidă, acoperiș tablă	2 incaperi, stare satisfacatoare	necunoscuta
C19	Baracă metalică	62.43	P	Pereți tabla, acoperiș plăci azbociment	constructie demolata	necunoscuta
C20	Depozit uleiuri	69.58	P	Pereți cărămidă, acoperiș tip terasă	1 incapere, stare satisfacatoare	necunoscuta
C21	Punct control carburanți	76.22	P	Pereți cărămidă, acoperiș tablă	4 camere, 1 veranda, 1 magazie, stare satisfacatoare	necunoscuta
C22	Hangar 2	970.97	P	Pereți cărămidă, acoperiș tablă	1 incapere, stare satisfacatoare	44
C23	Ateliere+magazii	195.21	P	Pereți cărămidă, acoperiș tip terasă	8 incaperi, stare nesatisfacatoare	necunoscuta
C24	Hangar	1603.42	P	Pereți cărămidă, acoperiș tablă	1 incapere, stare nesatisfacatoare	68
C25	Magazii+birouri	444.86	P	Pereți cărămidă, acoperiș tip terasă	stare nesatisfacatoare	necunoscuta

Nr. corp	Destinație	Suprafața ocupată - mp -	Nr. etaje	Caracteristici constructive	Descriere	Vârstă
C26	Pichet P.S.I	19.20	P	Pereți cărămidă, acoperiș plăci azbociment	stare nesatisfacatoare	68
C27	Magazie	10.30	P	Pereți tabla, acoperiș plăci azbociment	constructie demolata	68
C28	Depozit materiale tehnice	571.26	P+1+S	Pereți cărămidă, acoperiș țiglă	stare nesatisfacatoare	68
C 28/1	Decantor	17.13	P	Pereți cărămidă, acoperiș tip terasă	stare satisfacatoare	necunoscuta
C29	Cazare îngrijitori	123.65	P	Pereți cărămidă, acoperiș plăci azbociment	stare nesatisfacatoare	necunoscuta
C30	Magazie	23.51	P	Pereți cărămidă, acoperiș plăci azbociment	stare nesatisfacatoare	68
C31	Magazie	38.34	P	Pereți cărămidă, acoperis placi azbociment	stare nesatisfacatoare	68
C32	Cămară	9.49	P	Pereți cărămidă, acoperiș plăci azbociment	stare nesatisfacatoare	necunoscuta
C33	Șopron	40.34	P	Stâlpi metalici, acoperiș plăci azbociment	stare nesatisfacatoare	40
C34	Moară	51.83	P	Pereți cărămidă, acoperiș plăci azbociment	stare nesatisfacatoare	40
C 34/1	Magazii	90.89	P	Pereți cărămidă, acoperiș plăci azbociment	stare nesatisfacatoare	necunoscuta
C35	Baracă magazine	453.35	P	Pereți tablă ondulată, acoperiș tablă ondulată	stare nesatisfacatoare	40
C36	Grajd	859.15	P	Pereți cărămidă, acoperiș plăci azbociment	stare nesatisfacatoare	84
C37	Baracă grajd	101.84	P	Pereți cărămidă, acoperiș placi azbociment	stare nesatisfacatoare	68
C38	Maternitate porci	176.87	P	Pereți cărămidă, acoperiș placi azbociment	stare nesatisfacatoare	38
C39	Grajd+Coteț e porci	257.74	P	Pereți cărămidă, acoperiș placi azbociment	stare nesatisfacatoare	necunoscuta
C40	Coteț porci	133.74	P	Pereți cărămidă, acoperiș placi azbociment	stare nesatisfacatoare	37
C41	Casarie	100.87	P	Pereți cărămidă, acoperiș tip terasă	stare nesatisfacatoare	necunoscuta
C42	Coteț porci	49.01	P	Pereți cărămidă, acoperiș placi azbociment	constructie demolata	68
C43	Saivan oi	411.53	P	Pereți cărămidă, acoperiș placi azbociment	constructie demolata	38
C44	Grajd vite	306.18	P	Pereți paianta, acoperiș plăci azbocimnet	constructie demolata	necunoscuta
C45	Fânar	265.18	P	Stâlpi metalici, acoperiș plăci azbociment	constructie demolata	necunoscuta
C46	Dormitoare	60.02	P	Pereți cărămidă, acoperiș tablă	stare nesatisfacatoare	necunoscuta
C47	Magazie	21.03	P	Pereți cărămidă, acoperiț carton asfaltat	stare nesatisfacatoare	necunoscuta
C48	WC AMC	15.34	P	Pereți cărămidă, acoperiș tip terasă	stare nesatisfacatoare	48
C49	Dormitoare	204.79	P	Pereți cărămidă, acoperiș tip terasă	stare nesatisfacatoare	necunoscuta
C50	Depozit	15.84	P	Pereți bolțari, acoperiș tip terasă	stare satisfacatoare	necunoscuta

Nr. corp	Destinație	Suprafața ocupată - mp -	Nr. etaje	Caracteristici constructive	Descriere	Vârstă
C51	Clădire	60.82	P	Pereți cărămidă, acoperiș carton asfaltat	stare nesatisfacatoare	necunoscuta
C52	Punct comandă	43.05	P	Pereți cărămidă, acoperiș tip terasă + tablă	stare nesatisfacatoare	68
C53	Depozit	94.66	P	Pereți bolțari, acoperiș tip terasă	stare nesatisfacatoare	necunoscuta
C54	Dormitoare	355.41	P	Pereți cărămidă, acoperiș tip terasă	constructie partial demolata	necunoscuta
C55	WC AMC	15.26	P	Pereți cărămidă, acoperiș tip terasă	constructie partial demolata, fara acoperistare nesatisfacatoare	48
TOTAL 57		**10.381,68**				



Figura 11 - Imagine hangar

Incinta 669 având construcțiile C1-C26, este situată în partea de N a intravilanului comunei Alexeni, fiind în legătură directă cu drumul național DN 2A prin strada Unității, aflată în intravilanul comunei.

Suprafața parcelei este de 15,49 ha, având o suprafață construită de 10.106,60 mp având un număr total de 26 imobile. Construcțiile sunt dispuse pavilionar, având funcțiuni diverse precum: cazare (dormitoare – în număr de 2 imobile), simulator zbor, alimentație, diferite anexe (magazii, depozitari, garaj, post control etc.).

Regimul predominant de înălțime este P, având cazuri izolate cu diferite funcțiuni: P+1 (bloc şcoală, bloc administrativ), P+S+M (depozit alimente, sală alimente) P+M (popota cadre). Construcțiille au o structură constitutivă preponderentă cu pereți de cărămidă și acoperiș tip terasă sau șarpantă învelită cu țiglă. De asemenea, există cazuri izolate în care s-au folosit ca închidere pereți din tablă ondulată (magazine materiale), pereți din beton (crematoriu gunoi). Profilul funcțional al edificiilor este specific unei baze militare fiind prezente funcțiuni de cazare, sănătate, administrative, depozitare, alimentație etc. Funcțiunea predominantă în raport cu suprafața ocupată este cea de cazare (3310,64 mp).

Tabel - Informatii privind Incinta cu construcții intravilan imobil 669 C1-C26

Nr. Corp	Destinatie	Suprafata ocupata - mp -	Nr. Et	Caracteristici constructive	Descriere	Vârstă
C1	Post control	55.19	P	Pereți cărămidă, acoperiș tip terasă	2 camere, 1 hol, 1 grup sanitar, 1terasa, stare satisfacatoare	68
C2	Corp Gardă	312.86	P	Pereți cărămidă, acoperiș tablă	7 camere, 4 holuri, 1 spalator, 1 grup sanitar, stare nesatisfacatoare: pardoseli deteriorate, pereti cu tencuiala cazuta, tavane deteriorate cu urme de infiltratii, instalatie electrica lipsa, finisaje deteriorate, usi lipsa, geamuri sparte	68
C3	Magazie	20.99	P	Pereți cărămidă, acoperiș tablă	Constructie partial demolata - ruina	68
C4	Magazie	118.62	P	Pereți cărămidă, acoperiș tablă	2 incaperi, stare nesatisfacatoare: fara usa, tencuieli deteriorate, urme de infiltratii	68
C5	Garaj auto	690.52	P	Pereți cărămidă, acoperiș tablă	4 garaje, 4 magazii, stare nesatisfacatoare: pardoseli deteriorate, pereti cu tencuiala cazuta, tavane deteriorate cu urme de infiltratii, instalatie electrica lipsa, finisaje deteriorate, usi lipsa,geamuri sparte	68
C6	Punct control auto	23.55	P	Pereți cărămidă, acoperiș tablă	1 incapere, stare nesatisfacatoare	nec unosc uta

Nr. Corp	Destinatie	Suprafata ocupata - mp -	Nr. Et	Caracteristici constructive	Descriere	Vârstă
C7	Punct alimentare carburanţi	9.50	P	Pereţi cărămidă, acoperiş tablă	1 incapere, stare nesatisfacatoare	68
C8	Crematoriu gunoi	8.23	P	Pereti beton, acoperis tip terasa	1 incapere, stare nesatisfacatoare	68
C9	Depozit alimente	392.30	P+S +M	Pereţi cărămidă, acoperiş tablă	7 camere, 2 holuri, 1 subsol, stare nesatisfacatoare: pardoseli deteriorate, pereti cu tencuiala cazuta, tavane deteriorate cu urme de infiltratii, instalatie electrica lipsa, finisaje deteriorate, usi lipsa, geamuri sparte	68
C10	Sală mese	1181.93	P+S +M	Pereţi cărămidă, acoperiş tablă	31 camere, 14 holuri, 2 vestiare, 5 debarale, 5 grupuri sanitare, stare nesatisfacatoare: pardoseli deteriorate, pereti cu tencuiala cazuta, tavane deteriorate cu urme de infiltratii, instalatie electrica lipsa, finisaje deteriorate, usi lipsa, geamuri sparte	68
C11	Staţie hidrofor	52.91	P	Pereţi cărămidă, acoperiş tip terasă	1 incapere, stare nesatisfacatoare	68
C12	Casă vane	12.77	P	Pereţi cărămidă, acoperiş tip terasă	1 incapere, stare nesatisfacatoare	35
C13	Popotă cadre	612.38	P+ M	Pereţi cărămidă, acoperiş tablă	17 camere, 6 holuri, 2 vestiare, 2 grupuri sanitare, stare nesatisfacatoare: pardoseli deteriorate, pereti cu tencuiala cazuta, tavane deteriorate cu urme de infiltratii, instalatie electrica lipsa, finisaje deteriorate, usi lipsa, geamuri sparte	68
C14	Dormitor	1657.59	P	Pereţi cărămidă, acoperiş tablă	4 dormitoare, 2 cancelarii, 2 camere, 11 holuri, 6 spalatoare, 1 magazie, 5 grupuri sanitare, 3 verande	68
C15	Dormitor	1653.05	P	Pereţi cărămidă, acoperiş tablă	4 dormitoare, 2 cancelarii, 2 camere, 11 holuri, 6 spalatoare, 1 magazie, 5 grupuri sanitare, 3 verande	68
C16	Corp administrativ	391.61	P+1	Pereţi cărămidă, acoperiş tablă	parter: 13 camere, 4 holuri, 1 gr sanitar, 1 WC, 1 veranda, etaj: 10 camere, 2 holuri, 1 grup sanitar, 1 WC, stare buna	68
C17	Bloc şcoala	327.15	P+1	Pereţi cărămidă, acoperiş tablă	parter: 3 sali clasa, 2 camere, 2 holuri, 1 casa scarii, 1 spalator, 3 gr sanitare, etaj: 10 camere, 2 holuri, 1 grup sanitar, 1 WC, stare nesatisfacatoare: pardoseli deteriorate, pereti cu tencuiala cazuta, tavane deteriorate cu urme de infiltratii, instalatie electrica lipsa, finisaje deteriorate, usi lipsa, geamuri sparte.	68

Nr. Corp	Destinatie	Suprafata ocupata - mp -	Nr. Et	Caracteristici constructive	Descriere	Vârstă
C18	Infirmerie	711.87	P	Pereţi cărămidă, acoperiş tablă	19 camere, 6 holuri, 5 debarale, 5 grupuri sanitare, 2 verande, stare nesatisfacatoare	68
C19	Baie – Spălătorie	332.41	P	Pereţi cărămidă, acoperiş tablă	10 camere, 2 holuri, 3 grupuri sanitare, 1 veranda, stare nesatisfacatoare	68
C20	Centrala termică	185.57	P	Pereţi cărămidă, acoperiş tablă	1 incapere, stare nesatisfacatoare	nec unosc uta
C21	Clădire drenajori	276.93	P	Pereţi cărămidă, acoperiş plăci azbociment	3 incaperi, stare nesatisfacatoare	35
C22	Baracă metalică	331.88	P	Pereţi tablă ondulată, acoperiş tablă ondulată	1 incapere, stare nesatisfacatoare	40
C23	Post trafo	20.08	P	Pereţi cărămidă, acoperiş tip terasă	2 incaperi, stare buna	nec unosc uta
C24	Simulator zbor	330.91	P	Pereţi cărămidă, acoperiş tablă	1 hangar, 6 camere, 2 holuri, 1 gr sanitar, stare nesatisfacatoare	68
C25	Grup electrogen	92.69	P	Pereţi cărămidă, acoperiş tip terasă	2 camere, 1 hol, stare nesatisfacatoare	68
C26	Magazie materiale	303.11	P	Pereţi tablă ondulată, acoperiş tablă ondulată	constructie demolata	nec unosc uta
TOTAL	**26**	**10.106,60**				



Figura 12 - Imagine imobil C16 - construcţie Corp administrativ





Figura 13 - Imagini imobil C10 - construcţie Sala mese, P+S+M





Figura 14 - Imagini imobil C15 - construcţie Dormitor, cu parter



Figura 15 - Imagini imobil C14 - construcţie Dormitor, cu parter



Figura 16 – Imagini imobil C17 - Bloc şcoală, P+1

Parcela C53 prezintă o suprafață construită de 378,44 mp. Construcția (C1) este dispusă izolat în cadrul parcelei, având funcțiunea de punct dirijare apropiată. Regimul de înălțime este de parter (P).

Tabel 9 - Informatii privind Parcela C53

Nr. Corp	Denumire	Suprafaţa construită - mp -	Grupa destinaţie	Descriere	Vârsta
C1	Punct dirijare apropiată	378,44	CAS	Construcţie demolată	67

Notă 1 – Pentru demolarea clădirilor existente pe amplasament se vor parcurge următoarele etape :

1. Realizarea expertizei tehnice (*Expertiza tehnica este realizata de specialist, expert autorizat de Ministerul Dezvoltarii regionale si Administratiei Publice – M.D.R.A.P. Reprezinta un raport cu toate detaliile constructiei, o analiza a acesteia, cu eventuale solutii de interventie.)- **în sarcina concesionarului.***
2. *Transmiterea către concedent a cererii de demolare a imobilelor din domeniul public însoțită de expertiza tehnică. .)- **în sarcina concesionarului.***
3. *Emiterea Hotărârii de Consiliu Județean privind trecerea bunului imobil din domeniul public al județului Ialomița în domeniul privat al județului Ialomița. **- în sarcina concedentului***
4. *Emiterea Autorizației de demolare cf art.8 din Legea 50/1991(cu modificările și completările ulterioare) .)- **în sarcina concesionarului.***
5. *Lucrări de demolare- .)- **în sarcina concesionarului.***
6. *Transmiterea procesului/proceselor verbale către concedent la terminarea lucrărilor de demolare. .)- **în sarcina concesionarului.***
7. *Radierea clădirilor din cartea funciară și scoaterea din evidența fiscală. **- în sarcina concedentului***

Pentru a veni în sprijinul investitorilor consiliul județean pe bază de documente justificative (facturi, procese verbal la terminarea lucrărilor) **va deconta 50% din valoarea lucrărilor de demolare** din valoare redevenței aferente anului finalizării lucrărilor de demolare.

III.2. Destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii;

Studiul de oportunitate elaborat pentru fundamentarea deciziei de realizare a concesiunii bunurilor proprietate publică de la Alexeni a fundamentat necesitatea ca acestea bunuri să fie valorificate în cadrul unui proiect investițional cu funcționalitate aeroportuară și de aviație, aceasta fiind destinația principală și în trecut.

Din moment ce a funcționat timp de mai multe decenii că bază de aviație, fostul Aerodrom Alexeni este conectat la rețelele regionale și naționale.

Atât aerodromul cât şi locuinţele destinate personalului de deservire a aerodromului au fost conectate la reţelele de distribuţie a energiei electrice şi a apei. A fost de asemenea, construit un sistem de drenaj pentru deversarea apei pluviale în răul Ialomiţa, cel mai apropiat râu de fostul aerodrom. Baza militară de aviaţie a fost abandonată în martie-aprilie 2001. Câţiva ani înainte de a fi abandonată baza a fost folosită parţial, numai pentru aeronave mici care necesită doar aproximativ 800 m de pistă pentru aterizare-decolare.

În vederea utilizării integrale a suprafeţei de teren care face obiectul bunurilor concesionate, cât şi pentru obţinerea unui randament maxim al valorificării bunurilor concesionate, din punctul de vedere al funcţionalităţii anterioare se propune ca destinaţia principală a bunurilor care fac obiectul concesiunii să fie :

„ Aeroport care să funcţioneze ca aeroport comercial pentru pasageri având facilitate pentru transport de marfă (cargo) şi operaţiuni de aviaţie generală şi de afaceri".

III.3. Condiţiile de exploatare a concesiunii urmărite de către concedent privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii şi obiectivele de ordin:

III.3.1. ECONOMIC:

Obiectivul de ordin economic al concesionării bunurilor de la Alexeni îl reprezintă în primul rând dezvoltarea regională şi implicit atragerea de venituri suplimentare la bugetul judeţului.

Dezvoltarea aeroportului regional şi a celorlalte obiective de investiţie propuse va influenţa pozitiv întreaga zonă deservită şi va conduce la:

Creşterea numărului de locuri de muncă;

Atragerea de capital străin;

Crearea unei infrastructuri de transport ce va favoriza dezvoltarea economică a întregii zone deservite: industrie, agricultura, turism, servicii etc.;

Obţinerea de venituri suplimentare la bugetul local prin colectare de taxe şi impozite;

Crearea pe măsura creşterii traficului de pasageri din clasa turiştilor, a condiţiilor infrastructurii turistice.

Transportul aerian constituie o activitate strategică puternic corelată cu sistemul economic şi care prezintă o integrare atât la nivel sectorial, teritorial, cât şi internaţional cu potenţiale efecte multiplicative asupra veniturilor, ocupării forţei de muncă şi consumului. Stimularea dezvoltării altor sectoare economice de către transportul aerian se reflectă nu numai prin crearea de produs intern brut şi de locuri de muncă şi în alte domenii aflate în strânsă legatură cu acesta (cum ar fi turismul). Pe de altă parte, congestia traficului, adesea cauzată şi de fluxurile turistice, restricţionează capacitatea de transport.

Transporturile aeriene constituie o componentă importantă a economiei mondiale, stimulând în acelaşi timp evoluţia industriei turismului. Cu o istorie relativ scurtă faţă de celelalte moduri de călătorie, ele ocupă în prezent un loc privilegiat în rândul preferinţelor oamenilor de afaceri, a turiştilor şi a călătorilor în general, mai ales în cazul deplasărilor pe distanţe medii şi mari. În ultimele decenii, schimbările produse în regimul de reglementari, evenimentele economice şi politice petrecute la nivel global şi intensificarea experienţei pasagerilor au determinat transformări evidente în redirecţionarea fluxurilor de transport internaţionale, şi implicit în opţiunea lor pentru un anumit mijloc de călătorie.

Astfel, se poate spune că, în ultimii ani, domeniul transporturilor a cunoscut o evoluţie ascendentă pe plan naţional, având efecte pozitive majore la nivelul structurilor locale.

Realizarea unui aeroport la Alexeni cu funcţie de cargo este oportună în condiţiile în care Aeroportul Henri Coandă este supraîncărcat datorită cererilor existente de servicii. De asemenea, cu excepţia Aeroportului Henri Coandă nu există un alt aeroport de marfă în România care ar putea asigura un volum mare de servicii de acest gen. Creşterea volumului de mărfuri transportate constituie un argument puternic pentru deschiderea unui aeroport în Alexeni.

Dezvoltarea proiectului de dezvoltare regională Alexeni prin valorificarea bunurilor concesionate va reprezenta pentru zona Sud-Muntenia o revigorare economică, cunoscând faptul că din punct de vedere economic zona este cotată mai slab decât alte zone de dezvoltare ale ţării. Existenţa în centrul regiunii dar nefăcând parte din aceasta a capitalei ţării, Bucureşti, parte componentă a Regiunii Bucureşti-Ilfov, constituie prin infrastructura socială şi instituţională existentă şi prin aeroportul internaţional Henri Coandă, un real avantaj.

Reabilitarea economică a bunurilor de la Alexeni, care acum sunt abandonate şi se deteriorează în mod progresiv, este un avantaj incontestabil pentru zonă şi pentru ţara noastră.

Prin acest proiect se vizează promovarea unui transport durabil, în condiţii de siguranţă şi eficienţă, atât pentru persoane cât şi pentru mărfuri, la nivel de servicii la standardele europene. Dezvoltarea aeroportului creează premisele creşterea gradului de accesibilitate în zonă, îndeosebi pentru că majoritatea zborurilor internaţionale se efectuează din Bucureşti.

Prin dezvoltarea acestui proiect se creează o poartă aeriană nouă şi vitală pentru regiune. Persoanele care călătoresc pentru afaceri sau turism, companiile aeriene de transport de marfă şi călători precum şi agenţiile de turism se vor baza pe serviciile asigurate de acest aeroport, contribuind în acest fel la extinderea dezvoltării regionale şi naţionale precum şi al relaţiilor internaţionale. Dezvoltarea va fi posibilă datorită participării investitorilor şi corporaţiilor, va crea mari oportunităţi economice şi de afaceri, care se vor iniţia în timpul implementării proiectului şi vor evolua în pas cu creşterea volumului operaţiunilor noului aeroport.

Realizarea unui aeroport la Alexeni cu funcție de cargo este oportună în condițiile în care Aeroportul Henri Coandă este supraîncărcat datorită cererilor existente de servicii. De asemenea, cu excepția Aeroportului Otopeni nu există un alt aeroport de marfă în România care ar putea asigura un volum mare de servicii de acest gen. Creşterea volumului de mărfuri transportate constituie un argument puternic pentru deschiderea unui aeroport în Alexeni.

III.3.2. FINANCIAR:

Realizarea Aeroportului de importanță regională Alexeni reprezintă cea mai bună opțiune pentru crearea de noi venituri la bugetul local şi bugetul consolidat într-o zonă caracterizată printr-o dezvoltare economică mai redusă în raport cu alte zone din țară.

Realizarea proiectului de dezvoltare va reprezenta un important factor pentru dezvoltarea economico-socială a regiunii şi pentru creşterea investițiilor în zonă. Fiind un proiect de amploare, acesta va asigura noi locuri de muncă atât pe perioada construcției aeroportului cât şi ulterior prin operarea noului aeroport. Se estimeaza ca prin realizarea constructiei aeroportului si operarea acestuia, se va înregistra un impact pozitiv asupra județului Ialomița şi a județelor limitrofe, ca urmare a creării de noi locuri de muncă.

III.3.3. SOCIAL:

Din punct de vedere social, obiectivele realizării Proiectului de dezvoltare regională Alexeni prin valorificarea bunurilor existente la Alexeni sunt reprezentate de locurile de muncă oferite, crearea de noi venituri la bugetul local şi bugetul consolidat într-o zonă caracterizată printr-o dezvoltare economică mai redusă în raport cu alte zone din țară.

Realizarea proiectului de dezvoltare va reprezenta un important factor pentru dezvoltarea economico-socială a regiunii şi pentru creşterea investițiilor în zonă. Fiind un proiect de amploare, acesta va asigura noi locuri de muncă atât pe perioada construcției aeroportului cât şi ulterior prin operarea noului aeroport. Se estimeaza ca prin realizarea constructiei aeroportului si operarea acestuia, se va înregistra un impact pozitiv asupra județului Ialomița şi a județelor limitrofe, ca urmare a creării de noi locuri de muncă.

Concesiunea bunurilor pentru dezvoltarea proiectului investițional care să includă realizarea unui aeroport de importanță regională, va avea concret, ca şi efecte asupra locuitorilor din județul Ialomița şi din Regiunea Sud-Muntenia:
Creşterea mobilității, cu efecte asupra gradului de coeziune teritorială, economică şi socială;

Crearea de noi locuri de muncă;

Creşterea nivelului de trai ca urmare a efectului de multiplicare a investițiilor.

Prin dezvoltarea proiectului se va asigura un acces facil al tuturor potențialilor clienți ai serviciilor aeroportului, se vor asigura locuri de parcare. Se

va practică o politică de tarife şi preţuri accesibile, dar care să asigure şi operarea în condiţii de profitabilitate şi, implicit, asigurarea sustenabilităţii pentru aeroport şi a unui profit rezonabil pentru concesionar.

Aeroportul de la Alexeni va constitui interfaţa unui mijloc de transport accesibil oricui ca dotare de infrastructură de transport. Beneficiarii noului aeroport vor fi cei care călătoresc în interes de serviciu şi tranzitează în mod regulat acest nod, călătorii care vizitează în scop turistic zona de sud-est a Europei, cei care pleacă spre alte destinaţii turistice globale. Totodata, tranzitul sau transportul de mărfuri va include printre beneficiari firme.

III.3.4. MEDIU

În vederea asigurării protejării mediului, Aeroportul Alexeni va urmări:

Respectarea reglementărilor europene şi internaţionale cu privire la protejarea mediului înconjurător şi anticiparea cerinţelor viitorului;

Prevenirea şi limitarea impactului de mediu al traficului aerian şi al activităţilor aeroportuare prin:

Evaluarea şi monitorizarea nivelului de zgomot şi adoptarea unor măsuri pentru reducerea poluării fonice

Minimizarea emisiei de poluanţi la nivelul aerului, al apei şi al solului

Reducerea consumului de energie şi de alte resurse natural

Prevenirea riscurilor legate de substanţele periculoase (lichid degivrant, combustibil aeronave, uleiuri etc.) pentru mediu

Gestionarea adecvată a deşeurilor

Implementarea politicilor de mediu la toate nivelurile prin:

- Comunicarea informaţiilor privind rezultatele obţinute prin aplicarea măsurilor de protecţie a mediului înconjurător;
- Implicarea şi motivarea angajaţilor pentru ca aceştia să fie conştienţi de impactul activităţilor desfăşurate asupra mediului înconjurător şi să se implice în protejarea acestuia.

Menţinerea unui dialog continuu cu autorităţile competente şi cetăţenii prin:

- Schimbul de informaţii
- Respectarea în detaliu a standardelor
- Adoptarea unei atitudini proactive pentru a asigura protejarea mediului.

Din punctul de vedere al dezvoltării durabile, proiectul de dezvoltare regională Alexeni va trebui să urmeze principiile arhitecturii sustenabile atât pentru a îmbunătăţi experienţa aeroportuară, calitatea mediului interior, cât şi pentru a reduce amprenta de carbon şi necesarul de energie utilizată pentru funcţionarea instalaţiilor aeroportuare.

III.4. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII;

III.4.1. Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii;

Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii:

a) bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit şi libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. Sunt bunuri de retur bunurile proprietate publică aferente obiectivului de investiții proiect de dezvoltare regională Alexeni care fac obiectul concesiunii, precum și cele care vor rezulta în urma investițiilor impuse prin prezentul caiet de sarcini;

Notă* **Nu** fac parte din categoria bunurilor de retur clădirile existente pe amplasament demolate de concesionar potrivit dispozițiilor caietului de sarcini.

b) bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului şi au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul va dobândi dreptul de a exploata, pe riscul şi pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică ce fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de concedent şi însuşite de concesionar, care are dreptul de a folosi şi de a culege fructele şi productele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului şi scopului stabilit de părți prin încheierea contractului de concesiune.

Pe temeiul contractului de concesiune, concesionarul va dobândi asupra bunului concesionat un drept real, opozabil erga omnes; în limitele respectării clauzelor contractuale, acest drept va fi opozabil şi concedentului. Însă, din moment ce concesionarul este obligat ca la încetarea contractului să restituie „bunurile de retur" proprietate publică, obiect al concesiunii, înseamnă că titularul acestuia nu are drept de dispoziție juridică asupra bunurilor concesionate.

Concesionarul i se va permite să dobândească în proprietatea sa fructele precum şi, în limitele prevăzute de lege productele bunurilor concesionate, ceea ce semnifică exercitarea de către concesionar a unui drept de dispoziție materială asupra bunurilor.

Titularul dreptului de concesiune poate efectua orice acte materiale sau juridice necesare asigurării exploatării bunurilor concesionate. Cu toate acestea, sub sancțiunea nulității absolute, concesionarul nu poate înstrăina şi nici nu poate greva bunurile date în concesiune sau, după caz, bunurile destinate ori rezultate din realizarea concesiunii, bunuri care, potrivit legii, trebuie să fie înapoiate concedentului la încetarea, din orice motive, a concesiunii.

Bunurile proprii concesionarului reprezintă toate acele bunuri care aparțin acestuia şi vor fi utilizate de acesta pe durata contractului de concesiune în

vederea obiectivului de investiții Proiect de dezvoltare regională Alexeni şi care rămân proprietatea concesionarului după încetarea contractului de concesiune. Acestea vor fi menționate în cadrul contractului de concesiune.

III.4.2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare;

Evaluarea efectelor pe care Proiectul de dezvoltare regională Alexeni ar urma să îl aibă asupra populației, apei, aerului, solului, florei şi faunei, peisajului, patrimoniului istoric şi cultural național va trebui realizată în cadrul unui raport la studiul de evaluare a impactului asupra mediului pentru obiectivele de investiții propuse.

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației in vigoare pe parcursul derulării contractului de concesionare, în faza desfăşurării activităților propuse cad în sarcina concesionarului, motiv pentru care acesta va obține pe cheltuiala sa avize, acorduri si autorizații de funcționare pe care are obligația să le respecte.

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

Pentru diminuarea la minimum a impactului realizării construcției noului aeroport asupra mediului, se va asigura impermeabilizarea platformelor organizării de şantier şi amenajarea unui sistem de colectare a apelor pluviale şi uzate din cadrul şantierului. De asemenea, stocarea carburanților, uleiurilor şi materiilor prime care intră în procesul de fabricare a materialelor de construcții (astfalt, beton) este necesar a se face în rezervoare etanşe. Pentru evitarea producerii de accidente este recomandat a se stabili accesul vehiculelor la combustibil şi la instalațiile de producere a mixturiii asfaltice sau betonului după un flux prestabilit. Deşeurile provenite din scurgerile accidentale de pe platforma organizării de şantier pot fi colectate şi deversate într-un separator de grăsimi.

Apele uzate menajere, tehnologice şi apele pluviale rezultate de pe amplasamentul organizării de şantier vor fi colectate în fose septice care vor fi vidanjate şi transportate apoi la rețeaua de canalizare.

Sursele de poluare pentru flora şi fauna specifice perioadei de construcție sunt emisiile de poluanți şi zgomotul generat de traficul de şantier. Amplasarea construcțiilor şi funcționarea ulterioară a obiectivului se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Nu se vor desfăşura activități în zonă care să polueze aerul, apa şi solul.

Operaționalizarea aeroportului va conduce la creşterea nivelului de zgomot în zonă, fapt cauzat de suplimentarea traficului auto la care se va adăuga cel al aeronavelor. În acest sens pentru aeroporturi se întocmesc hărți de zgomot iar ulterior planuri acțiune pentru combaterea acestuia.

Odată cu operaționalizarea aeroportului şi a hangarului de mentenanță se vor genera o serie de deşeuri (deşeuri periculose-uleiuri, vopsele,lubrefianți) care trebuie gestionate corespunzător. Astfel este necesară eliminarea prin firme

specializate/autorizate. În caz de negestionare corespunzătoare pot genera o contaminare a solului și apei freatice subterane realizarea spațiilor asfaltate/betonate cu un grad de acoperire mare cu impact asupra dezvoltării vegetației.

Realizarea spațiilor asfaltate/betonate cu un grad de acoperire mare va avea impact asupra dezvoltării vegetației.

Din perspectiva mediului, acoperirea suprafețelor de teren cu suprafețe betonate va avea un impact asupra solului iar realizarea spațiilor de parcare implică și preluarea apelor pluviale potențial contaminate cu hidrocarburi, direcționarea acestora spre un decantor/separator produse petroliere care în cazul unei funcționări normale contaminează factorul de mediu apă. Sistemul de drenaj existent urmează să fie evaluat în corelare cu toate studiile de mediu necesare.

Având în vedere că lucrarile de construire nu se vor executa în imediata vecinătate a râului Ialomița, se consideră că perioada de execuție nu va avea un impact direct asupra calității apelor acestui râu.

Principalele surse potențiale de poluare a apelor de suprafața şi subterane în perioada de operare a aeroportului sunt constituite din:

1. manipularea și depozitarea carburanților de aviație și auto;
2. operațiunile de alimentare a avioanelor;
3. operațiunile de degivrare a pistei și a aeronavelor;
4. apele pluviale colectate de pe platformă și pistă și potențial poluate;
5. apele uzate menajere rezultate din exploatarea clădirilor operaționale, precum și cele colectate de la aeronave;
6. apele uzate industrial;
7. manipularea și depozitarea necorespunzătoare a deșeurilor și substanțelor periculoase.

În ce privește aerul, sursele de poluare a aerului vor fi diferențiate în funcție de specificul lucrărilor, și anume vor fi constituite din activitatea desfășurată în cadrul organizării de șantier, gropilor de împrumut, pe amplasamentul lucrării, lucrările de dezafectare, precum și traficul pe drumurile de acces la amplasament. În perioada de operare a aeroportului, principalele surse de poluare de poluare a aerului vor fi reprezentate de: traficul aerian, traficul mijloacelor auto de transport intern (inclusiv mașinile care deservesc aeronavele), traficul mașinilor de transport pasageri și al personalului care activează în aeroport (circa 30 persoane), funcționarea centralei termice, funcționarea depozitului de carburanți.

În ce privește solul, sursele de poluare sunt reprezentate în timpul construcției de:

1. evacuări de ape uzate neepurate;
2. poluări cu hidrocarburi;
3. surse difuze, constând în activități de tip șantier, depozite intermediare, care în condiții de precipitații abundente generează poluanți foarte greu controlabili atât pentru apă, cât și pentru sol și aer;
4. demolarea construcțiilor existente.

Sursele de poluare cu impact asupra florei şi faunei pe timpul construcţiei obiectivului:

1. emisiile de poluanţi şi zgomotul generate de traficul de şantier: maşini grele care transporta pământ pentru terasamente, balast, carburanţi, beton, prefabricate, muncitori la punctele de lucru, etc;
2. emisiile de poluanţi şi zgomotul rezultate din activitatea utilajelor de construcţie în zona fronturilor de lucru: buldozere, încărcătoare, compactoare, repartizoare etc; emisiile de poluanţi şi zgomotul rezultate din activitatea care se desfăşoară în organizările de şantier: staţiile de asfalt, staţiile de betoane, manevrarea materialelor de construcţii etc.

Pe perioada de execuţie a lucrărilor, sectorul de populaţie afectat este cel reprezentat de locuitorii aşezărilor traversate de drumurile tehnologice, precum şi de proprietarii terenurilor din imediata vecinătate a organizării de şantier.

Între măsurile speciale pentru protecţia mediului care vor trebui luate pe durata execuţiei lucrărilor la proiect amintim:

Etanşeizarea atentă a tuturor rezervoarelor de stocare a combustibililor şi carburanţilor;

Depozitarea în spaţii închise a oricărui material sensibil la acţiunea apei, utilizat în timpul execuţiei construcţiilor ;

Preluarea de către staţia de epurare a apei a apelor uzate din zonă crescând în acest fel gradul de protecţie a mediului;

Folosirea oricăror substanţe toxice în procesul de construcţie se va face doar după obţinerea aprobărilor necesare, funcţie de caracteristicile acestora, inclusiv măsurile de depozitare;

Depozitarea substanţelor inflamabile sau explozive se va face cu respectarea strictă a normelor legale specifice;

Manipularea combustibililor se va face astfel încât să se evite scăpările şi împrăştierea acestora pe sol;

Manipularea materialelor, a pământului şi a altor substanţe folosite astfel încât să se evite dizolvarea şi antrenarea lor de către apele de precipitaţii;

Înlocuirea foselor utilizate în mod obişnuit în timpul executării lucrărilor cu toalete tip cabine ecologice;

Orice activitate sau lucrare prin care se va afecta dinamica naturală a apelor va fi realizată doar după obţinerea aprobărilor din partea organelor abilitate;

Pe toată durata lucrărilor de epuismente se va evita antrenarea si descărcarea particulelor solide;

Adoptarea de măsuri pentru evitarea eroziunii hidraulice a suprafeţelor excavate sau a depozitelor temporare de pământ şi a materialelor solubile sau antrenabile de curenţii de apă;

Elaborarea unui plan de management de mediu care va include soluţii operative pentru intervenţia în cazul unor scurgeri accidentale semnificative de compuşi chimici lichizi, antrenabili în subteran sau în corpurile de apă de suprafaţă;

Colectarea şi descărcarea tuturor deşeurilor lichide conform indicatorilor de calitate ai acestora;

Pentru prevenirea poluării aerului, lucrările de organizare a şantierului trebuie să fie corect concepute şi executate, cu dotări moderne în baracamente şi instalaţii, care să reducă emisia de noxe în aer, apă si pe sol;

La ieşirea din excavaţie se va instala structura tip portal care va pulveriza pe pământul din autobasculantele care vor trece pe sub ele, apă, pentru a forma o crustă, care va împiedica antrenarea pământului de vânt sau datorită circulaţiei în perioada de transport,

Pentru perioada de iarnă, parcurile de utilaje şi mijloace de transport vor fi dotate cu roboţi electrici de pornire, pentru a se evita evacuarea de gaze de eşapament pe timpul unor demarări lungi sau dificile. Asemenea instalaţii se vor prevedea şi la punctele de lucru.

Utilajele şi mijloacele de transport vor fi verificate periodic în ceea ce priveşte nivelul de monoxid de carbon si concentraţiile de emisii în gazele de eşapament şi vor fi puse în funcţiune numai după remedierea eventualelor defecţiuni.

Toate măsurile de protecţie a mediului şi populaţiei vor trebui evidenţiate în raportul privind studiul de evaluare a impactului asupra mediului care se va elabora pentru proiectul de dezvoltare a aeroportului.

Principalele efecte de mediu ale aviaţiei sunt cele legate de zgomot şi emisii. Emisiile de CO_2 sunt pe departe cele mai mari dintre toate. Estimările indică faptul că aviaţia produce 2-3% dintre emisiile de CO_2 iar prognozele estimează că acestea vor fi în jur de 4% în 2050.

Noul aeroport de la Alexeni va utiliza tehnologii ecologice pentru a asigura calitatea mediului interior şi exterior, va gestiona judicios resursele naturale şi va promova generarea de energie curată necesară funcţionării terminalelor de pasageri şi mărfuri. Design-ul aeroportului arhitectural se va adapta cerinţelor impuse de evoluţia tehnologică în domeniul aeronauticii. De asemenea, creşterea permanentă a traficului aerian impune programului un grad mare de flexibilitate în ceea ce priveşte structurarea spaţiilor şi posibilitatea de extindere în timp. Proiectul noului aeroport va trebui să găsească modalităţile prin care să ilustreze această flexibilitate impusă de cerinţele moderne.

Proiectul de dezvoltare regional Alexeni se va realiza cu respectarea prevederilor legale la nivel naţional şi european în domeniul protecţiei mediului pentru infrastructurilor aeroportuare.

III.4.3. Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate şi permanenţă;

Concesionarul este obligat să asigure exploatarea în regim de continuitate şi permanenţă a bunurilor proprietate publică aferente obiectivului de investiţii

proiect de dezvoltare regională Alexeni concesionate pe durata contractului de concesiune.

În acest sens, concesionarul va avea dreptul de a exploata bunurile concesionate doar pentru realizarea acestui proiect. Schimbarea destinației bunurilor duce la pierderea concesiunii.

Concesionarul are obligația de a dezvolta componentele Proiectului de dezvoltare regională Alexeni, pentru care îi revine obligația de a obține toate aprobările, avizele şi autorizațiile necesare realizării investițiilor şi desfăşurării activităților, în conformitate cu prevederile legale.

Finanțarea obiectivului de investiții Proiect de dezvoltare regională Alexeni astfel este sarcina exclusivă a concesionarului.

Concesionarul are obligația de a executa lucrările necesare funcționării componentelor Proiectului de dezvoltare regională Alexeni pe cheltuiala proprie.

Concesionarul are dreptul de a folosi şi de a culege fructele, respectiv productele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunurilor şi obiectivelor stabilite de Consiliul Județean Ialomița în calitate de Concedent al bunurilor.

Concesionarul va suporta cheltuielile necesare proiectării, construirii, exploatării şi întreținerii componentelor obiectivului de investiții ce vor fi construite pe terenul ce face obiectul contractului de concesiune.

Concesionarul va suporta toate costurile ocazionate de obținerea aprobărilor de construcție, amenajare, mediu etc.

Concesionarul va avea în vedere la exploatarea bunurilor concesionate respectarea şi îndeplinirea următoarelor cerințe:

a) Obținerea tuturor autorizațiilor, avizelor şi reglementărilor cerute de lege pentru realizarea componentelor proiectului de dezvoltare regională Alexeni pe cheltuiala proprie;
b) Construcția, dotarea, amenajarea şi operaționalizarea aeroportului comercial pentru pasageri cu facilitate de transport marfă (cargo) şi operațiuni de aviație generală şi de afaceri;
c) Desfăşurarea activităților aeroportuare pe aeroportul devenit funcțional;
d) Securitatea lucrărilor efectuate şi protecția mediului pe perioada construcției componentelor proiectului investițional.
e) Desfăşurarea activităților specifice pentru exploatarea bunurilor concesionate trebuie să asigure:
f) Construcția, dotarea, amenajarea şi operaționalizarea componentelor proiectului de dezvoltare regională Alexeni în interesul concesionarului şi a comunității locale;
g) Protejarea domeniului public a Consiliului Județean Ialomița şi punerea în valoare a acestuia;
h) Protecția şi conservarea mediului natural şi construit în conformitate cu reglementările legale în vigoare;

i) Protecția sănătății și igienei publice în conformitate cu reglementările specific în vigoare.
j) Concesionarul are dreptul de a utiliza pentru construcția componentelor proiectului de dezvoltare regională Alexeni întreaga suprafață de teren concesionată (teren liber și construcții) ce formează bunurile concesionate și de a decide asupra amplasării construcțiilor aferente, funcție de soluțiile furnizate prin proiectele tehnice elaborate pentru componentele proiectului.
k) Concesionarul are obligația asigurării personalului care va fi implicat în dezvoltarea obiectivelor investiționale și în funcționarea acestora.
l) Concesionarul are dreptul de a decide asupra soluțiilor arhitecturale ale construcțiilor Proiectului de dezvoltare regională Alexeni.
m) Concesionarul are dreptul de a depune toate demersurile necesare pentru a sesiza intenția de executare a unor construcții necorespunzătoare și care nu respectă regimul de înălțime pe terenul învecinat suprafeței pe care se va implementa proiectul de dezvoltare și de a solicita la organele competente interzicerea autorizării executării construcțiilor necorespunătoare (din punct de vedere al proximității față de aeroport, astfel cum este prevăzut în Regulamentul de Urbanism și/sau care nu respectă regimul de înălțime) în vecinătatea terenului de la Alexeni pe care se va desfășura infrastructura aeroportuară prevăzută în proiectul investițional.
n) Concesionarul se obligă să folosească bunul concesionat cu prudența și diligența unui bun proprietar, conform obiectivelor concedentului, fără a diminua în orice mod potențialul și valoarea socio-economică a bunurilor oferite în concesiune.
o) Concesionarul va plăti toate taxele, spezele si alte comisioane aferente concesiunii bunurilor pe întreaga durata a contractului de concesiune.
p) Concesionarul va depune toate diligențele necesare asigurării în bune condiții a funcționării aeroportului, odată ce acesta va fi operațional, precum și a celorlalte componente ale proiectului de dezvoltarea regională Alexeni, dacă decide asupra și realizării acestora.
q) Concesionarul are obligația de a executa lucrările de construire în termenul stabilit prin autorizația de construire pentru obiectivele de investiții ale Proiectului de dezvoltare regională Alexeni.
r) Concesionarul este obligat să asigure condițiile de siguranță în exploatare ale obiectivelor investiției.
s) Concesionarul are obligația întreținerii bunurilor rezultate în urma investițiilor impuse prin prezentul caiet de sarcini, pe întreaga perioadă a derulării contractului de concesiune (lucrări de întreținere, curățenie, deszăpezire etc).
t) Concesionarul este obligat ca pe durata exploatării bunurilor ce fac obiectul concesiunii și realizării investițiilor să respecte condițiile privind protecția muncii.

u) Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar conform ofertei depuse de acesta, precum şi modul în care este satisfăcut interesul public.
v) Concedentul are dreptul să verifice stadiul de realizare a investițiilor, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.
w) Concedentul va sprijini în limitele legale de competență, concesionarul în obținerea cu celeritate a avizelor, acordurilor şi autorizațiilor necesare realizării investiției

III.4.4. Interdicția subconcesionării bunului concesionat;

ESTE INTERZISĂ subconcesionarea în totalitate sau în parte a bunurilor proprietate publică aferente obiectivului de investiții Proiect de dezvoltare regională Alexeni concesionate .

După finalizarea procedurii de licitație şi încheierea contractului de concesiune, concesionarul are obligația de a exploata în mod direct, pe riscul şi răspunderea sa bunurile proprietate publică aferente obiectivului de investiții proiect de dezvoltare regională Alexeni ce fac obiectul concesiunii.

III.4.5. Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii;

Concesionarul are dreptul de a închiria bunurile proprietate publică concesionate, aferente obiectivului de investiții Proiect de dezvoltare regională Alexeni, cu respectarea prevederilor legale în vigoare şi doar dacă activitățile de închiriere servesc dezvoltării şi funcționării obiectivelor proiectului de dezvoltare regională Alexeni.

Concesionarul are dreptul de a încheia contracte cu terții pentru asigurarea şi valoarificarea operării aeroportului

III.6. Durata concesiunii;

Luând în considerare că pentru implementarea proiectului investițional de la Alexeni vor fi necesari circa 6 ani (de la data obținerii de către concesionar a autorizației de construire), se propune ca durata inițială a concesionării bunurilor proprietate publică de la Alexeni să fie de **49 de ani** cu posibilitatea de prelungire prin legi speciale, Această prelungire a duratei concesiunii va putea fi realizată doar pe baza unor legi special, aşa cum o impune O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ.

III.7. Redevența minimă şi modul de calcul al acesteia;

Bunurile (construcții + teren) de pe amplasamentului fostului Aerodrom Alexeni, aflate în patrimonial public al Consiliului Județean Ialomița au o

valuare de inventar stabilită în baza raportului de evaluare nr.29.253/06.12.2021, aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Ialomița nr.245/23.12.2021.

CF.20212 – 154.925,00 mp – 9.883.555,00 lei
CF.20213 – 18.691,00 mp – 54.592,00 lei
CF.20214 – 3.261.256,00 mp – 19.313.856,00 lei

Valoarea de piață la momentul concesionării bunurilor proprietate publică de la Alexeni este de 29.252.003,00 lei, la care se adaugă valoarea costurilor lucrărilor de infrastructură aferente (drum str.Unității) în valoare de 6.426.5823,00 lei (conform devizului general) rezultând o valoare totală estimată de 35.678.586,00 lei

Pentru terenuri libere baza legală a calculului taxei de redevență ca urmare a concesionării este legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții actualizată prin Legea 127/2013 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 121/2011 pentru modificarea şi completarea unor acte normative prevede la:

"Art. 17.- Limita minimă a prețului concesiunii se stabileşte, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente."

Ținând cont de prevederile legislației în vigoare la data întocmirii raportului de evaluare, rezultă ca redevență minimă anuală în cazul concesiunii calculată pentru 49 de ani (perioada inițială a concesionării) este de:

35.678.586,00 / 25 ani = 1.427.143,44 lei/an

Taxa de redevență calculată este aferentă atât concesionării terenului liber, cât şi a clădirilor şi construcțiilor existente la data evaluării. Această valoare a taxei de redevență reprezintă valoarea minimă pe care trebuie să o plătească concesionarul bunurilor de la Alexeni concedentului Consiliul Județean Ialomița.

Prețul de pornire rotunjit al licitație va fi de 1.427.144,00 lei/an .

Redevența pe care concesionarul trebuie să o plătească concedentului, odată ce aeroportul va fi operațional, după efectuarea lucrărilor de investiții la obiectivele aferente Proiectului de dezvoltarea regională Alexeni, va reprezenta **5%** din totalul veniturilor brute înregistrate de aeroport în bilanțul şi balanța financiar contabilă anuală dar nu mai puțin de valoarea ofertată a redevenței

III.8. Natura şi cuantumul garanţiilor solicitate de concedent;

III.8.1. Garanţia de participare la licitaţia pentru concesionarea bunurilor este stabilită la suma de **70.000.00 lei** (prin raportare la nivelul minim stabilit al redevenţei în cadrul studiului de oportunitate, aproximativ **5%** din acesta).

Garantia de participare trebuie sa fie **irevocabila, neconditionata** si se constituie prin:

a) virament bancar;

b) instrumente de garantare emise în condiţiile legii astfel:

(i) scrisori de garanţie emise de instituţii de credit bancare din România sau din alt stat;

(ii) scrisori de garanţie emise de instituţii financiare nebancare din România sau din alt stat pentru achiziţiile de lucrări a căror valoare estimată este mai mică sau egală cu 40.000.000 lei fără TVA şi respectiv pentru achiziţiile de produse sau servicii a căror valoare estimată este mai mică sau egală cu 7.000.000 lei fără TVA;

(iii) asigurări de garanţii emise:

– fie de societăţi de asigurare care deţin autorizaţii de funcţionare emise în România sau într-un alt stat membru al Uniunii Europene şi/sau care sunt înscrise în registrele publicate pe site-ul Autorităţii de Supraveghere Financiară, după caz;

– fie de societăţi de asigurare din state terţe prin sucursale autorizate în România de către Autoritatea de Supraveghere Financiară;

Neconstituirea garanţiei de participare până la data şi ora limită de depunere a ofertelor, atrage după sine descalificarea ofertantului.

Ofertantul va pierde garanţia de participare dacă îşi retrage oferta înainte de desemnarea câştigătorului.

Garanţia de participare se restituie, la cererea scrisă a ofertanţilor, în termen de **14 zile** de la semnarea contractului de concesiune cu ofertantul declarant câştigător, în baza unei solicitări scrise depuse la sediul Consiliului Judeţean Ialomiţa.

De asemenea, constituirea garanţiei după semnarea contractului de concesiune de către ofertantul declarant câştigător în termen de maxim **45 de zile** de la data semnării acestuia, atrage după sine restituirea garanţiei de participare pentru ofertantul declarant câştigător.

III.8.2. Garanţia de bună execuţie

1. Concesionarul are obligaţia ca în termen de **45 de zile** de la data semnării contractului de concesiune, să constituie garanţia de bună execuţie a contractului, în cuantum de **10%** din valoarea anuală a redevenţei ofertate.
2. Suma depusă drept garanţie va fi indexată, începând cu al doilea an contractual, cu indicele de inflaţie anual comunicat de Institutul Naţional de Statistică.

Garantia de bună execuţie trebuie sa fie **irevocabila, neconditionata** si se constituie prin:

a) virament bancar;

b) instrumente de garantare emise în condițiile legii astfel:

(i) scrisori de garanție emise de instituții de credit bancare din România sau din alt stat;

(ii) scrisori de garanție emise de instituții financiare nebancare din România sau din alt stat pentru achizițiile de lucrări a căror valoare estimată este mai mică sau egală cu 40.000.000 lei fără TVA şi respectiv pentru achizițiile de produse sau servicii a căror valoare estimată este mai mică sau egală cu 7.000.000 lei fără TVA;

(iii) asigurări de garanții emise:

– fie de societăți de asigurare care dețin autorizații de funcționare emise în România sau într-un alt stat membru al Uniunii Europene şi/sau care sunt înscrise în registrele publicate pe site-ul Autorității de Supraveghere Financiară, după caz;

– fie de societăți de asigurare din state terțe prin sucursale autorizate în România de către Autoritatea de Supraveghere Financiară;

III.9. Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii, cum sunt: protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, condiții privind folosirea şi conservarea patrimoniului sau cele privind protejarea şi punerea în valoare a patrimoniului cultural național, după caz, protecția mediului, protecția muncii, condiții impuse de acordurile şi convențiile internaționale la care România este parte.

Pe durata contractului de concesiune, Concesionarul va avea obligația protejării domeniului public a Consiliului Județean Ialomița şi punerea în valoare a acestuia, precum şi protecția şi conservarea mediului natural şi construit în conformitate cu reglementările legale în vigoare.

Concesionarul este obligat ca pe durata exploatării bunurilor ce fac obiectul concesiunii şi realizării investițiilor să respecte condițiile privind protecția muncii.

Concesionarul este obligat să asigure condițiile de siguranță în exploatare ale obiectivelor investiției.

Concesionarul se obligă să folosească bunul concesionat cu prudența şi diligența unui bun proprietar, conform obiectivelor concedentului, fără a diminua în orice mod potențialul şi valoarea socio-economică a bunurilor oferite în concesiune.

Proiectul de dezvoltare regional Alexeni se va realiza cu respectarea prevederilor legale la nivel național şi european în domeniul protecției mediului pentru infrastructurilor aeroportuare şi oricăror altor prevederi legale aplicabile în domeniu.

III.10. CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE;

III.10.1. Oferta va fi transmisă (depusă) până la data şi ora din anunțul de licitație, riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

III.10.2. Ofertantul trebuie să ia toate măsurile astfel încât oferta să fie primită şi înregistrată de către concedent până la data şi ora limită pentru depunere, adică până la data şi ora stabilite în anunțul de participare pentru desfășurarea licitației de concesiune.

III.10.3. Oferta depusă la o altă adresa a concedentului decât cea stabilită în anunțul concesiunii sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă. Conținutul ofertelor este confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoştință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

III.10.4. La procedură pot participa persoane juridice române şi străine cu participație de capital autohton, străin sau mixt, consorții de societății comerciale asocieri de persoane juridice române şi străine cu participație de capital autohton, străin sau mixt, şi care îndeplinesc condițiile de înscriere şi calificare solicitate prin documentația de atribuire, iar valoarea cumulate a veniturilor totale/cifrei de afaceri a solicitantului din ultimii 3(trei) ani fiscali încheiți(2020,2021,2022) este de **300.000.000,00 lei** .

III.10.5. Ofertele vor fi redactate obligatoriu în limba română. Orice document din cadrul ofertei emis în altă limbă decât limba română, va fi depus împreună cu traducerea autorizată. La data deschiderii ofertelor, documentele depuse trebuie să fie în termen.

III.10.6. Ofertele se depun la sediul concedentului - Consiliul Județean Ialomița Mun. Slobozia, Piața Revoluției nr. 1, jud. Ialomița în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data şi ora.

III.10.7. Oferta va fi depusă în **2**(două) **exemplare** din care 1(unu exemplar) original şi 1(unu) exemplar copie în două plicuri închise şi sigilate, unul exterior care va conține documentele prevăzute în instrucțiunile privind modul de elaborare şi prezentare a ofertelor şi unul interior care va conține oferta propriu-zisă semnată de ofertant. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

III.10.8. Oferta este valabilă **180 de zile** de la data limită de depunere a ofertelor stabilită prin anunțul de licitație şi este confidențială până la deschiderea de către comisia de evaluare. Oferta are caracter obligatoriu din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.

III.10.9. Dovada constituirii garanției de participare la licitație va fi atașată plicului exterior. Neconstituirea garanției de participare până la data şi ora limită de depunere a ofertelor, atrage după sine descalificarea ofertantului.

III.10.10. Fiecare participant poate depune doar o singură oferta.
III.10.11. Ofertele trebuie să respecte prevederile Caietului de Sarcini.
III.10.12. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse **cel puțin două oferte valabile**. 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 procedurii în condițiile inițiale în termen de **20 de zile** de la publicarea unui nou anunț. În cazul organizării unei noi licitații, ***procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă***. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, concedentul anulează procedura de licitație. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație(dacă nu au fost operate modificări prin HCJ).
III.10.13. Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune de bunuri proprietate publică cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare. Prin excepție de la această prevedere, 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.
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 pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;

b) concedentul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

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.
III.10.14. Dacă ofertantul câștigător nu semnează contractul de concesiune, după împlinirea unui termen de **45 de zile** de la data la care concedentul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale sau nu se prezintă sau refuză să semneze procesul verbal de predare-preluare a bunurilor, licitația se anulează și se repetă după publicare unui nou anunț, în aceleași condiții, cu obligativitatea pentru respectivul ofertant de a plăti daune interese, constând din valoarea garanției de participare la licitație și plata redevenței aferente până la data desfășurării unei

noi licitații publice , dar nu mai mult de **60 zile de la data** la care trebuia semnat contractul.

III.11. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICĂ.

Contractului de concesiune a bunurilor proprietate publică aferente obiectivului de investiții proiect de dezvoltare regională Alexeni încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste şi prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

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, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;

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;

f) alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor şi condițiilor reglementate de lege.

În situația prevăzută la lit. b), concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică şi va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune. Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a acestor situații.

Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situația prevăzută la lit. b) se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive, în situația prevăzută la lit. c) şi d), în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului, iar în situația

prevăzută la lit. e), în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului.

Contractului de concesiune a bunurilor proprietate publică aferente obiectivului de investiții proiect de dezvoltare regională Alexeni **încetează de drept** dacă concesionarul **nu realizează din vina sa obiectivul de investiții** într-o perioadă de **maxim 72 luni** de la obținerea autorizației de construire (*termen în care aeroportul să devină funcțional*). În cazul unor evenimente independente de voința concesionarului care pot conduce la întârzieri în realizarea proiectului, la cererea motivată a concesionarului, concedentul poate mări perioada de realizarea a proiectului cu **maxim 24 luni**.

SECȚIUNEA IV
INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

(1) Ofertantul trebuie să ia toate măsurile astfel încât oferta să fie primită și înregistrată de către concedent până la data și ora limită pentru depunere, adică până la data de ...X..., ora ...Y...., stabilită în anunțul de participare pentru desfășurarea licitației de concesiune.
(2) Ofertele vor fi redactate obligatoriu în limba română. Orice document din cadrul ofertei emis în altă limbă decât limba română, va fi depus împreună cu traducerea autorizată.
(2) Ofertele se depun la sediul concedentului - Consiliul Județean Ialomița Mun. Slobozia, Piața Revoluției nr. 1, jud. Ialomița 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.
(3) Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta – Oferta pentru licitație publică deschisă "***Concesionarea bunurilor proprietate publică aferente obiectivului de investiții proiect de dezvoltare regională Alexeni*** " – Inscripția **"A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA...X .... ORA...Y+2.** Plicul exterior, închis corespunzător și netransparent va trebui să conțină:

A. O fișa cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări:
A.1. Fișa cu informații va cuprinde denumirea și adresa ofertantului;
A.2. Formularul Nr. 1. - Declarația de participare, semnată de ofertant

B. Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului (documente de eligibilitate):
B.1. Copii ale Statului societății/actul constitutiv al societății.

B.2. Certificatul de înmatriculare copie lizibilă cu menţiunea "conform cu originalul", emis de oficiul registrului comerţului de pe lângă tribunalul teritorial în raza căruia ofertantul îşi are sediul social la Oficiul Registrului Comerţului şi ale codului unic de înregistrare din care să rezulte domeniul de activitate principal/secundar, codurile CAEN aferente acestora sau altă formă de înregistrare echivalentă, după caz. Pentru persoanele juridice străine, se vor prezenta documente edificatoare care dovedesc o formă de înregistrare în conformitate cu prevederile legale din ţara în care ofertantul este stabilit, din care să reiasă informaţiile solicitate de către concedent.
B.3. Certificate de atestare fiscală prin care să ateste că ofertantul nu are datorii la bugetul central şi local; Certificatele vor fi eliberate de instituţiile abilitate şi vor fi depuse depuse în copie conform cu originalul sau original. Persoanele juridice străine vor prezenta orice documente edificatoare eliberate de instituţiile autorizate ale ţării de origine (certificate de atestare fiscală, alte documente echivalente etc.) prin care să dovedească faptul că şi-a îndeplinit obligaţiile de plată a impozitelor, taxelor sau a contribuţiilor la bugetul general consolidat, în conformitate cu legislaţia naţională a ţării de rezidenţă a ofertantului sau a ţării în care ofertantul este stabilit. Din documentele edificatoare prezentate emise de statele de care aparţin ofertanţi trebuie să reiasă lipsa datoriilor restante la momentul prezentării acestora.
B.4. Situaţia economico-financiară încheiată conform bilanţurilor contabile pe ultimii **3 ani** anteriori anului de desfăşurare a procedurii de concesionare, respectiv **2020, 2021, 2022**.
B.5. Formular nr. 5 - Împuternicire de participare la şedinţa de deschidere a ofertelor în cazul în care ofertele sunt semnate/depuse de împuterniciţii ofertanţilor şi nu de reprezentanţii legali ai acestora
B.6. Formular nr. 2.-Declaraţie de eligibilitate a participanţilor/ofertantului – Documentele emise în altă limbă decât româna vor fi însoţite de traducerea autorizata în limba română.
B.7. Cazierul judiciar al operatorului economic şi al membrilor organului de administrare, de conducere sau de supraveghere al respectivului operator economic, sau a celor ce au putere de reprezentare, de decizie sau de control in cadrul acestuia, asa cum rezulta din certificatul constatator emis de ONRC/actul constitutive.
B.8. Angajamentul de susţinere terţ (*dacă este cazul*) **Formular nr. 7**
B.9. Acord de asociere (*dacă este cazul*) **Formular nr. 8**

C. Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini:
C.1. Dovada cumpărării unui exemplar din documentaţia de atribuire (ce include caietul de sarcini şi modelul de contract de concesionare bunuri) ***dacă este cazul.***

D. Dovada constituirii garanţiei de participare la procedura de licitaţie publică în valoare de **70.000.00 lei**

Garanția poate fi constituită în una din metodele:

Prin instrument de garantare emis de o instituție de credit din România sau din alt stat sau de o societate de asigurări, în condițiile legii. Instrumentul de garantare se prezintă în cuantumul şi având perioada de valabilitate solicitată în documentația de atribuire;

Ordin de plată în contul **RO 67TREZ3915006XXX000121**, deschis la Trezoreria Municipiului Slobozia.

Garanția de participare va fi constituită în suma şi pentru perioada de valabilitate prevăzută în prezenta documentație de atribuire, respectiv **180 de zile.**

Ordinul de plată sau instrumentul de garantare emise în altă limbă decât româna vor fi însoțite de traducerea autorizată în limba română.

(4) Neconstituirea garanției de participare până la data şi ora limită de depunere a ofertelor, atrage după sine descalificarea ofertantului. Ofertantul va pierde garanția de participare dacă îşi retrage oferta înainte de desemnarea câştigătorului. Garanția de participare se restituie, la cererea scrisă a ofertanților, în termen de **14 zile** de la semnarea contractului de concesiune cu ofertantul declarant câştigător, în baza unei solicitări scrise depuse la sediul Consiliului Județean Ialomița.

(5) Constituirea garanției după semnarea contractului de concesiune de către ofertantul declarat câştigător în termen de maxim **45 de zile** de la data semnării acestuia, atrage după sine restituirea garanției de participare pentru ofertantul declarant câştigător.

(6) Pe plicurile interioare, care conțin oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, pentru a permite returnarea ofertei fără a fi deschisă, în cazul în care oferta respectivă este declarată întârziată.

(7) Oferta va fi depusă în **2(două) exemplare** din care 1(unu exemplar) original şi 1(unu) exemplare copie. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

(8) Fiecare participant poate depune doar o singură oferta.

(9) **Termenul de valabilitate** al ofertei este de **180 de zile** de la data-limită de depunere a ofertelor stabilită prin anunțul de licitație. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.

(10) Oferta propriu-zisă va cuprinde: ***propunerea financiară şi propunerea tehnică.***

Oferta tehnică va cuprinde minim:

Fiecare ofertant este obligat ca în cadrul ofertei depuse să prezinte un **plan de afaceri privind investițiile asumate pe perioada concesiunii** ce va cuprinde:

- ✓ Descrierea proiectului şi a investițiilor necesare
- ✓ Analiza pieței,
- ✓ Planul financiar (proiecții financiare: prognoza veniturilor şi cheltuielilor),

- ✓ **Planul operațional** (analiza costurilor de operare şi costurilor de întreținere). Descrierea investiției pe care o propune ofertantul va fi în conformitate cu cerințele caietului de sarcini. Ofertantul va prezenta o listă a bunurilor care o va utiliza pe parcursul contractului de concesiune, dacă este cazul.

Ofertantul se va angaja prin oferta depusă că va asigura personalul necesar realizării investiției şi funcționării obiectivelor de investiții;

- ✓ **Graficul fizic estimativ de realizare a investiției** cu precizarea activităților şi termenelor estimative de realizare a acestora din care să reiasă clar **durata de dezvoltare a proiectului;**
- ✓ **Declarație pe propria răspundere** privind măsurile de protecția mediului prezentate în caietul de pe perioada de realizare a investiției;
- ✓ **Declarație** pe proprie răspundere a ofertantului din care să rezulte faptul că, la elaborarea ofertei, acesta a ținut cont de **obligațiile referitoare la condițiile de mediu, sociale şi cu privire la relațiile de muncă** pe toată durata de îndeplinire a contractului de lucrări **(Model - formularul nr. 6)** care sunt în vigoare în România, precum şi că le va respecta în vederea implementării contractului de concesiune. Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului, începând de la preluarea bunului, până la încetarea contractului de concesiune, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant şi lipsite de riscuri pentru personalul de întreținere, precum şi pentru aşezările umane. În cadrul ofertei tehnice, ofertantul va prezența un plan de măsuri de proiecție a mediului atât pentru perioada de efectuare a lucrărilor de investiții cât şi pe perioada de exploatare a obiectivelor de investiții. În cursul lucrărilor de construire şi după terminarea acestora, concesionarul are obligația să nu afecteze în niciun fel suprafețele de teren din afara celor alocate pentru concesiune. **Concesionarul are obligația de a deține, pe cheltuiala să, toate acordurile şi avizele impuse de legislația mediului.**

Oferta financiară va cuprinde:

- ✓ **Oferta de preț privind redevența – Formular nr. 4** cu anexa:

- **Anexa 4.1** la Formularul de ofertă - Graficul fizic şi valoric de realizarea a invstiției. Formularul de ofertă financiară este anexat în prezenta documentație de licitație la Formulare.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa şi până la data-limita pentru depunere, 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 în anunțul concesiunii sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă. Conținutul ofertelor este confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoştință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

(13) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urmă publicării anunțului de licitație au fost depuse **cel puțin două oferte valabile**.
(14) Ofertele trebuie să respecte prevederile Caietului de Sarcini.
(15) Documentațiile trebuie să fie depuse în termenul prevăzut în anunț.
(16) La data deschiderii ofertelor, documentele depuse să fie în termen.

SECȚIUNEA V
INFORMAȚII DETALIATE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDEREA LOR

Comisia de evaluare va stabili punctajul fiecărei oferte şi va declara câştigătoare oferta cu punctajul cel mai mare, aplicând criteriile şi algoritmul de calcul de mai jos:

F1. Nivelul redevenței - ----------40 %

Algoritm de calcul: Punctajul pentru factorul de evaluare "Nivelul redevenței" se acordă astfel:

a) pentru cea mai mare dintre redevențe se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare respectiv *40 puncte;*

b) pentru altă redevență decât cea prevăzută la litera a, se acordă punctajul pentru redevența "n" astfel: *40 x redevența „n"/redevența cea mai mare*

F2. Capacitatea economico-financiară a ofertanților----------30%

Cea mai mare valoare a cifrei de afaceri din bilanțurile contabile aferente anilor 2020,2021;2022 .....30 puncte

Algoritm de calcul: Punctajul pentru factorul de evaluare " Capacitatea economico-financiară a ofertanților " se acordă astfel:

a) pentru cea mai mare *valoaree a cifrei de afaceri* se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare respectiv **30 puncte;**

b) pentru altă *valoare a cifrei de afaceri* decât cea prevăzută la litera a, se acordă punctajul pentru *medie a cifrei de afaceri* "n" astfel: 30 x *medie a cifrei de afaceri* „n"/ *medie a cifrei de afaceri* cea mai mare.

Notă: *Cifra de afaceri reprezintă totalitatea afacerilor unei societăți, evaluate la prețurile pieței sau suma totală a veniturilor din operațiuni comerciale efectuate de o firmă pe o perioadă de timp determinată. Se va lua în considerare la punctarea ofertei din perspectiva acestui factor, valoarea cifrei de afaceri din bilanțurile contabile ale exercițiului financiar din ultimii 3 ani, prezentându-se în acest sens bilanțurile contabile aferente anilor 2020, 2021, 2022.*

Pentru acest factor ofertanții vor prezenta un tabel centralizator cu valoarea cifrei de afaceri aferentă anilor 2020, 2021, 2022 însoțit de bilanțurile contabile aferente anilor 2020, 2021, 2022, semnate conform revederilor legale .

Terțul susținător

a) *Ofertantul are dreptul, dacă este cazul , să invoce susținerea unui/unor terț/terți în ceea ce privește îndeplinirea criteriilor referitoare la situația economică și financiară și/sau a criteriilor privind capacitatea tehnică și profesională, indiferent de natura relațiilor juridice existente între ofertant și terțul/terții respectiv/respectivi.*

b) *În cazul în care ofertantul își demonstrează situația economică și financiară și/sau capacitatea tehnică și/sau profesională invocând și susținerea acordată, de către unul sau mai mulți terți, atunci ofertantul are obligația de a dovedi concedentului că a luat toate măsurile necesare pentru a avea acces în orice moment la resursele necesare, prezentând un angajament în acest sens din partea terțului/terților.*

c) *Odată cu angajamentul de susținere, ofertantul are obligația să prezinte documente transmise acestuia de către terțul/terții susținător/susținători, din care să rezulte modul efectiv prin care terțul/terții susținător/susținători va/vor asigura îndeplinirea propriului angajament de susținere, documente care se vor constitui anexe la respectivul angajament.*

d) *În cazul în care un ofertant demonstrează îndeplinirea criteriilor referitoare la situația economică și financiară invocând susținerea unui/unor terț/terți, concedentul solicită ca ofertantul și terțul/terții susținător/susținători să răspundă în mod solidar pentru executarea contractului de concesiune. Răspunderea solidară a terțului/terților susținător/ susținători se va angaja sub condiția neîndeplinirii de către acesta/aceștia a obligațiilor de susținere asumate prin angajament.*

F3. Condiții specifice impuse de natura bunului concesionat ----------30%

Durata de dezvoltare a proiectului ----------30 puncte

F3 se referă la anumite condiții specifice impuse de natura bunului concesionat și acestea vizează durata de dezvoltare a Proiectului de dezvoltare regional Alexeni.

Consiliul județean Ialomița luând în calcul principalele etape necesare dezvoltării proiectului investițional de la Alexeni ce se vor derula după semnarea contractului de concesiune și care constau în:

1. Realizare studiului geotehnic și a studiului topometric, a Studiului de determinare a capacității portante a pistei

2. Depunerea cererii pentru certificatul de urbanism
3. Obținerea certificatului de urbanism
4. Realizarea planului de urbanism zonal
5. Elaborarea proiectului – faza DTAC (Documentația Tehnică pentru Autorizația de Construire)
6. Studiu de fezabilitate (cu respectarea prevederilor H.G. 907/2016 privind etapele de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor tehnico-economice aferente obiectivelor/proiectelor de investiții finanțate din fonduri publice)
7. Obținerea avizelor cerute prin certificatul de urbanism (furnizori de utilități, apărare civilă, mediu, prevenirea și stingerea incendiilor – PSI, Inspectoratul de Stat în Construcții).
8. Depunerea cereri pentru autorizația de construire
9. Elaborarea proiectului – faza PT + DE
10. Verificarea tehnică a proiectului
11. Lucrări de demolare cu transportul molozului la gropi ecologice
12. Lucrări de defrișare a vegetației existente (după obținerea avizelor legale)
13. Începerea lucrărilor
14. Execuția construcției
15. Recepția finală

În cadrul ofertei depuse, Ofertantul va prezenta propriul grafic fizic de realizare a investiției, luând în considerare toate etapele care trebuie parcurse în dezvoltarea proiectului.

Algoritmul de calcul al punctajului pentru F3 este:
Oferta care prezintă durata cea mai mica de realizare a investiției(DurataMIN), cu respectarea prevederilor caietului de sarcini, primește punctajul maxim la acest factor și anume **30 puncte**. Fiecare dintre celelalte oferte (Durata1, Durata2,…, Durat n) va primi un punctaj calculat astfel:

Punctaj= (DurataMIN / Durata..n) X 30

Notă: ***Durata va fi exprimată în luni***

TOTAL _____ 100 puncte

Numărul maxim de puncte care poate fi acordat este 100. Acesta reprezintă punctajul maxim. Punctajul acumulat de fiecare ofertă se va calcula după următoarea formulă:

Punctaj TOTAL = F1 + F2 + F3

Se va clasa pe primul loc şi va fi declarată câştigătoare oferta care acumulează cel mai mare număr de puncte după aplicarea formulei de calcul mai sus menţionate.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire **nivelul redevenţei** şi dacă egalitatea se păstrează, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire **durata de dezvoltare a proiectului.**

SECŢIUNEA VI
INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Concesionarul şi concedentul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă orice neînţelegere sau dispute care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

Dacă dupa 30 zile de la începerea acestor tratative neoficiale, concedentul şi concesionarul nu reuşesc să resolve în mod amiabil o divergenţă contractuală, soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea şi încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare. Acţiunea în justiţie se introduce la secţia contencios administrativ în a cărui jurisdicţie se află sediul concedentului.

Instanţa competentă în soluţionarea litigiilor apărute: Tribunalul Ialomiţa, Slobozia, b-dul. Cosminului, nr. 12, cod postal: 920030, judetul Ialomita, Telefon: 0243 236 952, 0243 236 587 (centrala), Fax: 0243 232 266, E-mail: tr-ialomita-pgref@just.ro, infopubil@just.ro.

SECŢIUNEA VII
INFORMAŢII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

VII.1. Informaţii generale

(1) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică trebuie să conţină partea reglementară, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini şi clauzele convenite de părţile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în caietul de sarcini.
(2) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică va cuprinde drepturile şi obligaţiile concesionarului şi ale concedentului.

(3) Raporturile contractuale dintre concedent şi concesionar se bazează pe principiul echilibrului financiar al concesiunii între drepturile care îi sunt acordate concesionarului şi obligaţiile care îi sunt impuse.
(4) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică va cuprinde şi clauze contractuale referitoare la împărţirea responsabilităţilor de mediu între concedent şi concesionar.
(5) În contractul de concesiune de bunuri proprietate publică trebuie precizate în mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii, respectiv:
a) **bunurile de retur** ce revin de plin drept, gratuit şi libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum şi cele care au rezultat în urma investiţiilor impuse prin caietul de sarcini;

Notă* Nu fac parte din categoria bunurilor de retur clădirile existente pe amplasament demolate de concesionar potrivit dispoziţiilor caietului de sarcini.
b) **bunurile proprii** care la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparţinut concesionarului şi au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.
(6) Contractul de concesiune de bunuri proprietate publică va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.
(7) În cazul în care concesionarul este de o altă naţionalitate sau cetăţenie decât cea română şi dacă părţile consideră necesar, contractul de concesiune de bunuri proprietate publică se va putea încheia în patru exemplare, două în limba română şi două într-o altă limbă aleasă de acestea.
(8) În situaţia prevăzută la alin. (7) fiecare parte va avea câte un exemplar în limba română şi un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractul.
(9) În caz de litigiu, exemplarele în limba română ale contractului prevalează.

VII.2. Drepturile şi obligaţiile concesionarului

(1) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul dobândeşte dreptul de a exploata, pe riscul şi pe răspunderea sa, bunurile proprietate publică ce fac obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.
(2) Concesionarul are dreptul de a folosi şi de a culege fructele, respectiv productele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului şi scopului stabilit de părţi prin contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.
(3) Concesionarul îşi execută obligaţiile potrivit termenilor şi condiţiilor prevăzute în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică şi în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.
(4) Concesionarul nu va fi obligat să suporte creşterea sarcinilor legate de execuţia obligaţiilor sale, în cazul în care această creştere rezultă în urma:

a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.
(5) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică.
(6) În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor proprietate publică care fac obiectul concesiunii.
(7) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult **90 de zile** de la data semnării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.
(8) Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.
(9) Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobiliară, cu acordul concedentului.
(10) Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.
(11) La încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.
(12) În condițiile încetării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate publică, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.
(13) În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

VII.3. Drepturile și obligațiile concedentului

(1) Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.
(2) Verificarea prevăzută la alin. (1) se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.
(3) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.

(4) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.
(5) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate publică, în afară de cazurile prevăzute de lege.
(6) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.
(7) Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.
(8) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.
(9) În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

Director Executiv
Gheorghe Proca

DRAFT
CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. _____ din___/_____/2023

I. Părțile contractante

1. **JUDEȚUL IALOMIȚA**, persoană juridică de drept public cu sediul în Municipiul Slobozia, Piața Revoluției, nr.1, jud. Ialomița, telefon nr. +40 243.230.200; +40 243.230.201, fax nr. +40 243.230.250; +40 243.232.100; cod fiscal 4231776, Coduri IBAN RO89TREZ39121A300530XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Slobozia , cod poştal 920032, e-mail: cji@cicnet.ro, reprezentat prin domnul **MARIAN PAVEL, Preşedinte al Consiliului Județean Ialomița**, în calitate de **Concedent**, pe de o parte, şi

2. _____, cu sediul în cu sediul _____, identificată prin cod unic de înregistrare RO _____ şi număr de înregistrare la Registrul Comerțului .....
_____, reprezentată prin administrator _____ în calitate de **Concesionar**, pe de altă parte

La data de ....., la sediul concedentului, în temeiul OUG 57/2019 privind Codul administrativ, a Hotărârii Consiliului Județean Ialomița nr. ....., s-a încheiat prezentul Contract de Concesiune.

Definiții
În contextul prezentului Contract de Concesiune, termenii de mai jos vor avea următoarele semnificaţii:

1. **Caiet de sarcini** – reprezintă documentul descriptiv întocmit de Consiliul Județean Ialomiţa care prezintă informaţii generale referitoare la condiţiile concesiunii, condiţiile generale ale concesiunii, condiţiile de valabilitate pe care trebuie să le întrunească ofertele de concesionare, precum şi clauzele referitoare la încetarea Contractului de Concesiune.
2. **Oferta** – semnifică oferta depusă de Concesionar ca urmare a publicării de către Concedent a anunțului de licitație și a documentației de atribuire, cuprinzând și Caietul de Sarcini.
3. **Bunuri de retur** – Bunuri de retur sunt bunurile care fac obiectul concesiunii precum și cele care rezultă în urma investițiilor propuse și ofertate de concesionar și acceptate de către concedent precum și cele impuse prin caietul de sarcini. Acestea revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea Contractului de Concesiune.

4. **Bunuri proprii** - Bunurile care la încetarea Contractului de Concesiune rămân în proprietatea Concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut Concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata Concesiunii.
5. **Zile** - desemnează, dacă nu se prevede altfel, zile calendaristice, iar orice termen convenit pe zile se calculează „zi cu zi" fără întrerupere, după sistemul inclusiv, cu includerea zilei de început și a celei în care se împlinește termenul, indiferent dacă este sau nu este o zi lucrătoare ori dacă băncile sunt ori nu sunt active și indiferent de orice sărbătoare legală sau religioasă.
6. **Forța majoră** - desemnează acel eveniment imprevizibil, insurmontabil și exterior activității Părților, intervenit pe parcursul executării contractului, care împiedică singur (fără concursul unor alți factori), partea sau părțile să-și îndeplinească parțial sau total obligațiile asumate prin contract și neexigibile la data ivirii evenimentului. Sunt considerate a fi cazuri de forță majoră (fară limitare la exemplele descrise): catastrofe naturale sau alte evenimente (cutremur, inundații, furtuni, trăsnete, incendii, explozii), evenimente sociale (război, revolte, greve ilegale, acte de sabotaj). Nu sunt considerare cazuri de forță majoră: actul sau refuzul de a emite un act al unei autorități publice, indiferent de motiv chiar si în situația unui abuz, blocajul financiar.
7. **Cazul fortuit** - desemnează acea împrejurare internă, previzibilă în mod obiectiv, care își are cauza în câmpul de activitate a celui chemat să răspundă, fiind intrinsecă lucrurilor acestuia, împrejurare care nu este imputabilă părții.
8. **Încălcarea Contractului** - desemnează oricare din actele sau faptele (comisiunea sau omisiunea) prin care una din Părțile Contractului sau persoanele pentru care una din Părți este ținută să răspundă, nu execută sau execută necorespunzător sau întârzie executarea oricărei obligații contractuale proprii sau împiedică executarea obligației celeilalte Părți, cu excepția situaților în care își exercită cu bună credință un drept contractual sau este prezentă o cauză de exonerare reglementată în acest Contract.
9. Prin **interes național sau local**, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, prin care se impune realizarea unor obiective de interes național, județean și local.
10. **An concesiune:** perioada de 12 luni cuprinsă între data semnării contractului și data corespuzătoare anului următor.
11. **Exercițiu financiar:** Perioada cuprinsă între 01 ianuarie- 31 decembrie a fiecărui an.

II. Obiectul contractului de concesiune

Art. 1

(1) Obiectul Contractului este Concesionarea bunurilor proprietate publică aferente obiectivului de *investiții „Proiect de construirea și funcționalizare a aeroportului Alexeni județul Ialomița"*, bunuri înregistrate în inventarul domeniului public al județului Ialomița, conform prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul Administrativ, identificate cu numerele cadastrale și numerele de carte funciară: **247 – CF 20213, 251-CF 20214, 250 – CF.20212.**

(2) Bunurile sunt amplasate pe un teren în suprafață totală de **3.434.872,00 mp**, situat în intravilanul și extravilanul comunei Alexeni și cuprind teren arabil, construcții, curți, teren neproductiv .

(3) Bunurile ce fac obiectul Concesiunii vor fi folosite de către Concesionar, în schimbul unei redevențe, astfel cum este prevăzut la capitolul III de mai jos pentru obiectivul de investiții *„Proiect de amenajare și funcționalizare a aeroportului Alexeni județul Ialomița"*ce include construcția și operaționalizarea următoarelor componente:

- Aeroport care să funcționeze ca aeroport comercial pentru pasageri având facilitate pentru transport de marfă (cargo) și operațiuni de aviație generală și de afaceri

(4) Toate activitățile în care vor fi exploatate bunurile care fac obiectul Concesiunii vor avea ca scop construcția, dotarea, darea în folosință și funcționarea componentelor menționate la punctul (3).

Art. 2

(1) **Predarea-primirea bunurilor** care fac obiectul Concesiunii se va efectua în termen de **15 zile** de la încheierea contractului și va fi consemnată într-un proces verbal încheiat între părți, care va constitui anexă la prezentul Contract, devenind parte integrantă din acesta. Încheierea procesului verbal între părți se va face în prezența unui reprezentant al primăriei pe raza căreia se află bunurile concesionate.

a) Concesionarul va fi înștiințat de către concedent de data semnării procesului verbal în termen de **maxim 30 de zile**.
b) În cazul în care după semnarea contractului de concesiune, Concesionarul sau un reprezentant/împuternicit al acestuia nu se prezintă sau refuză să semneze procesul verbal de predare-preluare a bunurilor se va aplica procedura reglementată de punctul III.14 din caietul de sarcini, anexă la prezentul contract.
c) În caz de neprezentare a Concesionarului sau reprezentantul împuternicit al acestuia, la procesul de predare-preluare a bunurilor datorită rezilierii

contractului, procesul verbal va fi semnat în lipsă, bunurile trecând în administrarea Consiliului Județean Ialomița, libere de orice sarcini, procesul verbal fiind opozabil Concesionarului.

d) În mod similar se procedează şi în cazul refuzării semnării procesului verbal de către Concesionar sau reprezentantul împuternicit al acestuia.
e) Procesul verbal se întocmeşte în 3 (trei) exemplare şi se transmite Concesionarului şi Primăriei unde este înregistrat Contractul de Concesiune în termen de 5 zile de la semnarea acestuia.

(2) Descrierea obiectului contractului, a condițiilor și obiectivelor concesiunii sunt stabilite în Caietul de sarcini anexat prezentului contract ca Anexa nr. 1. Caietul de sarcini şi documentația de atribuire reprezintă parte integrantă a contractului, condițiile sale fiind acceptate integral de către concesionar. Caietul de sarcini are caracter obligatoriu, clauzele sale completându-se cu cele convenite de părți în prezentul contract.

(3) Contractul de concesiune încheiat în scris și înregistrat la primăria pe raza cărora se află bunurile proprietate publică ce fac obiectul concesiunii şi constituie titlu executoriu pentru plata redevenței la termenele și în modalitățile stabilite în contract.

(4) Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea Concesiunii sunt următoarele:

- Bunuri de retur care revin de plin drept, gratuit şi libere de orice sarcini Concedentului, la încetarea Contractului de Concesiune, constând în terenul cu o suprafață totală de **3.434.872,00 mp** şi bunurile rezultate în urma obiectivului de investiții Proiect de dezvoltare regională Alexeni.
- Bunuri proprii care la expirarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului.

(5) Concesionarul are interdicția de a subconcesiona bunurile care fac obiectul Concesiunii.

III. Termenul contractului de concesiune

Art. 3

(1) Durata Concesiunii este de **49 de ani**, începând de la data semnării contractului_____

(2) Durata Contractului de concesiune poate fi prelungită prin legi speciale, conform prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

IV. Redevența

Art. 4

(1) Redevența este în cuantum de _____ lei astfel cum a fost ofertată în formularul de ofertă.
(2) Redevența datorată de concesionar se indexează anual la începutul anului fiscal, cu indicele prețurilor de consum–comunicat de Institutul Național de Statistică, corespunzător anului anterior.
(3) Redevența pe care Concesionarul trebuie să o plătească Concedentului, odată ce aeroportul va fi operațional va reprezenta **5% din totalul veniturilor anuale brute înregistrate de aeroport dar nu mai puțin de** _____lei/an, astfel cum a fost ofertată în formularul de ofertă actulizată cu indicele prețului de consum la nivelul anului de concesiune.

V. Plata redevenței

Art. 5
(1) Plata redevenței se face de către Concesionar în contul nr. **IBAN RO89TREZ39121A300530XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Slobozia**, în primele **4 luni ale fiecărui an de concesiune**, în condițiile prevăzute la art. 4 din prezentul contract, pe baza facturii emise de Concedent.
(2) Pentru perioada cuprinsă de la data încheierii contractului de concesiune până la **31 decembrie a anului** în care s-a încheiat contractul , redevența se plătește în **15 zile** de la data emnării contractului, proporțional cu timpul de utilizare până la sfârșitul anului.
(3) Începând cu anul al **7- lea** de concesiune redevența menționată la art.4 alin. din contract va fi stabilită după comunicarea veniturilor înregistrate de concesionar din exploatarea investiției în anul fiscal anterior, respectiv **6%** din totalul veniturilor anuale brute înregistrate de aeroport dar nu mai puțin de _____lei/an urmând să fie achitată în **2 tranșe egale pînă la data 30 iunie și 31 octombrie.**
(4) Neplata redevenței în termen de **45 de zile** de la împlinirea termenului prevăzut la alin. (1) atrage după sine transmiterea de către Concedent a unei somații de plată, către Concesionar.
(5) Neefectuarea plăților facturilor la termenul precizat poate obliga concesionarul la plata unor penalități de întârziere în procent **2 % pe lună** aplicat asupra valorii obligațiilor neonorate la termenele stabilite, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până în ziua stingerii obligației, inclusiv
(6) Dacă în termen de **1an** de la transmiterea somației de plată de la alin (4), Concesionarul nu a efectuat plata integrală a obligației principale și a accesoriilor acesteia atunci contractul este reziliat de plin drept fără a fi nevoie de nicio altă formalitate sau de intervenția unei instanțe judecătorești, prezenta clauză echivalând unui pact comisoriu conform art. 1553 din Codul Civil și se procedează la revenirea bunurilor la dispoziția Concedentului fără nicio obligație a acestuia față de Concesionar.

(7) Concesionarul rămâne obligat şi după rezilierea contractului la plata redevenței datorate până la momentul retragerii Concesiunii, precum şi la plata de penalități de întârziere calculate potrivit art. 15 din prezentul contract datorate până la plata integrală a sumelor din concesionare.
(8) Nu se admite achitarea redevenței de terțe persoane juridice, în numele concesionarului.

VI. Documentele contractului

Art. 6
(1) Fac parte integrantă din prezentul Contract:

- Anexa nr. 1 – Documentația de atribuire a concesiunii care cuprinde şi caietul de sarcini
- Anexa nr.2 - Oferta Concesionarului;
- Anexa nr. 3 - Procesul - Verbal de predare a obiectului Concesiunii;
- Anexa nr. 4 - Titlul de garanție constituit printr-un instrument de garantare emis în condițiile legii de o societate bancară sau o societate de asigurări;
- Anexa nr. 5 – Bunuri proprii ale Concedentului.

VII. Drepturile părților

Art. 7 Drepturile Concesionarului
(1) Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul şi pe răspunderea sa, bunurile ce fac obiectul Contractului de Concesiune, potrivit obiectivelor stabilite de către Concedent.
(2) Concesionarul are dreptul de a folosi şi de a culege fructele, respectiv productele bunurilor care fac obiectul Concesiunii, potrivit naturii bunurilor şi obiectivelor stabilite de părți prin prezentul Contract.
(3) Concesionarul are dreptul de a primi bunurile concesionate la termen şi în condițiile stabilite de prezentul Contract.
(4) Concesionarul are dreptul de a utiliza pentru construcția componentelor Proiectului de dezvoltare regională Alexeni întreaga suprafață de teren concesionată (teren liber şi construcții) ce formează bunurile concesionate şi de a decide asupra amplasării construcțiilor aferente, funcție de soluțiile furnizate prin proiectele tehnice elaborate pentru componentele proiectului.
(5) Concesionarul are dreptul de a decide asupra soluțiilor arhitecturale ale construcțiilor proiectului de dezvoltare regională Alexeni.
(6) Concesionarul are dreptul de a depune toate demersurile necesare pentru a sesiza intenția de executare a unor construcții necorespunzătoare şi care nu respectă regimul de înălțime pe terenul învecinat suprafeței pe care se va implementa proiectul de dezvoltare şi de a solicita la organele competente interzicerea autorizării executării construcțiilor necorespunătoare (din punct de

vedere al proximității față de aeroport, astfel cum este prevăzut în Regulamentul de Urbanism și/sau care nu respectă regimul de înălțime) în vecinătatea terenului de la Alexeni pe care se va desfășura infrastructura aeroportuară prevăzută în proiectul investițional.
(7) Concesionarul are dreptul de a închiria bunurile proprietate publică concesionate, aferente obiectivului de investiții Proiectului de dezvoltare regională Alexeni, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și doar dacă activitățile de închiriere servesc dezvoltării și funcționării obiectivelor proiectului de dezvoltare regională Alexeni.
(8) Concesionarul are dreptul de a încasa veniturile rezultate în urma funcționării componentelor proiectului de dezvoltare regională Alexeni, ulterior dării lor în folosință.

Art. 8 Drepturile Concedentului
(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de Concesionar prin prezentul Contract și conform ofertei depuse de acesta, precum și modul în care este satisfăcut interesul public.
(2) Concedentul are dreptul să verifice stadiul de realizare a investițiilor, verificând respectarea obligațiilor asumate de Concesionar.
(3) Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării Contractului de Concesiune modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către Concesionar. Verificarea bunurilor concesionate se va efectua numai cu notificarea prealabilă a Concesionarului și în prezența reprezentantului acestuia, cu excepția cazurilor când Concesionarul își dă acordul în scris, cu privire la verificarea în absența sa sau când aceasta are rolul de constata situații de fapt reclamate, în scris, de Concesionar.
(4) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a Contractului de Concesiune, cu notificarea prealabilă a Concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fară întârziere o justă despăgubire.
(5) Concedentul are toate drepturile corelative obligațiilor asumate expres de către Concesionar ori care îi revin acestuia în temeiul unei dispoziții legale în vigoare la data intrării în vigoare sau executării prezentului Contract.
(6) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, Concedentul are dreptul să își manifeste intenția de a dobândi unele bunuri ale Concesionarului și de a solicita acestuia încheierea unui/unor contracte de vânzare-cumpărare cu privire la aceste bunuri.

VIII. Obligațiile părților

Art. 9 Obligațiile Concesionarului

(1) Concesionarul are obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate, eficacitate şi permanenţă a bunurilor concesionate, pe toată durata Contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către Concedent.
(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul Concesiunii, să folosească bunurile concesionate în scopul pentru care au fost concesionate – Proiect de dezvoltare regională Alexeni, după cum s-a prezentat în oferta depusă la licitaţia publică în condiţiile stabilite prin Contract. Schimbarea destinaţiei bunurilor duce la pierderea Concesiunii.
(3) În termen de cel mult **45 zile** de la data semnării Contractului de Concesiune, Concesionarul este obligat să constituie o garanţie în condiţiile prevăzute la capitolul IX. Garanţia de bună execuţie. Din această sumă sunt reţinute, dacă este cazul, penalităţile şi alte sume datorate concedentului de către Concesionar, în baza Contractului de Concesiune de bunuri proprietate publică.
(4) Concesionarul are obligaţia de a constitui garanţie pentru restul de 50% din valoarea redevenţei pe anul în curs, în condiţiile prevăzute la art. 4 din prezentul Contract.
(5) Concesionarul are obligaţia să plătească redevenţa la termenul şi în condiţiile prevăzute la cap. III şi penalităţile/majorările calculate de concedent în caz de nerespectare a termenelor de plată.
(6) Concesionarul are obligaţia de a dezvolta componentele Proiectului de dezvoltare regională Alexeni, pentru care îi revine obligaţia de a obţine toate aprobările, avizele şi autorizaţiile necesare realizării investiţiilor şi desfăşurării activităţilor, în conformitate cu prevederile legale. Finanţarea obiectivului de investiţii Proiect de dezvoltare regională Alexeni astfel cum a fost menţionat la art. 1, alin. (3) este sarcina exclusivă a Concesionarului. Concesionarul are obligaţia de a executa lucrările necesare funcţionării componentelor Proiectului de dezvoltare regională Alexeni pe cheltuiala proprie.
(7) Concesionarul va suporta cheltuielile necesare proiectării, construirii, exploatării şi întreţinerii componentelor obiectivului de investiţii ce vor fi construite pe terenul ce face obiectul Contractului de Concesiune.
(8) Concesionarul va realiza documentaţiile tehnice: proiect arhitectură, documentaţii urbanistice, proiect tehnic, detalii de execuţie, raport de mediu şi orice alte documentaţii necesare realizării Proiectului de dezvoltare regională Alexeni pe cheltuiala sa.
(9) Concesionarul va suporta toate costurile ocazionate de obţinerea aprobărilor de construcţie, amenajare, mediu etc.
(10) Concesionarul va avea în vedere la exploatarea bunurilor concesionate respectarea şi îndeplinirea următoarelor cerinţe:

- Obţinerea tuturor autorizaţiilor, avizelor şi reglementărilor cerute de lege pentru realizarea componentelor Proiectului de dezvoltare regională Alexeni pe cheltuiala proprie;

- Construcția, dotarea, amenajarea și operaționalizarea aeroportului comercial pentru pasageri cu facilitate de transport marfă (cargo) și operațiuni de aviație generală și de afaceri;
- Desfășurarea activităților aeroportuare pe aeroportul devenit funcțional;
- Securitatea lucrărilor efectuate și protecția mediului pe perioada construcției componentelor proiectului investițional.

(11) Desfășurarea activităților specifice pentru exploatarea bunurilor concesionate trebuie să asigure:

- Construcția, dotarea, amenajarea și operaționalizarea componentelor proiectului de dezvoltare regională Alexeni în interesul concesionarului și a comunității locale;
- Protejarea domeniului public a Consiliului Județean Ialomița și punerea în valoare a acestuia;
- Protecția și conservarea mediului natural și construit în conformitate cu reglementările legale în vigoare;
- Protecția sănătății și igienei publice în conformitate cu reglementările specific în vigoare.

(12) Concesionarul are obligația asigurării personalului care va fi implicat în dezvoltarea obiectivelor investiționale și în funcționarea acestora.

(13) Concesionarul se obligă să folosească bunul concesionat cu prudența și diligența unui bun proprietar, conform obiectivelor concedentului, fară a diminua în orice mod potențialul și valoarea socio-economică a bunurilor oferite în Concesiune.

(14) Concesionarul este obligat să continuie exploatarea bunurilor în noile condiții stabilite de concedent, în mod unilateral, potrivit potrivit art. 8, punctul (5) din prezentul Contract de Concesiune, fără a putea solicita încetarea acestuia, dacă este posibilă continuarea exploatării acestora cu aceeași destinație pentru care au fost concesionate. În cazul de modificarea unilaterală a Contractului de Concesiune îi aduce un prejudiciu, Concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire. În caz de dezacord între Concedent și Concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către Concesionar.

(15) În cazul în care Concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunurilor concesionate, va notifica de îndată acest fapt Concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunurilor.

(16) Concesionarul nu va întreprinde niciun alt fel de activitate în legătură cu bunurile concesionate, decât cu aprobarea prealabilă a Concedentului și doar dacă activitatea în cauză nu contravine obiectului concesiunii.

(17) Concesionarul va plăti toate taxele, spezele si alte comisioane aferente Concesiunii pe întreaga durata a prezentului Contract.
(18) Concesionarul are obligația de a comunica concedentului şi să solicite acestuia să intervină în cazurile în care este tulburat de terți în exploatarea bunurilor concesionate doar în legătură directă cu dreptul de proprietate publică asupra bunurilor concesionate.
(19) Concesionarul are obligația de a nu subconcesiona bunurile ce fac obiectul concesiunii.
(20) Concesionarul este obligat să nu constituie garanții reale asupra bunurilor ce fac obiectul Concesiunii.
(21) Obligațiile asumate prin prezentul Contract se completează cu obligațiile asumate de către concesionar prin oferta care este parte integrantă a Contractului.
(22) Concesionarul va respecta condițiile de exploatare a concesiunii şi obiectivele de ordin economic, financiar, social şi de mediu, începând de la preluarea bunurilor până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de şantier, intervenție, exploatare, demolare etc.) şi menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant şi lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare şi întreținere, precum şi pentru aşezările umane.
(23) Concesionarul va depune toate diligențele necesare asigurării în bune condiții a funcționării aeroportului, odată ce acesta va fi operațional, precum şi a celorlalte componente ale Proiectului de dezvoltarea regională Alexeni.
(24) Concesionarul are obligația de a executa lucrările de construire în termenul stabilit prin autorizația de construire pentru obiectivele de investiții ale Proiectului de dezvoltare regională Alexeni. Concesionarul va respecta specificațiile tehnice stabilite prin documentațiile de urbanism.
(25) Concesionarul este obligat ca la finalizarea lucrărilor de execuție ale obiectivelor prevăzute în proiectul de dezvoltare regională Alexeni să prezinte Concedentului procesul verbal de recepție a lucrărilor executate; la recepția lucrărilor vor fi invitați şi reprezentanți ai Concedentului, din personalul de specialitate (tehnic, urbanism).
(26) Concesionarul este obligat să pună la dispoziția organelor de control ale Concedentului toate evidențele şi informațiile solicitate, legate de obiectul Concesiunii.
(27) Concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru ca prin lucrările realizate să nu afecteze proprietățile vecine; Concesionarul este direct răspunzator pentru defecțiunile/degrădarile/distrugerile şi alte asemenea şi va suporta exclusiv prejudiciile create.
(28) Concesionarul este obligat să respecte condițiile de mediu impuse de protecția mediului. Concesionarul va respecta prevederile OUG nr. 195/2005 privind protectia mediului, cu modificarile şi completările ulterioare, sau a altor prevederi legale în vigoare.

(29) Concesionarul este obligat să asigure condițiile de siguranță în exploatare ale obiectivelor investiției.
(30) Concesionarul este obligat ca pe durata exploatării bunurilor ce fac obiectul concesiunii şi realizării investițiilor să respecte condițiile privind protecția muncii.
(31) Concesionarul are obligația întreținerii bunurilor rezultate în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini, pe întreaga perioadă a derulării Contractului de Concesiune (lucrări de întreținere, curățenie, deszăpezire etc).
(32) În condițiile încetării Contractului de Concesiune de bunuri proprietate publică din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, Concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate publică, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către Concedent.
(33) La încetarea contractului prin ajungere la termen, Concesionarul este obligat să restituie Concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit şi libere de orice sarcini. La finalizarea termenului concesiunii, părțile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a bunurilor de către proprietarul investiței şi modul de exploatare în continuare a bunurilor care au rezultat în urma investițiilor.
(34) Concesionarul are obligația să respecte legile române pe toată durata Concesiunii în toate acțiunile pe care le întreprinde pentru realizarea Contractului.
(35) Concesionarul are obligația de a înscrie în cartea funciară dreptul de concesiune dobândit pe cheltuiala sa.

Art. 10 Obligațiile Concedentului
(1) Concedentul este obligat să pună la dispoziția Concesionarului, de la data începerii Concesiunii, bunurile libere de orice sarcini, aşa cum se prevede în Caietul de sarcini.
(2) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe Concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul Contract de Concesiune.
(3) Concedentul nu are dreptul să modifice unilateral Contractul de Concesiune, exceptând situația prevazută la art.8 alin (5) sau alte situații prevazute expres de lege.
(4) Concedentul este obligat să notifice Concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor Concesionarului.

IX. Încetarea/rezilierea contractului de concesiune

Art. 11
(1) Prezentul Contract încetează în următoare situații:
a) în cazul nerealizării obiectului Concesiunii sau prin schimbarea destinației bunurilor concesionate;
b) în cazul nerealizării programului de investiții angajate de Concesionar prin

oferta depusă;

c) la expirarea duratei stabilite în Contractul de Concesiune, dacă Părțile nu hotărăsc prelungirea contractului în condițiile prezentate mai sus la articolul 3, alin (2).

d) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către Concedent, în baza unei notificări prealabile semnată de președintele Consiliului Județean Ialomița, menționând motivele care au determinat această măsură. Notificarea de denunțare unilaterală a Contractului duce la încetarea de drept a Concesiunii la data comunicării acesteia, nefiind necesară nicio altă formalitate sau cerere adresată instanțelor judecătorești. În acest caz, Concedentul va plăti o despăgubire justă și prealabilă constând în contravaloarea investițiilor realizate de Concesionar cu acordul expres al Concedentului și neamortizate. În caz de dezacord cu privire la cuantumul despăgubirilor, acestea se vor stabili de către Tribunalul în cărui rază teritorială se află Concedentul. Acest dezacord nu dă dreptul și nu permite în niciun caz Concesionarului să folosească bunul după primirea notificării de încetare unilaterală a Contractului.

e) în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a exploata bunurile concesionate prin renunțare, fără plata unei despăgubiri. Renunțarea la concesionarea bunurilor din partea Concesionarului, fără plata unei despăgubiri, la deteriorarea, dintr-o cauză de forța majoră, a bunurilor concesionate sau în cazul imposibilități obiective a Concesionarului de a exploata bunurile (imposibilitate dovedită cu acte de către Concesionar acceptată de Concedent). În acest caz Concesionarul va notifica Concedentul, în termen de 15 zile de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității.

f) prin dizolvarea, lichidarea ori falimentul persoanei juridice a Concesionarului.

(2) **Rezilierea contractului intervine:**

a) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către Concesionar, prin reziliere unilaterală de către Concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina Concesionarului și anume plata unei redevențe anuale la valoarea ofertată de Concesionar și a eventualelor penalități de întârziere aferente în sarcini Concesionarului cu o notificare prealabilă de 15 zile. Încălcarea oricăreia din obligațiile prevăzute la art. 9, a celor asumate prin Ofertă și/sau stabilite în Caietul de sarcini, precum și a altor obligații, astfel cum reies din prezentul Contract, dau dreptul Concedentului să declare Contractul reziliat de plin drept, fară a fi necesară nici o altă formalitate sau intervenție a unei instanțe judecătorești, fiind suficientă o adresă scrisă prin care se aduc la cunoștința Concesionarului motivele încetării Contractului.

b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către Concedent, prin rezilierea unilaterală a contractului de către Concesionar, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului cu o notificare prealabilă de 15 zile.

c) în cazul în care Concesionarul nu exploatează bunurile în scopul în care au fost concesionate cu obligația pentru Concesionar de a plăti o sumă echivalentă unei redevențe anuale, la nivelul ofertat de Concesionar.

(3) În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre Părți prin Contractul de Concesiune sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă

parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui raza teritorială se află sediul Concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea Contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.
(4) La încetarea Contractului de Concesiune, bunurile care au făcut obiectul Concesiunii revin de drept în posesia Concedentului, fară nicio altă formalitate prealabilă. Concedentul, prin reprezentanții săi, va întocmi un proces-verbal prin care se va constata situația bunurilor de retur (a celor rezultate în urma realizării investițiilor aferente Proiectului de dezvoltare regională Alexeni) la data încetării Concesiunii şi va decide asupra modalității de exploatare în continuare a acestor bunuri.
(5) Prevederile prezentului capitol se completează cu prevederile referitoare la încetarea Contractului de Concesiune din Caietul de sarcini.

X. Garanția de bună execuție

Art. 12
(1) În conformitate cu art. 9, punctul (3), Concesionarul are obligația ca în termen de 45 de zile de la data semnării Contractului de Concesiune, să constituie garanția de bună execuție a contractului, în cuantum de **10%** din valoarea anuală a redevenței ofertate. Suma depusă drept garanție va fi indexată, începând cu al doilea an contractual, cu indicele de inflație anual comunicat de Institutul Național de Statistică.
(2) Garanția de bună execuție se constituie printr-un instrument de garantare emis de o instituție de credit din România sau din alt stat sau de o societate de asigurări, în condițiile legii, autorizată să emită asemenea garanții pe teritoriul Uniunii Europene sau (pentru celelalte societăți) cotată cel puțin cu ratingul BBB-/Baa3 sau echivalent.
(3) Garanția de bună execuție va fi valabilă pe toată durata contractului şi va rămâne în vigoare pe întreaga perioadă a Contractului.
(4) Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, redevența restantă şi penalitățile de întârziere datorate concedentului de către concesionar, în baza Contractului de Concesiune şi a dispozițiilor legale în vigoare.
(4) În momentul încălcării de către Concesionar a uneia din obligațiile care îi revin conform prezentului Contract, Concedentul, fără a aduce atingere celorlalte drepturi la despăgubiri prevăzute prin Contract sau care derivă din reglementările în vigoare, va fi îndreptățit să încaseze şi să-şi însuşească sumele relevante din garanția de bună execuție. Concedentul va fi îndreptățit să execute garanţia cu precădere în cazul nerespectării de către Concesionar a obligației de plată a redevenței precum şi a celorlalte obligații financiare asumate prin Contract.
(5) După ce Concedentul îşi va fi exercitat dreptul de a executa în parte sau în totalitate garanția depusă de Concesionar, acesta din urmă, în termen de 15 zile, va reîntregi garanția până la nivelul inițial, în caz de executare parțială, iar în caz de executare a întregii garanții, Concesionarul va depune o nouă garanție în cuantumul stabilit inițial, în acelaşi termen prevăzut mai sus.
(5) În cazul în care Concesionarul nu se va conforma obligațiilor de mai sus, Concedentul va fi îndreptățit să rezilieze Contractul în condițiile prevăzute de articolul 11 alin.(2) litera a).
(6) Dacă Contractul va înceta ca urmare a unei cauze alta decât nerespectarea de către Concesionar a obligațiilor sale contractuale, Concedentul va elibera garanția, cu excepția situațiilor în care, conform Contractului, Concedentul va fi

îndreptățit să rețină parte sau totalitatea garanției.
(7) Garanția va fi restituită la terminarea Contractului şi a Concesiunii. La momentul încetării Concesiunii, din această sumă depusă ca garanție Concedentul va reține, dacă este cazul, penalitățile şi/sau alte sume datorate către Concesionar, în baza contractului.

XI. Clauze contractuale referitoare la obligațiile de mediu între Concedent şi Concesionar

Art. 13
(1) Responsabilitățile de mediu revin Concesionarului.
(2) Concesionarul trebuie să exploateze bunurile în conformitate cu normele de mediu impuse de legislația în vigoare, acesta fiind singurul responsabil pentru orice daună produsă terților sau pentru nerespectarea normelor în această materie.
(3) Concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru respectarea tuturor prevederilor legale privind protecția mediului pe întreaga durata a prezentului Contract şi pentru a obține toate aprobările şi avizele necesare cerute de legislația de mediu pentru utilizarea bunurilor concesionate, efectuării investițiilor asumate, precum sialtor activități strict aferente folosinței bunurilor concesionate.

XII. Declarații şi garanții

Art. 14
(1) Concesionarul declară şi garantează concedentului următoarele:
a) Concesionarul este o societate comercială legal constituită sau un consorțiu/asociere de societăți comerciale legal constituit/(ă);
b) Concesionarul are puteri depline şi autoritatea să semneze prezentul contract, precum şi să îşi asume şi să respecte obligațiile prevăzute în contract;
c) Concesionarul a întreprins toate diligențele şi acțiunile necesare conform legilor în vigoare şi documentelor sale statutare pentru a obține autorizarea semnării prezentului Contract, asumării şi îndeplinirii obligațiilor prevăzute de acesta;
d) Concesionarul deține capacitatea funcțională şi financiară necesare derulării contractului şi îndeplinirii obligațiilor asumate prin acesta asumându-şi în totalitate riscurile contractului;
e) Prezentul contract instituie obligații legale, întemeiate şi deplin acceptate de Concesionar;
f) Semnarea şi derularea contractului, precum şi îndeplinirea obligațiilor prevăzute de acesta nu vor intra în contradicție şi nu vor avea ca rezultat încălcarea prevederilor documentelor statutare ale Concesionarului, a prevederilor unor contracte sau înțelegeri la care concesionarul este parte, sau a prevederilor legale în vigoare;
g) Nu există nicio acțiune în justiție, proces aflat pe rol sau investigație judiciară sau extrajudiciară, în desfăşurare sau iminentă, îndreptate împotriva Concesionarului care ar putea ca avea efect neîndeplinirea de către Concesionar a uneia dintre obligațiile asumate prin Contract, sau care ar putea afecta în orice mod derularea contractului conform obiectivelor

Concedentului;

(2) Concesionarul va garanta şi va apăra pe Concedent, inclusiv angajaţii şi împuterniciţii acestuia, împotriva oricăror reclamaţii, pretenţii sau revendicări din partea unor terţe părţi precum şi împotriva unor daune şi/sau pagube, costuri şi/sau cheltuieli ivite ca urmare a nerespectării de către Concesionar a legilor în vigoare şi/sau a prevederilor prezentului Contract;
(3) Concesionarul va notifica de îndată Concedentului orice situaţii în urma cărora declaraţiile şi/sau garanţiile de mai sus nu mai pot fi susţinute.

XIII. Răspunderea contractuală. Despăgubiri

Art. 15
(1) Nerespectarea în tot sau în parte, ori executarea necorespunzătoare de către Părţile contractante a obligaţiilor cuprinse în prezentul contract atrage răspunderea contractuală a părţii în culpă. Răspunderea contractuală naşte obligaţia reparării întregului prejudiciu cauzat, precum şi plata de daune interese, după caz.
(2) Concesionarul se află de drept în culpă în următoarele situaţii:

a) Orice declaraţie sau garanţie dată de Concesionar prin acest contract se dovedeşte a fi falsă sau de natură să inducă în eroare pe Concedent;
b) Concesionarul grevează obiectul Concesiunii cu orice fel de sarcină;
c) Subconcesionarea prezentului contract de către concesionar către un terţ;
d) Concesionarul abandonează obiectul Concesiunii fară înştiinţarea prealabilă a Concedentului;
e) Concesionarul nu îşi îndeplineşte obligaţia de plată a redevenţei conform art. 4 şi/sau a oricărei obligaţii financiare asumate prin Contract;
f) Concesionarul nu îşi îndeplineşte obligaţia de constituire a garanţiei sau de reîntregire a acesteia în caz de execuţie de către concedent;
g) Concesionarul nu îşi recunoaşte obligaţiile asumate prin Contract.

(3) Părţile sunt de acord că Forţa majoră exclude răspunderea contractuală pentru încălcarea Contractului, în condiţii cumulative prevăzute la art. 20.
(4) Părţile recunosc, de asemenea, incidenţa exoneratoare de răspundere a evenimentelor, care constituie Cazuri fortuite, ivite pe parcursul executării prezentului Contract. Părţile sunt de acord că fapta terţului exclude încălcarea Contractului.
(5) Răspunderea Concedentului este exclusă în toate situaţiile în care acesta exercită un drept contractual. Astfel Concesionarul nu-l va ţine răspunzător pe Concedent pentru limitări şi pierderi sau lipsa câştigului în toate situaţiile în care Concedentul intervine pentru apărarea dreptului de proprietate asupra bunurilor concesionate sau pentru asigurarea îndeplinirii obiectivelor Concesiunii.
(6) Pentru nerespectarea obligaţiei impusă de art. 4 alin. (2), concesionarul va plăti penalizări de întârziere, de la scadenţă până în momentul plăţii, în cuantum de **0,15 %** pentru fiecare zi de întârziere, stabilite în conformitate cu prevederile art. 1535 alin.(1), din Legea nr. 287/2009, privind Codul Civil.
(7) Nerespectarea de către Concesionar a oricăror obligaţii contractuale nonfinanciare (cu titlu de exemplu: efectuarea anumitor investiţii etc.) obligă pe

acesta la plata unei penalități de **0,1%** calculate la valoarea redevenței anuale ofertată și indexată pentru fiecare zi de întârziere de la data împlinirii termenului de executare până la îndeplinirea efectivă și corectă a obligației.
(8) În cazul încetării anticipate a valabilității Contractului, prin reziliere din culpa Concesionarului, acesta va fi obligat, fără a lua în considerare alte drepturi sau măsuri reparatorii aflate la dispoziția Concedentului, la plata către Concedent a unei penalități egale cu:

a) suma redevenței, a costurilor administrative și a costurilor proprii, pentru perioada cuprinsă între data rezilierii și data preluării în posesia efectivă a Concedentului a bunurilor care au făcut obiectul Concesiunii;

b) orice alte costuri suportate de Concedent în legătură cu rezilierea contractului.

(9) Nerespectarea de către Concesionar a obligației de predare a bunurilor concesionate, la expirarea duratei concesiunii, indiferent de cauză, fără a reprezenta o prelungire a duratei Concesiunii, obligă pe acesta la plata către Concedent a unei penalități de întârziere egale cu dublul redevenței calculate anual și a tuturor costurilor administrative și a celor proprii pentru fiecare lună sau partea din lună în care acesta continuă să folosească bunurile concesionate.
(10) Denunțarea unilaterală a contractului, altfel decât în condițiile stabilite de art. 11 atrage, de asemenea, plata de daune-interese din partea denunțătorului.
(11) Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de Concesionar cu excepția a situațiilor prevăzute la art. 11, alin. (1) litera d).
(12) Nerespectarea prevederilor contractuale în mod culpabil, să dreptul Concedentului, în condițiile art. 1553 alin. (2) partea finală din Codul Civil, să rezilieze de drept contractul, fără altă formalitate și fără intervenția instanțelor de judecată.
(13) Concedentul este exonerat de plata către concesionar de despăgubiri solicitate de către acesta în situația nerealizării obiectivului contractului, indiferent de natura cauzei.

XIV. Litigii

Art. 16

(1) Concedentul și Concesionarul vor încerca să soluționeze amiabil prin negociere, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.
(2) Dacă dupa 30 zile de la începerea acestor tratative neoficiale, Concedentul și Concesionarul nu reușesc să resolve în mod amiabil o divergență contractuală, soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare. Acțiunea în justiție se introduce la secția contencios administrativ în a cărui jurisdicție se află sediul Concedentului.

XV. Modificarea contractului

Art. 17

(1) Concedentul poate modifica, unilateral, partea reglementară a prezentului Contract, cu notificarea prealabilă a Concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

(2) În cazul în care modificarea unilaterală a Contractului îi aduce un prejudiciu, Concesionarul are dreptul să primească o justă despăgubire. În caz de dezacord între Concedent şi Concesionar cu privire la valoarea despăgubirii, aceasta va fi stabilită de instanța judecătorească competentă. Acest dezacord nu poate în niciun caz să permită Concesionarului să nu îşi execute obligațiile contractuale.

(3) Clauzele convenite în completare nu pot contraveni obiectivelor Concesiunii prevăzute în Caietul de sarcini.

(4) Orice modificare a contractului se va realiza prin acordul părților prin act adițional.

XVI. Decăderea din drepturi a concesionarului

Art. 18

(1) Decăderea din drepturi a Concesionarului echivalează cu retragerea concesiunii şi are drept consecință încetarea contractului de concesiune din culpa Concesionarului. Decăderea din drepturi se pronunță de către instanța de judecată. Aceasta sancțiune se aplică în cazul când Concesionarul:

a) nerespectarea culpabilă a prevederile Contractului de Concesiune în mod repetat;

b) abandonează sau întrerupe activitățile legate de realizarea obiectului Concesiunii;

c) alte situații care conduc la nerealizarea obiectului Concesiunii.

În situațiile prevăzute mai sus, Concedentul va transmite o somație scrisă Concesionarului, cu menționarea situațiilor care pot conduce la decăderea sa din drepturi. Prin somație se va acorda un termen pentru înlăturarea deficiențelor. În cazul în care situațiile se mențin şi după expirarea acestui termen, se va sesiza instanța de judecată.

(2) Decăderea din drepturi a Concesionarului conduce la încetarea de drept a Contractului de Concesiune şi obligă pe Concesionar la acoperirea tuturor prejudiciilor suportate de Concedent.

XVII. Răscumpărarea concesiunii

Art. 19

(1) Concedentul are posibilitatea, cu un preaviz de un an, de a răscumpăra Concesiunea după epuizarea a 2/3 din durata acesteia.

(2) Răscumpărarea Concesiunii se face când interese majore ale Consiliului Județean Ialomița o impun şi se aprobă prin hotărâre a Consiliului Județean.

(3) Prețul răscumpărării se stabileşte de comun acord între părți iar în caz de dezacord, Părțile se vor adresa instanței de judecată.

XVIII. Forța majoră

Art. 20

(1) Niciuna dintre Părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/şi de executarea în mod necorespunzător - total sau parțial - a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului Contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră, astfel cum este definită în prezentul Contract.

(2) Forța majoră va putea fi invocată de către o Parte numai în condițiile în care sunt îndeplinite cumulativ cele de mai jos:

a) Forța majoră este notificată în scris în termen de maxim 2 zile de la ivirea Forței majore, sau - dacă Forța majoră împiedică o comunicare scrisă - în termen de 1 zi de la încetarea efectelor Forței majore;

b) Forța majoră este probată în termen de cel mult 15 de zile de la încetarea efectelor Forței majore prin document oficial emis de către o autoritate competentă;

c) Partea care invocă Forța majoră nu înregistra obligații cu termen de executare depăşit, indiferent dacă până la acea dată i-a fost ori nu i-a fost comunicată vreo notificare din partea contractantului;

d) Partea care invocă Forța majoră a luat toate măsurile necesare şi posibile în mod rezonabil pentru limitarea consecințelor negative ale Forței majore;

e) Forța majoră este singura cauză ori cauza determinantă a neexecutării obligațiilor contractuale.

(3) Orice riscuri datorate unor evenimente de forță majoră sunt în sarcina Concesionarului.

XIX. Notificări

Art. 21

(1) Orice corespondență sau notificare cu privire la prezentul Contract se va face în scris, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin fax sau predată personal.

(2) În cazul în care notificarea se face pe cale poştală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire şi se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poştal primitor pe această confirmare.

(2) În cazul în care are loc o schimbare în adresa Părților (inclusiv număr de telefon sau de fax) aşa cum sunt menționate în prezentul Contract, atunci fiecare Parte va notifica cealaltă Parte în acest sens în termen de 3 zile de la o asemenea schimbare. Data efectivă a oricărei corespondențe va fi data primirii, ce va fi dovedită de Partea căreia i s-a adresat corespondența respectivă.

(3) Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre Părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

XX. Alte clauze

Art. 22

(1) Prezentul Contract a fost semnat în **trei (3) exemplare** originale în limba română (unul pentru fiecare Parte). Oricare Parte poate face aranjamentele necesare pentru a obține traduceri în altă limbă, legalizate, în cazul în care acestea sunt necesare în scopul înregistrării acestui Contract la cererea autorităților relevante. Părțile convin să accepte negocierea unui text contractual rezonabil pentru modificarea, suplimentarea ori substituirea oricăror asemenea prevederi nevalabile, ilegale sau neaplicabile cu prevederi legale, aplicabile şi valabile, care să producă, pe cât posibil, rezultatul economic intenționat anterior de către părți.
(2) Prezentul Contract, împreună cu anexele sale fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezentând voința părților şi înlătură orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.
(3) În cazul în care Părțile îşi încalcă obligațiile lor, neexercitarea de partea care suferă vreun prejudiciu a dreptului de a cere executarea întocmai sau prin echivalent bănesc a obligației respective nu înseamnă ca ea a renunțat la acest drept al său.
(4) Nicio prevedere a prezentului contract nu va fi interpretată în sensul constituirii unui parteneriat sau asociere în participațiune de către Părți.
(5) Neexecutarea sau întârzierea de către oricare parte contractantă de a-şi exercita anumite drepturi în cadrul prezentului contract, nu echivalează cu renunțarea la aceste drepturi sau cu o încurajare tacită a încălcării Contractului.
(6) Prezentul contract este destinat exclusiv beneficiului părților semnatare; nici o clauză a acestui Contract nu va fi interpretată ca instituind drepturi sau obligații în sarcina altor persoane decât părțile Contractului, în afara de cazurile expres stipulate.
(7) Încetarea prezentului Contract nu va avea ca efect degrevarea de obligații a părților în cazul în care, prin natura lor, obligațiile respective rămân în vigoare şi după încetarea Contractului. De asemenea, părțile rămân răspunzătoare pentru orice fapte/ acte întreprinse de către o parte pe perioada desfăşurării contractului ale căror rezultate care s-ar ivi după încetarea Contractului şi care ar avea efecte prejudiciabile pentru cealaltă parte.
(8) Prezentul Contract intră în vigoare la data semnării sale.

CONCEDENT **CONCESIONAR**

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMIȚA

Member of CISQ Federation
RINA SIMTEX
CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001

Tel.: 0243 230200
Fax: 0243 230250

Slobozia - Piața Revoluției Nr. 1

web: www.cicnet.ro
e-mail: cji@cicnet.ro

PREȘEDINTE

Nr. 27181/2023-N din 20.10 2023

REFERAT DE APROBARE

la proiectul de hotărâre privind concesionarea prin licitație a unor bunuri aparținând domeniului public al județului Ialomița pentru realizarea obiectivului de investiții
„Proiect de amenajare și funcționalizare a aeroportului Alexeni, județul Ialomița"

Prin proiectul de hotărâre supus dezbaterii se propune concesionarea prin licitație a unor bunuri aparținând domeniului public al județului Ialomița pentru realizarea obiectivului de investiții „Proiect de amenajare și funcționalizare a aeroportului Alexeni, județul Ialomița".

Județul Ialomița deține în domeniul public bunurile imobile ce au compus fostul "Aerodrom Alexeni", constând în teren arabil și construcții. Aceste bunuri pot fi exploatate în vederea obținerii unor venituri cât mai mari și diverse de către unitatea administrativ teritorială Județul Ialomița.

Ansamblul bunurior de pe amplasamentului fostului Aerodrom Alexeni dispune de o pistă betonată de 2.500 m lungime, cu o lățime de 80 m, bretele adiacente de 1.000 m, hangar și spații administrative.

Întreg ansamblul - clădiri administrative, dormitoare, pistă, hangar, magazii, depozite subterane, ce au făcut parte din cadrul unei unități militare - se întinde pe o suprafață de circa 350 de hectare, din care 210 ha reprezintă teren arabil. Dintre toate construcțiile fostului aeroport, cel mai bine conservată este pista și rețelele aferente, însă vechile clădiri administrative sunt într-o stare de degradare avansată, multe din elementele structurale lipsesc sau sunt distruse. În aerodrom există un hangar de aviație care nu este utilizat, având o suprafață utilă de 2.000 m², construit pe o platforma din beton. Terenul, fostului aerodrom este racordat prin intermediul străzii Unității la Drumul Național 2A (Urziceni-Slobozia) și la intravilanul comunei Alexeni (2 km). De asemenea, terenul era racordat la rețeaua de căi ferate, în prezent acestea fiind dezafectate.

Potrivit art.173 alin.1 lit.c) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Consiliul Județean exercită atribuții privind administrarea domeniului public și privat al județului sens în care potrivit alin.(4) lit.a) al aceluiași articol hotărăște darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a județului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes județean.

Articolul 302 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, stipulează faptul că bunurile care sunt prevăzute prin lege sau care prin natura lor pot fi exploatate în vederea culegerii de fructe naturale, civile sau industriale și producte pot face obiectul concesiunii. În acest sens, prin proiectul de hotărâre prezentat se propune concesionarea bunurilor prin procedura licitației prevăzută de art.314 din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În Raportul de sprecialitate al Direcției Achiziții și Patrimoniu sunt detaliate datele care susțin proiectul de hotărâre.

Constatând ca sunt îndeplinite condiţiile de legalitate şi de oportunitate, propun Consiliului Judeţean Ialomiţa adoptarea hotărârii în forma şi conţinutul prezentate în proiect.

PREȘEDINTE
MARIAN PAVEL

ROMÂNIA

CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMIȚA

Member of CISQ Federation
RINA SIMTEX
CERTIFIED MANAGEMENT SYSTEM
ISO 9001

Tel.: 0243 230200
Fax: 0243 230250

Slobozia - Piața Revoluției Nr. 1

web: www.cicnet.ro
e-mail: cji@cicnet.ro

Direcția Achiziții și Patrimoniu

ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEȚEAN IALOMITA
INTRARE NR. 27186/2023-1
IEȘIRE
2023 luna 10 ziua 20

RAPORT

la proiectul de hotărâre privind concesionarea prin licitație a unor bunuri aparținând domeniului public al județului Ialomița, pentru realizarea obiectivului de investiții „Proiect de construire și funcționalizare a Aeroportului Alexeni județul Ialomița"

Județul Ialomița deține în domeniul public bunurile imobile ce au compus fostul "Aerodrom Alexeni", constând în teren arabil și construcții, identificate cu numerele cadastrale și numerele de carte funciară - **247 – CF 20213, 248- CF 20211, 250-CF 20212, 251-CF 20214.**

Fostul "Aerodrom Alexeni" se află dispus la 6 kilometri est de orașul Urziceni și 3 kilometri nord-est de comuna Alexeni, capul de sud-est al pistei fiind la 1,7 kilometri nord de calea ferată și șoseaua Urziceni-Slobozia și 2,2 kilometri de râul Ialomița și îi corespund coordonatele de 44°42'35" latitudine nordică și 26°43'21" longitudine estică. Altitudinea fostului aerodrom față de nivelul mării este de 64 metri, iar dimensiunile lui sunt de 3000 x 1500 metri. Este prevăzut cu o pistă betonată, ce are dimensiunile de 2500 x 80 metri și una naturală de 2500 x 100 metri, având zonele de siguranță de la capetele pistei nivelate și înierbate pe o lungime de 500 metri și arate pe o lungime de 300 metri.

Terenul, în suprafață de 347,7177 de hectare este racordat prin intermediul străzii Unității la Drumul Național 2A (Urziceni-Slobozia) și la intravilanul comunei Alexeni (2 km). De asemenea, terenul era racordat la rețeaua de căi ferate, linia este în prezent dezafectată.

Potrivit prevederilor art. 173 alin. (1) lit. c) și alin. (4) lit. a) și art.297 alin.(l) lit, b) coroborat cu art.302 - art. 331 din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, bunurile proprietate publică a statului sau a unităților administrativ - teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate.

Concesionarea bunurilor aflate în proprietatea publică a județului Ialomița constituie o sursă permanentă și sigură de venituri pentru bugetul județului și una dintre modalitățile prin care aceste bunuri pot fi puse în valoare pentru dezvoltarea regională a județului.

Din moment ce a funcţionat timp de mai multe decenii că bază de aviaţie, fostul Aerodrom Alexeni este conectat la reţelele regionale şi naţionale şi în vederea utilizării integrale a suprafeţei de teren care face obiectul bunurilor concesionate, cât şi pentru obţinerea unui randament maxim al valorificării bunurilor concesionate, din punctul de vedere al funcţionalităţii anterioare se propune ca **destinaţia principală a** bunurilor care fac obiectul concesiunii să fie :

„ Aeroport care să funcţioneze ca aeroport comercial pentru pasageri având facilitate pentru transport de marfă (cargo) şi operaţiuni de aviaţie generală şi de afaceri".

Fundamentarea deciziei de concesionare în vederea realizării unui aeroport de importanţă regională la Alexeni pentru pasageri şi mărfuri a proiectului se bazează pe următoarele elemente:

- oportunitatea proiectului de dezvoltare din punct de vedere tehnic şi financiar, din perspectiva implementării în regim de concesiune;
- alternativele pentru realizarea proiectului;
- avantajele pe care le reprezintă realizarea proiectului în regim de concesiune;

a) Investiţiile pe care concesionarul activelor de la Alexeni le va efectua vizează realizarea unui aeroport de importanţă regională la Alexeni care să deservească atât traficul de persoane cât şi cel de mărfuri. Aceasta presupune realizarea unui aeroport operaţional la Alexeni prin reabilitarea fondului existent şi prin construcţii noi.

b) Dat fiind şi contextul economic actual al ţării noastre, concesionarea poate fi cea mai bună formă de stimulare a sectorului privat.

c) Necesitatea funcţionării unui aeroport la Alexeni în regiunea Sud-Muntenia este importantă din mai multe puncte de vedere: intensificarea traficului pe Aeroportul Internaţional Henri Coandă Bucureşti, ca urmare a mutării unui număr semnificativ de curse low-cost pe acesta de pe Aeroportul Internaţional Aurel Vlaicu Bucureşti.

d) S-ar pune în valoare un sit care riscă să se degradeze tot mai mult şi să îşi piardă cât mai mult din valoare şi calitate s-ar crea oportunităţi deosebite pentru piaţa locurilor de muncă din zonă, mai ales că zona de dezvoltare în care este amplasat Alexeni prezintă o rată crescută a şomajului; dezvoltarea unui aeroport la Alexeni va avea un impact pozitiv asupra numărului de locuri de muncă la Alexeni şi va atrage noi tehnologii ce ţin de administrarea sectorului logisticii.

e) Existenţa unui aeroport în această zonă ar creşte nivelul investiţiilor în zonă şi ar spori traficul de marfă şi implicit exporturile.

f) Alexeni este cea mai bună opţiune de aeroport alternativ pentru Aeroportul Bucureşti Otopeni, datorită poziţiei şi condiţiilor meteorologice pe care le are. *Condiţiile meteorologice în zona Alexeni sunt mai bune decât cele din zona Otopeni deoarece Alexeni este amplasat la numai 60 m deasupra nivelului mării, în comparaţie cu Otopeni care este amplasat la 100 m deasupra nivelului mării.* Această diferenţă de nivel este principalul motiv pentru care fenomenele frecvente de ceaţă care afectează operarea aeroportului din Otopeni atât la sol cât şi în aer, nu se fac simţite în Alexeni.

g) De asemenea în zona Alexeni, vântul bate preponderant pe direcţie fixă, fapt deosebit de important pentru desfăşurarea în bune condiţii a operaţiilor de aterizare - decolare de aeronave

Considerăm că aceast obiectiv al concesiunii va valorifica cel mai bine activele aerodromului Alexeni identificând în acest sens următoarele punctele tari şi punctele

slabe ale modului de implementare/finanţare a realizării dezvoltării şi modernizării Aeroportului Alexeni, oportunităţile şi ameninţările aferente.

Consiliul Judeţean Ialomiţa intenţionează să reintroducă în circuitul economic şi social al judeţului construcţiile neutilizate care au aparţinut fostului "Aerodrom Alexeni" care reprezintă un element de potenţial de creştere a atractivităţii economice a regiunii, prin reabilitarea sau reconversia lor, în conformitate cu legislaţia în vigoare. În acest sens a fost întocmit *Studiul de oportunitate pentru concesionare bunuri proprietate publică a Judeţului Ialomiţa, conform Ordonanţei de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.* Studiul a fundamentat decizia de realizare a concesiunii bunurilor proprietate publică de la Alexeni din punct de vedere tehnico-economic în condiţiile asigurării standardelor de calitate, mediu şi sănătate şi securitate a muncii.

Fac obiectul procedurii de licitaţie doar bunurile imobile şi terenurile identificate în :

- **CF.20212-** nr cadastral 250 – suprafaţă **154.925 mp** – intravilan categoria curţi construcţii
- **CF.20213-** nr cadastral 247 – suprafaţă **18.691 mp-** extravilan categoria curţi construcţii
- **CF.20214-** nr cadastral 251 – suprafaţă **3.261.256 mp** extravilan cu următoarele categorii de terenuri :
    1. **Curţii construcţii – 1.172.495 mp**
    2. **Arabil - 2.004.649 mp**
    3. **Neproduciv – 84.112 mp**

Total suprafaţă concesionată : 3.434.872,00 mp

1. **Curţii construcţii – 1.346.111 mp**
2. **Arabil - 2.004.649 mp**
3. **Neproduciv – 84.112 mp**

***Notă 2 – CF.20211-** nr cadastral 248 – suprafaţă – 42.305 mp care se suprapune cu cu siturile Natura 2000, ROSPA0152 Coridorul Ialomiţei şi ROSCI0290 Coridorul Ialomiţei.**- NU face obiectul prezentei proceduri de licitaţie. -**

Pentru bunurile situate în judeţul Ialomiţa, comuna Alexeni, identificate prin nr. 20213, nr. 20214 constând în teren şi construcţii, în temeiul reglementărilor Documentaţiei de urbanism nr. 1124/05.11.1999, faza PUG/PUZ/PUD, aprobată prin hotărârea Consiliului Local Alexeni nr. 10/30.05.2006, şi prelungită prin H.C.L. Alexeni nr.18/26.02.2016 în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu modificările şi completările ulterioare a fost emise certificatele de urbanism nr; 22,23; 24 din 30.05.2022 în scop de informare.

Durata concesiunii

Luând în considerare că pentru implementarea proiectului investiţional de la Alexeni vor fi necesari **circa 72 luni,** (de la data obţinerii de către concesionar a autorizaţiei de construire) se propune ca durata iniţială a concesionării bunurilor proprietate publică de la Alexeni să fie de **49 de ani** cu posibilitatea de prelungire prin legi speciale, Această prelungire a duratei concesiunii va putea fi realizată doar pe baza unor legi special, aşa cum o impune O.U.G. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Redevenţa

Bunurile (construcţii + teren) de pe amplasamentului fostului Aerodrom Alexeni, aflate în patrimonial public al Consiliului Judeţean Ialomiţa au o valuare de inventar stabilită în baza raportului de evaluare nr.29.253/06.12.2021, aprobat prin Hotărârea Consiliului Judeţean Ialomiţa nr.245/23.12.2021.

- CF.20212 – 154.925,00 mp – 9.883.555,00 lei
- CF.20213 – 18.691,00 mp – 54.592,00 lei
- CF.20214 – 3.261.256,00 mp – 19.313.856,00 lei

Valoarea de piaţă la momentul concesionării bunurilor proprietate publică de la Alexeni este de **29.252.003,00 lei,** la care se adaugă valoarea costurilor lucrărilor de infrastructură aferente (drum str.Unităţii) în valoare de **6.426.5823,00 lei** (conform devizului general) rezultând o valoare totală estimată de **35.678.586,00 lei**

Pentru terenuri libere baza legală a calculului taxei de redevenţă ca urmare a concesionării este legea 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii actualizată prin Legea 127/2013 privind aprobarea Ordonanţei de urgenţă a Guvernului nr. 121/2011 pentru modificarea şi completarea unor acte normative prevede la:
"Art. 17.- Limita minimă a preţului concesiunii se stabileşte, după caz, prin hotărârea consiliului judeţean, a Consiliului General al Municipiului Bucureşti sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în **25 de ani** a preţului de vânzare al terenului, în condiţii de piaţă, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente."
Ţinând cont de prevederile legislaţiei în vigoare la data întocmirii raportului de evaluare, rezultă ca redevenţă minimă anuală în cazul concesiunii calculată pentru 49 de ani (perioada iniţială a concesionării) este de:

35.678.586,00 / 25 ani = 1.427.143,44 lei/an

Taxa de redevenţă calculată este aferentă atât concesionării terenului liber, cât şi a clădirilor şi construcţiilor existente la data evaluării. Această valoare a taxei de redevenţă reprezintă valoarea minimă pe care trebuie să o plătească concesionarul bunurilor de la Alexeni concedentului Consiliul Judeţean Ialomiţa.

Preţul de pornire rotunjit al licitaţie va fi de **1.427.144,00 lei/an**

Redevenţa pe care concesionarul trebuie să o plătească concedentului, odată ce aeroportul va fi operaţional, după efectuarea lucrărilor de investiţii la obiectivele aferente Proiectului de dezvoltarea regională Alexeni, va reprezenta 6% din totalul veniturilor brute înregistrate de aeroport în bilanţul şi balanţa financiar contabilă anuală dar nu mai puţin de valoarea ofertată a redevenţei.

Criterii de Atribuire

Criteriile de atribuire au fost stabilite conform prevederilor art.318 şi sunt următoarele :

F1. Nivelul redevenţei ----------**40** puncte

F2. Capacitatea economico-financiară a ofertanţilor ----------**30** puncte

- *Cea mai mare valoare a cifrei de afaceri cumulată din bilanţurile contabile aferente anilor 2020,2021;2022 .....30 puncte*

F3. Condiţii specifice impuse de natura bunului concesionat

- Durata de dezvoltare a proiectului ----------**30** puncte

TOTAL _____100 puncte

Pentru atribuirea contractului de concesiune prin proiectul de hotărâre se propune constituirea unei **comisii de evaluare a ofertelor** în următoarea structură:

- **Președinte - Proca Gheorghe** – Director Executiv - Direcția Achiziții și Patrimoniu
- **Secretarul Comisiei – Andrei Gabriela Nicoleta** – Consilier - Direcția Buget Finanțe
- **Membrii**:
- **Dogaru Grigorin Iulian**– Director Executiv- Direcția Coordonare Organizare
- **Moroianu Mihaela**- Director Executiv - Direcția Buget Finanțe;
- **Stanciu Mariana** – Director Executiv Adj – Direcția Investiții și Servicii Publice ;
- **Brașoveanu Diana Valentina** - Șef Serviciu Amenajarea Teritoriului și Urbanism ;
- **Șelaru Gheorghe** – Consilier - Direcția Achiziții și Patrimoniu
- un reprezentant din partea Administrației Județene a Finanțelor Publice Ialomita;

MEMBRII SUPLEANȚI:

Președinte - Mirela Genina Preda – Șef serviciu - Direcția Achiziții și Patrimoniu
- **Secretarul Comisiei – Elena Fita** - Consilier - Direcția Achiziții și Patrimoniu
- **Membrii**:
- **Cristian Nicolae Rîureanu** – Director Executiv Adj. DC- Direcția Coordonare Organizare
- **Silvia Petruța Dimache** - Șef serviciu - Direcția Buget Finanțe;
- **Ilie Anca Emilia** – Șef Birou – Direcția Investiții și Servicii Publice ;
- **Banu Nicolae Cătălin** - Consilier Serviciu Amenajarea Teritoriului și Urbanism ;
- **Carmen Pamblică** - – Consilier - Direcția Achiziții și Patrimoniu
- un reprezentant din partea Administrației Județene a Finanțelor Publice Ialomita;

Comisia de evaluare a ofertelor îndeplinește atribuțiile și își desfășoară activitatea în conformitate cu prevederile art.317 din OUG.57/2019 - privind Codul Administrativ.

Față de cele de mai sus propunem dezbaterea proiectului de hotărâre privind ***concesionarea prin licitație a unor bunuri aparținând domeniului public al județului Ialomița, pentru realizarea obiectivului de investiții „ Proiect de construire și funcționalizare a Aeroportului Alexeni județul Ialomița "*** și aprobarea acesteia în forma și conținutul din proiect.

DIRECTOR EXECUTIV,
Gheorghe PROCA