

STUDIU DE OPORTUNITATE

privind concesionarea prin licitație publică deschisă, a unor parcele de teren, în vederea construirii unei case de vacanță

Pentru întâmpinarea și satisfacerea unor solicitări din partea unor persoane fizice și juridice care intenționează să construiască case de vacanță în zona de agrement Șugaș-Băi, în vederea punerii în valoare a terenurilor situate în perimetrul constructibil și în scopul întregirii cu noi construcții (case de vacanță, caracteristice zonei de agrement) al aliniamentelor în formare și pentru sporirea venitului bugetului local.

conform prevederilor art.123 alin.(1) și (2) din Legea nr.215/2001 privind proprietatea privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

s-a elaborat prezentul Studiu cu scopul evaluării oportunității atribuirii prin concesionare al unor terenuri pentru construirea caselor de vacanță.

Studiul abordează următoarele informații principale;

1. Descrierea și motivele de ordin juridic, tehnic, economic, financiar, social și de mediu al terenurilor ce urmează să fie concesionate

- terenurile fac parte din domeniu privat al Municipiului Sfântu Gheorghe cu drept de administrare Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe și sunt destinate, prin Regulamentul local de urbanism, pentru construcții de case de vacanță. Terenurile sunt libere de orice sarcini;
- zona de agrement dispune de utilități edilitare, urmând ca concesionarii să execute doar bransamentele la rețelele exterioare electrice, apă, canalizare menajeră și telefonizare.
- concesionarea terenurilor este avantajoasă atât pentru concedent (sporirea veniturilor bugetului local) cât și pentru concesionari (dobândirea titlului de concesionar a unei parcele de teren fără investiții inițiale, de regulă însemnate)
- facilitează construirea caselor de vacanță este în consens cu funcțiunea dominantă a zonei de agrement, care dispune de microclimat deosebit de agreabil datorită mediului ambiant specific (atmosferă ionizată, de zăcămant de CO₂ gazos și de apă minerală carbogazoasă, având diferite caractere fizico-chimice și terapeutice, un potențial turistic și de agrement variat.

2. Investiții necesare în sarcina concesionarilor;

- darea în folosință și utilizarea caselor de vacanță ce urmează să fie construite pe parcelele de teren concesionate, necesită, - pe lângă cheltuielile destinate construirii clădirilor propriuzise- și a unor cheltuieli inerente care vizează realizarea racordării caselor de vacanță la rețelele de utilizare publică existente și amenajarea exterioară în mod corespunzător a incintelor și a zonelor adiacente acestora, totaie prin grija, cheltuiala și răspunderea concesionarilor.

3. Nivelul minim de redevenței concesionarii

- se propune cu prețul care va constitui baza de pornire a licitației publice să fie echivalentul a 1,5 Euro/mp/an, ce se indexează anual în funcție de evoluția cursului oficial Euro/leiRON.

4. Modalitatea de acordare a concesionarii

- în scopul asigurării accesului unui număr cat mai mare de oferanți potențiali, precum și pentru formarea nivelului de piață cat mai real de redevenței, se propune ca licitația să fie publică, cu oferte exprimate în plic sigilat.

5. Durata estimativă a concesiunii

- se propune ca durata concesiunii să fie 49 de ani.

6. Avizul obligatoriu al Oficiului Central de Stat pentru Probleme Speciale și a Statului Major General, privind încadrarea obiectelor concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare:

- nu este cazul

Anexa nr. 1/A la HCL nr. 179/2009

CAIET DE SARCINI

privind concesiunea prin licitație publică deschisă a parcelei de teren nr.3, în vederea construirii unei case de vacanță

Având în vedere cererile înregistrate la Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe care vizează asigurarea unor terenuri în zona de agrement Șugaș-băi pentru construirea de case de vacanță;

Ținând cont de prevederile HCL nr. 179/2009 precum și cele cuprinse în Studiul de oportunitate aprobat de Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, prezentul

CAIET DE SARCINI

Stabilește modalitățile și condițiile concrete în care Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe atribuie concesionarului terenul construcției în scopul construirii pe acest teren a unei case de vacanță.

1. **Obiectul concesiunii**

- **amplasamentul:** parcela care face obiectul propunerii de a fi concesionată este situată în zona de agrement Șugaș-băi, este dezmembrată (conform planului de situație anexat), și înscris în CF. nr.24021 nr. top 2233/1/1/30/1/1 în suprafață de 205 mp
- **Situația juridică:** parcela în cauză face parte din domeniul privat al Municipiului Sfântu Gheorghe, administrată de Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, este liberă de orice sarcină;

2. **Destinația terenului concesionat:**

- **parcela care urmează a fi concesionată este destinată amplasării și realizării unei case de vacanță plastic-volumetrică potrivită zonei și prevederilor Regulamentului local de urbanism.**
- Se interzice subconcesiunea sau darea în folosință sub altă formă a parcelei care face obiectul concesiunii, în afara cazurilor de succesiune sau de înstăinare a construcției, pentru realizarea căreia s-a făcut concesiunea. Numai în aceste cazuri se transmite dreptul de concesiune, împreună cu obligația ca noul concesionar să respecte întocmai condițiile și clauzele contractului de concesiune inițial;

- Concedentul are dreptul de a realiza lucrări de interes public la limita amplasamentului, cu condiția notificării intenției către concesionar cu 6 luni înainte.

3. **Investitiile pe care concesionarul este obligat să realizeze și termenele de realizare ale acestora:**

- oferta propriuzisă va avea în vedere caracteristicile tehnice stabilite de concedent prin Certificatul de urbanism, anexa la Caietul de sarcini, din care fac parte integrantă;
- concesionarul este obligat ca prin grija și chetuiala lui să solicite de la Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, în termen de 3 luni de la semnarea contractului de concesiune, emiterea Autorizației de construire, având la bază o documentație tehnico-economică corespunzătoare, întocmită în condițiile prevederilor legislației în vigoare;
- determinat de funcțiunea dominantă a locului (zonă de agrement), concedentul nu este interesat în prelungirea peste 24 luni a perioadei de pregătire și execuție a construcției casei de vacanță.
- astfel, concesionarul este obligat să înceapă construcția casei de vacanță în termen cel mult un an de la data emiterii Autorizației de construire, și să dea în folosință investiția în termen de cel mult 12 luni de la data începerii lucrărilor de construcții;
- corelat cu desfășurarea în timp a lucrărilor de organizare, precum și a lucrărilor de bază, concesionarul este obligat să asigure-prin grija și cheltuielile lui- toate unitățile necesare dării de folosință și folosiri în condiții civilizate a casei de vacanță. Cu scopul realizării tuturor bransamentelor subterane(de apă potabilă, de canalizare menajeră, de energie electrică și de telefonizare) concomitent cu executarea lucrărilor de bază autoritatea administrației publice locale Sfântu Gheorghe va emite doar o singură Autorizație de construire.
- Concesionarul este obligat să protejeze mediul înconjurător să respecte, întocmai limitele parcelei de teren concesionată, marcată prin bornare, să organizeze activitatea de construcții în așa fel încât impactul negativ a acesteia asupra mediului să fie redus la minimumul necesar.

Eventualele tăieri de copaci existente în incinta sau în afara perimetrului parcelei concesionate sa vor executa în condițiile reglementate prin regimul silvic.

După terminarea construcției, dar înaintea dării în folosință a casei de vacanță, concesionarul va asigura – prin grija și cheltuielile proprii- refacerea mediului eventual deteriorat în zona adiacentă parcelei ca urmare a executării lucrărilor de construcții și instalații exterioare.

Lucrările de refacere se vor executa conform celor stabilite de emitentul Autorizației de construire, respectiv autoritățile administrației publice a Municipiului Sfântu Gheorghe, administratorul zonei de agrement Șugaș-băi.

4. Durata concesiunii:

- parcela se concesiunează pe o durată de 49 ani de la semnarea contractului de concesiune;
- nerespectarea clauzelor contractului de concesiune referitoare la termenul de începere a lucrărilor de construcții atrage după sine rezilierea contractului de concesiune;
- în alte cazuri, concedentul va putea rezilia contractul de concesiune numai după notificarea intenției sale concesionarului cu precizarea cauzelor care au determinat-o.
- la încetarea concesiunii, concesionarul are obligația de a preda concedentului parcela de teren liber de orice sarcină și în condițiile refacerii complete a mediului prin grija și cheltuielile proprii;

5. Pretul concesiunii terenului:

- prețul de pornire la licitația publică deschisă este echivalentul în lei a 1,5 Euro/mp/an.
- criteriul de desemnare al ofertantului câștigător va fi “cea mai mare redevență oferită” care va fi și prețul de contractare.
- prețul de contractare a concesiunii parcelei se indexează anual, la începutul lunii ianuarie, în funcție de voluția oficială al cursului leu/Euro, comunicat de B.N.R, pentru prima zi lucrătoare a anului.
- modul de achitare a redevenței cât și urmările nerespectării obligațiilor de plată, se vor detalia în contractul de concesiune;
- nerespectarea termenului de dare în folosință a casei de vacanță va avea drept consecință majorarea cu 15% a redevenței contractate.

6. Soluționarea litigiilor:

- litigiile de orice fel, apărute între concedent și concesionar, pe întreaga perioadă contractuală se rezolvă pe cale amiabilă. În caz contrar acestea sunt de competența instanțelor judecătorești;

7. Alte condiții specifice stabilite de către concedent:

- drepturile și îndatoririle părților se concretizează prin contract de concesiune;
- garanția de participare la licitație publică deschisă este de **500 leiRON**, ce se va depune la contul **RO51TREZ2565006XXXX000146**;
- prețul Caietului de sarcini este de **50 leiRON**, se va depune al contul **RO02TREZ25621360250XXXX**;
- suma depusă cu titlu de garanție este de **100% din redevența anuală contractată**, ce se va depune la contul **RO51TREZ2565006XXX000146**

Anexa nr1/B la HCL nr.179/2009

REGULAMENT
de organizare și desfășurare a licitației publice

Cap. 1.- DISPOZIȚII GENERALE:

1.1 – Prezentul Regulament este elaborat în scopul reglementării organizării și desfășurării procedurii de concesionare a unor parcele de teren din domeniul privat al Municipiului Sfântu Gheorghe administrat de Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe.

1.2 – Conform prezentului Regulament, procedura de concesionare se inițiază de către Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe.

1.3 – Concesionarea se realizează prin procedura licitației publice deschise fără preselectie și cu ofertă în plic sigilat.

Cap. 2.- CAIETUL DE SARCINI:

Concedentul Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe asigură elaborarea, și aprobă Caietul de sarcini, care cuprinde: descrierea imobilului propus pentru concesionare; situația juridică și destinația imobilului oferit spre concesionare; investițiile pe care concesionarul este obligat să le realizeze; condițiile de exploatare a concesiunii; criteriile de evaluare a ofertelor; durata concesiunii; cuantumul minim a redevenței; modul de soluționare a litigiilor; condițiile impuse de natura imobilului; cuantumul garanțiilor; clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune; alte condiții.

Cap. 3. - ANUNȚUL PUBLICITAR:

3.1 – După aprobarea Caietului de sarcini, concedentul asigură publicarea anunțului referitor la organizarea licitației publice deschise, anunț care se afișează și la sediul concedentului.

3.2 – Anunțul va conține: denumirea, adresa, numărul de telefon și de fax, adresa e-mail ale concedentului; procedura de atribuire aplicată; obiectul, termenul de finalizare și durata contractului de concesiune; admiterea sau interzicerea ofertelor alternative; locul unde poate fi studiată documentația licitației publice deschise, costul, și condițiile de plată în vederea obținerii documentației de atribuire; actele doveditoare privind calitățile și capacitățile cerute ofertanților; termenul limită de primire a ofertelor (data, ora și locul de primire); criteriile de calificare; criteriile de atribuire; garanțiile solicitate; durata în care ofertanții rămân angajați prin termenii ofertelor lor; data, ora și locul deschiderii ofertelor; alte condiții specifice impuse de concedent.

Cap. 4. - DEPUNEREA OFERTELOR:

4.1 – Termenul de primire a ofertelor este de 10 zile calendaristice, începând cu data publicării anunțului publicitar privind licitația publică deschisă.

4.2 – Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate (unul exterior în care este introdus și plicul interior sigilat), care vor fi înregistrate în ordinea primirii lor, într-un registru special, ținut de concedent la sediul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe.

Pe plicul exterior se va indica licitația publică deschisă pentru care este depusă oferta. Plicul exterior trebuie să conțină: Fișa de informații, anexa nr. 1 din prezentul Regulament și documentele solicitate prin aceasta, inclusiv plicul (așa zis “plic interior” sigilat) cu oferta propriuzisă (fără îngroșări, ștersături sau modificări); Declarația privind eligibilitatea, anexa nr. 2 din prezentul Regulament, completată și semnată;

4.3 – Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul acestuia. Acest plic va conține Declarația cu oferta propriuzisă, anexa nr. 3 din prezenta hotărâre și alte documente precizate în Caietul de sarcini și în fișa de informații.

4.4 – Plicurile sigilate, depuse la Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe vor fi predate Comisiei de evaluare a ofertelor în ziua fixată pentru deschiderea lor.

4.5.– Pentru desfășurarea procedurii licitației publice deschise este obligatorie participarea a cel puțin 2 (doi) ofertanți eligibili.

Cap.5 - COMISIA DE EVALUARE:

5.1 – Comisia de evaluare a ofertelor este alcatuită din reprezentanți Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe și din personalul organelor de reglementate în domeniul finanțelor publice și protecției mediului, după caz.

5.2 – Componenta nominală a Comisiei de evaluare a ofertelor se stabilește, de regulă, prin dispoziție de primar, în cuprinsul căreia se va desemna președintele, care, la rândul său desemnează secretarul Comisiei însărcinat cu redactarea procesului verbal.

Cap. 6 – ȘEDINȚA DE DESCHIDERE A PLICURILOR:

Ședința de deschidere al plicurilor are loc în sediul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe și este publică.

6.1 – După deschiderea plicurilor exterioare, Comisia de evaluare a ofertelor elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor, datelor și informațiilor cerute, menționate în fișa de informații și întocmește un proces verbal în care se menționează rezultatul deschiderii plicurilor respective. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la pct. 4.5 din prezentul Regulament.

6.2 – Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor reținute se face numai după semnarea procesului verbal de către toți membrii Comisiei de evaluare a ofertelor și de către ofertanți prezenți la ședință.

În cazul în care până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor nu se depun cel puțin două oferte, concedentul va proceda la republicarea anunțului publicitar, iar procedura licitației publice va fi reluată de la etapa depunerii ofertelor.

6.3 – Comisia de evaluare analizează ofertele din plicurile interioare și poate - atunci când consideră necesar - să ceară de la ofertanți precizări cu privire la conținutul ofertei.

6.4 – Comisia de evaluare alege oferta pe care o consideră cea mai bună din punct de vedere al condițiilor precizate în Caietul de sarcini;

În cazul în care există punctaje egale între ofertanți clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul cu ponderea cea mai mare.

6.5 – Pe baza evaluării ofertelor Comisia de evaluare întocmește un raport de evaluare, care cuprinde: descrierea procedurii de licitație publică deschisă pentru concesiunea imobilului oferit, precum și operațiunile de evaluare; elementele esențiale ale ofertelor depuse, sau în cazul în care nu a fost desemnat câștigător nici un ofertant, cauzele respingerii tuturor ofertelor depuse.

6.6 – În cazul în care licitația publică deschisă nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna această situație într-un proces verbal, iar în termen de 10 zile de la expirarea termenului de soluționare a contestațiilor se va organiza o nouă licitație publică deschisă.

6.7 – După primirea raportului Comisiei de evaluare a ofertelor, concedentul procedează, în termen de 2 zile calendaristice, la informarea ofertantului câștigător despre alegerea sa și la anunțarea celorlalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor. La solicitarea în scris a ofertanților respinși, în termen de 2 zile calendaristice de la primirea comunicării de respingere a ofertelor lor, concedentul va transmite o copie de pe procesul verbal de evaluare a ofertelor.

6.8 – Dacă nici cea de-a doua licitație publică deschisă nu a condus la desemnarea unui câștigător, aceasta se va consemna într-un proces verbal care va sta la baza deciziei concedentului în termen de 5 zile calendaristic se va recurge la procedura de negociere directă. Condițiile concesiunii prin negociere directă nu poate fi inferioară celei mai bune oferte respinse de licitația publică deschisă .

6.9 – La data prevăzută în anunțul publicitar pentru începerea procedurii de negociere directă, concedentul programează ofertanții și îi informează în scris despre data negocierii directe

6.10 – Pentru negociere directă va fi păstrat Caietul de sarcini aprobat pentru licitația publică deschisă.

6.11 – Concedentul va negocia cu fiecare ofertant în parte, la data stabilită conform programării, în condițiile prevăzute în Caietul de sarcini.

6.12 – După încheierea negocierii directe, concedentul întocmește un proces verbal, care va cuprinde concluziile negocierilor purtate și în care se recomandă cea mai avantajoasă ofertă.

Cap.7 – CRITERIUL DE SELECȚIE A OFERTANȚILOR ȘI DE EVALUAREA OFERTELOR:

Determinarea ofertei câștigătoare se face conform criteriilor stabilite în Caietul de sarcini.

Cap. 8 - PROCEDURA DE CONTESTARE A LICITATIEI PUBLICE DESCHISE:

8.1 – În termen de 3 zile calendaristice de la primirea copiei de pe procesul verbal de evaluare a ofertelor, ofertantii pot face contestații la sediul concedentului sau la locul depunerii ofertei, potrivit anunțului publicitar cu privire la modul în care au fost respectate prevederile prezentului Regulament.

8.2 – În termen de 2 zile calendaristice de la primirea contestației concedentul, prin dispoziție de primar va numi Comisia de soluționare a contestațiilor, care va soluționa contestația și comunică răspunsul său contestatarului.

8.3 – În cazul în care contestația este fondată, concedentul va revoca decizia de desemnare a ofertantului câștigător și o va notifica tuturor ofertanților și va decide anularea licitației și organizarea unei noi licitații.

8.4 – În cazul unui răspuns negativ la contestația depusă de către ofertantul respins, acesta va putea recurge la instanța judecătorească competentă de drept comun..

8.5 – Ofertanților participante la procedura prin negociere directă nu se oferă nici o posibilitate de contestare.

Cap. 9 – CONTRACTUL DE CONCESIUNE:

9.1 – Contractul de concesiune se încheie în formă scrisă, în termen de maximum 10 de zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale, sau după parcurgerea procedurii negocierii directe, sau după declararea definitivă al câștigătorului, și va cuprinde în mod obligatoriu clauzele prevăzute în Caietul de sarcini, precum și alte clauze convenite de părțile contractante în măsura în care acestea nu contravin celor stipulate în Caietul de sarcini, sau nu alterează principiile care au stat la baza elaborării acestuia.

9.2 – Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune atrage pierderea garanției depuse pentru participare și, dacă este cazul, plata de daune interese, care va fi stabilit de către instanța judecătorească de drept comun, la cererea părții interesate

9.3 – În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea Contractului de concesiune, licitația publică va fi anulată, iar concedentul poate relua procedura de licitație publică de la etapa publicării anunțului, Caietul de sarcini păstrându-și valabilitatea.

9.4. Anexele 1-3 fac parte integrantă din prezentul Regulament.

Anexa nr.1 la Regulament

Această Anexă se introduce – după completare – în plicul exterior !

FIȘA DE INFORMAȚII

privind concesionarea prin licitație publică deschisă a unor parcele de teren, în vederea constuirii unei case de vacanță

Subsemnatul(a), cu domiciliul în str.
nr..... , bloc , scara , ap..., din, posesor al actului de identitate seria, nr., C.N.P., emis de în data de , reprezentant legal al ofertantului S.C. S.A. / S.R.L., având nr. de înregistrare la O.R.C *J* /...../ , nr. de înregistrare fiscală *R* , cont la banca nr.....

In calitate de participant la licitația publică deschisă, fără preselectie și cu oferte în plic sigilat, organizat pentru concesionarea unor parcele de teren, în vederea construirii unei case de vacanță din Municipiul Sfântu Gheorghe, pe propria răspundere declarăm că documentele anexate prezentei, depuse în copie xerox, corespund realității:

1. document de identitate al reprezentantului legal al ofertantului (în copie xerox);
2. imputernicire de reprezentare legală (în original);
3. certificat de înregistrare a firmei ofertantului (în copie xerox);
4. scrisoare de bonitate de la bancă – gradul de îndatorare (în original);
5. certificat de atestare fiscală emis de Administrația Financiară a D.F.P.C.F.S. a Județului (în original);
6. certificat de atestare fiscală emis de Direcția Finanțe Publice din cadrul Primăriei Municipiului (în original);
7. certificat constatator emis de O.R.C. (în original)
8. documente de plată a garanției de participare la licitație, precum și a documentelor licitației (în copie xerox).
9. plic interior sigilat, cuprinzând **Declarația cu oferta propriuzisă.**

Sfântu Gheorghe, la data de.....2009

Semnătura reprezentantului legal și
ștamila

Anexa nr.2 la Regulament

Această anexă se introduce – după completare – în plicul exterior !

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnatul(a), cu domiciliu în str.
.....

nr., bloc, scara, ap. , din; posesor al actului de identitate seria , nr. , CNP nr., emis de în data de

In calitate de reprezentant legal al ofertantului S.C. S.A./ S.R.L. , având nr. de înregistrare la O.R.C. J/...../....., nr. de înregistrare fiscală R , cont la bancă....., nr. ,

declarăm pe propria răspundere, sub sancțiunea aplicată faptei de fals în acte publice, ca societatea comercială ofertantă nu se afla într-una din situațiile prevăzute de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței, respectiv nu este în stare de faliment ori de lichidare; afacerile nu sunt conduse de administrator judiciar; activitățile sale comerciale nu sunt suspendate în tot sau în parte; nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii; nu este în situație similară cu cele anterioare, reglementate de lege.

Subsemnatul(a) declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg ca autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare privind eligibilitatea noastră, precum și buna credință, experiența, competența și resursele de care dispunem.

Subsemnatul(a) autorizez prin prezenta Declarație orice instituție, societate comercială, societate pe acțiuni, bancă, alte persoane juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai autorității contractante Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, cu privire la orice aspect.

Prezenta Declarație este valabilă până la data semnării Contractului de concesiune.

Sfântu Gheorghe, la data de..... 2009

Semnătura reprezentantului legal și ștampina

.....

Această anexă se introduce – după completare – în plicul interior și se sigilează !

DECLARAȚIE DE OFERTĂ PROPRIUZISĂ

privind concesionarea prin licitație publică deschisă a unor parcele de teren,
în vederea constuirii unei case de vacanță

Subsemnatul(a) cu domiciliu în
....., str....., nr....., bloc....., scara.....,
ap....., posesor al actului de identitate BI/CI seria , nr., CNP
....., emis de în data de

În calitate de reprezentant legal al ofertantului S.C.
S.A. /S.R.L. , având .nr. de înregistrare la .O.R.C.
J...../..... /....., nr. de înregistrare fiscală R, cont
la bancă ,cont nr.

Pe propria răspundere declarăm că:

1.- Suntem interesați de a participa la licitația publică deschisă pentru
concesionarea prin licitație publică deschisă a parcelei de teren în vederea
constuirii unor case de vacanță, situate în Șugaș-Băi, înscris în C.F. nr.24021
Sfântu Gheorghe, nr.top 2233/1/1/30/1/1 în suprafață de 205 mp, cu destinație loc
de casă.

2.- Ne obligăm că pe acest teren concesionat să realizăm un obiectiv
economic cu profil de prestări de servicii.

3.- Ne angajăm să respectăm întocmai termenul de începere a lucrărilor de
construcții- montaj specificat în Autorizația de construire, cunoscând ca
nerespectarea acestuia atrage după sine rezilierea de drept al Contractului de
concesiune asupra terenului

4.- Am luat la cunoștință că depășirea termenului de dare în folosință sau de
punere în funcțiune al obiectivului de investiții, care atrage după sine majorarea de
drept cu 25% a cuantumului redevenței contractate pe toată durata a concesiunii de
25 de ani;

5.- Amanajarea interioară, precum și dotarea unității cu mobilier funcțional
nou și cu echipament adecvat – care să garanteze clienților o ofertă de servicii de
calitate – o vom asigura la nivelul standardelor de calitate cerute de organele de
reglementare în domeniu, din punct de vedere: sanitar, P.S.I., de protecția muncii
și de protecție a mediului.

6.- Prețul de pornire la licitația publică deschisă este echivalentul în lei a
1,5 euro/mp./an

7.- Rămânem angajați prin termenii ofertelor noastre de la data deschiderii ofertelor și până la semnarea Contractului de concesiune.
Sfântu Gheorghe, la2009

Semnătura reprezentantului legal și ștampila

.....

Anexa nr. 2/A la HCL nr.179/2009

CAIET DE SARCINI
privind concesionarea-prin licitație publică deschisă-a parcelei de teren nr.2, în vederea construirii unei case de vacanță

Având în vedere cererile înregistrate la Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe care vizează asigurarea unor terenuri în zona de agrement Șugaș-băi pentru construirea de case de vacanță;

Ținând cont de prevederile HCL nr. 179/2009 precum și cele cuprinse în Studiul de oportunitate aprobat de Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, prezentul

CAIET DE SARCINI

Stabilește modalitățile și condițiile concrete în care Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe atribuie concesionarului terenul construcției în scopul construirii pe acest teren a unei case de vacanță.

1. Obiectul concesiunii

- amplasamentul: parcela care face obiectul propunerii de a fi concesionată este situată în zona de agrement Șugaș-băi, este dezmembrată (conform planului de situație anexat), și înscris în CF. nr.24016 nr. top 2233/1/1/15 în suprafață de 60 mp și nr.top 2233/1/1/30/1/10 în suprafață de 110 mp.
- Situația juridică: parcela în cauză face parte din domeniul privat al Municipiului Sfântu Gheorghe, administrată de Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, este liberă de orice sarcină;

2. Destinația terenului concesionat:

- **parcela care urmează a fi concesionată este destinată amplasării și realizării unei case de vacanță plastic-volumetrică potrivită zonei și prevederilor Regulamentului local de urbanism.**

- Se interzice subconcesionarea sau darea în folosință sub altă formă a parcelei care face obiectul concesiunii, în afara cazurilor de succesiune sau de înstăinare a construcției, pentru realizarea căreia s-a făcut concesionarea. Numai în aceste cazuri se transmite dreptul de concesiune, împreună cu obligația ca noul concesionar să respecte întocmai condițiile și clauzele contractului de concesiune inițial;
 - Concedentul are dreptul de a realiza lucrări de interes public la limita amplasamentului, cu condiția notificării intenției către concesionar cu 6 luni înainte.
3. **Investitiile pe care concesionarul este obligat să realizeze și termenele de realizare ale acestora:**
- oferta propriuzisă va avea în vedere caracteristicile tehnice stabilite de concedent prin Certificatul de urbanism, anexa la Caietul de sarcini, din care fac parte integrantă;
 - concesionarul este obligat ca prin grija și chetuiala lui să solicite de la Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, în termen de 3 luni de la semnarea contractului de concesiune, emiterea Autorizației de construire, având la bază o documentație tehnico-economică corespunzătoare, întocmită în condițiile prevederilor legislației în vigoare;
 - determinat de funcțiunea dominantă a locului (zonă de agrement), concedentul nu este interesat în prelungirea peste 24 luni a perioadei de pregătire și execuție a construcției casei de vacanță.
 - astfel, concesionarul este obligat să înceapă construcția casei de vacanță în termen cel mult un an de la data emiterii Autorizației de construire, și să dea în folosință investiția în termen de cel mult 12 luni de la data începerii lucrărilor de construcții;
 - corelat cu desfășurarea în timp a lucrărilor de organizare, precum și a lucrărilor de bază, concesionarul este obligat să asigure-prin grija și cheltuielile lui- toate unitățile necesare dării de folosință și folosiri în condiții civilizate a casei de vacanță. Cu scopul realizării tuturor bransamentelor subterane(de apă potabilă, de canalizare menajeră, de energie electrică și de telefonizare) concomitent cu executarea lucrărilor de bază autoritatea administrației publice locale Sfântu Gheorghe va emite doar o singură Autorizație de construire.
 - Concesionarul este obligat să protejeze mediul înconjurător să respecte, întocmai limitele parcelei de teren concesionată, marcată prin bornare, să organizeze activitatea de construcții în așa fel încât impactul negativ a acesteia asupra mediului să fie redus la minimumul necesar.
- Eventualele tăieri de copaci existente în incinta sau în afara perimetrului parcelei concesionate sa vor executa în condițiile reglementate prin regimul silvic.**
- După terminarea construcției, dar înaintea dării în folosință a casei de vacanță, concesionarul va asigura – prin grija și cheltuielile proprii- refacerea mediului eventual deteriorat în zona adiacentă parcelei ca urmare a executării lucrărilor de construcții și instalații exterioare.
- Lucrările de refacere se vor executa conform celor stabilite de emitentul Autorizației de construire, respectiv autoritățile administrației publice a Municipiului Sfântu Gheorghe, administratorul zonei de agrement Șugaș-băi.
4. **Durata concesiunii:**
- parcela se concesionează pe o durată de 49 ani de la semnarea contractului de concesionare;

- nerespectarea clauzelor contractului de concesiune referitoare la termenul de începere a lucrărilor de construcții atrage după sine rezilierea contractului de concesiune;
 - în alte cazuri, concedentul va putea rezilia contractul de concesiune numai după notificarea intenției sale concesionarului cu precizarea cauzelor care au determinat-o.
 - la încetarea concesiunii, concesionarul are obligația de a preda concedentului parcela de teren liber de orice sarcină și în condițiile refacerii complete a mediului prin grija și cheltuielile proprii;
- 5. Pretul concesiunii terenului:**
- prețul de pornire la licitație publică deschisă este echivalentul în lei a 1,5 Euro/mp/an.
 - criteriul de desemnare al ofertantului câștigător va fi “cea mai mare redevență oferită” care va fi și prețul de contractare.
 - prețul de contractare a concesiunii parcelei se indexează anual, la începutul lunii ianuarie, în funcție de voluția oficială al cursului leu/Euro, comunicat de B.N.R pentru prima zi lucrătoare a anului.
 - modul de achitare a redevenței cât și urmările nerespectării obligațiilor de plată, se vor detalia în contractul de concesiune;
 - nerespectarea termenului de dare în folosință a casei de vacanță va avea drept consecință majorarea cu 15% a redevenței contractate.

6. Soluționarea litigiilor:

litigiile de orice fel, apărute între concedent și concesionar, pe întreaga perioadă contractuală se rezolvă pe cale amiabilă. În caz contrar acestea sunt de competența instanțelor judecătorești;

7. Alte condiții specifice stabilite de către concedent:

- drepturile și îndatoririle părților se concretizează prin contract de concesiune;
- garanția de participare la licitație publică deschisă este de **500 leiRON**, ce se va depune la contul **RO51TREZ2565006XXXX000146**;
- prețul Caietului de sarcini este de **50 leiRON**, se va depune al contul **RO02TREZ25621360250XXXXX**;
- suma depusă cu titlu de garanție este de **100% din redevența anuală contractată**, ce se va depune la contul **RO51TREZ2565006XXX000146**

Anexa nr2/B la HCL nr. 179/2009

REGULAMENT
de organizare și desfășurare a licitației publice

Cap. 1.- DISPOZIȚII GENERALE:

1.1 – Prezentul Regulament este elaborat în scopul reglementării organizării și desfășurării procedurii de concesionare a unor parcele de teren din domeniul privat al Municipiului Sfântu Gheorghe administrat de Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe.

1.2 – Conform prezentului Regulament, procedura de concesionare se inițiază de către Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe.

1.3 – Concesionarea se realizează prin procedura licitației publice deschise fără preselectie și cu ofertă în plic sigilat.

Cap. 2.- CAIETUL DE SARCINI:

Concedentul Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe asigură elaborarea, și aprobă Caietul de sarcini, care cuprinde: descrierea imobilului propus pentru concesionare; situația juridică și destinația imobilului oferit spre concesionare; investițiile pe care concesionarul este obligat să le realizeze; condițiile de exploatare a concesiunii; criteriile de evaluare a ofertelor; durata concesiunii; cuantumul minim a redevenței; modul de soluționare a litigiilor; condițiile impuse de natura imobilului; cuantumul garanțiilor; clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune; alte condiții.

Cap. 3. - ANUNȚUL PUBLICITAR:

3.1 – După aprobarea Caietului de sarcini, concedentul asigură publicarea anunțului referitor la organizarea licitației publice deschise, anunț care se afișează și la sediul concedentului.

3.2 – Anunțul va conține: denumirea, adresa, numărul de telefon și de fax, adresa e-mail ale concedentului; procedura de atribuire aplicată; obiectul, termenul de finalizare și durata contractului de concesiune; admiterea sau interzicerea ofertelor alternative; locul unde poate fi studiată documentația licitației publice deschise, costul, și condițiile de plată în vederea obținerii documentației de atribuire; actele doveditoare privind calitățile și capacitățile cerute ofertanților; termenul limită de primire a ofertelor (data, ora și locul de primire); criteriile de calificare; criteriile de atribuire; garanțiile solicitate; durata în care ofertanții rămân angajați prin termenii ofertelor lor; data, ora și locul deschiderii ofertelor; alte condiții specifice impuse de concedent.

Cap. 4.- DEPUNEREA OFERTELOR:

4.1 – Termenul de primire a ofertelor este de 10 zile calendaristice, începând cu data publicării anunțului publicitar privind licitația publică deschisă.

4.2 – Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate (unul exterior în care este introdus și plicul interior sigilat), care vor fi înregistrate în ordinea primirii lor, într-un registru special, ținut de concedent la sediul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe.

Pe plicul exterior se va indica licitația publică deschisă pentru care este depusă oferta. Plicul exterior trebuie să conțină: Fișa de informații, anexa nr. 1 din prezentul Regulament și documentele solicitate prin aceasta, inclusiv plicul (așa zis “plic interior” sigilat) cu oferta propriuzisă (fără îngroșări, ștersături sau modificări); Declarația privind eligibilitatea, anexa nr. 2 din prezentul Regulament, completată și semnată;

4.3 – Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul acestuia. Acest plic va conține Declarația cu oferta propriuzisă, anexa nr. 3 din prezenta hotărâre și alte documente precizate în Caietul de sarcini și în fișa de informații.

4.4 – Plicurile sigilate, depuse la Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe vor fi predate Comisiei de evaluare a ofertelor în ziua fixată pentru deschiderea lor.

4.5.– Pentru desfășurarea procedurii licitației publice deschise este obligatorie participarea a cel puțin 2 (doi) ofertanți eligibili.

Cap.5 - COMISIA DE EVALUARE:

5.1 – Comisia de evaluare a ofertelor este alcătuită din reprezentanți Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe și din personalul organelor de reglementate în domeniul finanțelor publice și protecției mediului, după caz.

5.2 – Componenta nominală a Comisiei de evaluare a ofertelor se stabilește, de regulă, prin dispoziție de primar, în cuprinsul căreia se va desemna președintele, care, la rândul său desemnează secretarul Comisiei însărcinat cu redactarea procesului verbal.

Cap. 6 – ȘEDINȚA DE DESCHIDERE A PLICURILOR:

Ședința de deschidere al plicurilor are loc în sediul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe și este publică.

6.1 – După deschiderea plicurilor exterioare, Comisia de evaluare a ofertelor elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor, datelor și informațiilor cerute, menționate în fișa de informații și întocmește un proces verbal în care se menționează rezultatul deschiderii plicurilor respective. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la pct. 4.5 din prezentul Regulament.

6.2 – Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor reținute se face numai după semnarea procesului verbal de către toți membrii Comisiei de evaluare a ofertelor și de către ofertanți prezenți la ședință.

În cazul în care până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor nu se depun cel puțin două oferte, concedentul va proceda la republicarea anunțului publicitar, iar procedura licitației publice va fi reluată de la etapa depunerii ofertelor.

6.3 – Comisia de evaluare analizează ofertele din plicurile interioare și poate - atunci când consideră necesar - să ceară de la ofertanți precizări cu privire la conținutul ofertei.

6.4 – Comisia de evaluare alege oferta pe care o consideră cea mai bună din punct de vedere al condițiilor precizate în Caietul de sarcini;

În cazul în care există punctaje egale între ofertanți clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul cu ponderea cea mai mare.

6.5 – Pe baza evaluării ofertelor Comisia de evaluare întocmește un raport de evaluare, care cuprinde: descrierea procedurii de licitație publică deschisă pentru concesionarea imobilului oferit, precum și operațiunile de evaluare; elementele esențiale ale ofertelor depuse, sau în cazul în care nu a fost desemnat câștigător nici un ofertant, cauzele respingerii tuturor ofertelor depuse.

6.6 – În cazul în care licitația publică deschisă nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna această situație într-un proces verbal, iar în termen de 10 zile de la expirarea termenului de soluționare a contestațiilor se va organiza o nouă licitație publică deschisă.

6.7 – După primirea raportului Comisiei de evaluare a ofertelor, concedentul procedează, în termen de 2 zile calendaristice, la informarea ofertantului câștigător despre alegerea sa și la anunțarea celorlalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor. La solicitarea în scris a ofertanților respinși, în termen de 2 zile calendaristice de la primirea

comunicării de respingere a ofertelor lor, concedentul va transmite o copie de pe procesul verbal de evaluare a ofertelor.

6.8 – Dacă nici cea de-a doua licitație publică deschisă nu a condus la desemnarea unui câștigător, aceasta se va consemna într-un proces verbal care va sta la baza deciziei concedentului în termen de 5 zile calendaristic se va recurge la procedura de negociere directă. Condițiile concesiunii prin negociere directă nu poate fi inferioară celei mai bune oferte respinse de licitația publică deschisă

6.9 – La data prevăzută în anunțul publicitar pentru începerea procedurii de negociere directă, concedentul programează ofertanții și îi informează în scris despre data negocierii directe

6.10 – Pentru negociere directă va fi păstrat Caietul de sarcini aprobat pentru licitația publică deschisă.

6.11 – Concedentul va negocia cu fiecare ofertant în parte, la data stabilită conform programării, în condițiile prevăzute în Caietul de sarcini.

6.12 – După încheierea negocierii directe, concedentul întocmește un proces verbal, care va cuprinde concluziile negocierilor purtate și în care se recomandă cea mai avantajoasă ofertă.

Cap.7 – CRITERIUL DE SELECȚIE A OFERTANȚILOR ȘI DE EVALUAREA OFERTELOR:

Determinarea ofertei câștigătoare se face conform criteriilor stabilite în Caietul de sarcini.

Cap. 8 - PROCEDURA DE CONTESTARE A LICITATIEI PUBLICE DESCHISE:

8.1 – În termen de 3 zile calendaristice de la primirea copiei de pe procesul verbal de evaluare a ofertelor, ofertanții pot face contestații la sediul concedentului sau la locul depunerii ofertei, potrivit anunțului publicitar cu privire la modul în care au fost respectate prevederile prezentului Regulament.

8.2 – În termen de 2 zile calendaristice de la primirea contestației concedentul, prin dispoziție de primar va numi Comisia de soluționare a contestațiilor, care va soluționa contestația și comunică răspunsul său contestatarului.

8.3 – În cazul în care contestația este fondată, concedentul va revoca decizia de desemnare a ofertantului câștigător și o va notifica tuturor ofertanților și va decide anularea licitației și organizarea unei noi licitații.

8.4 – În cazul unui răspuns negativ la contestația depusă de către ofertantul respins, acesta va putea recurge la instanța judecătorească competentă de drept comun..

8.5 – Ofertanților participante la procedura prin negociere directă nu se oferă nici o posibilitate de contestare.

Cap. 9 – CONTRACTUL DE CONCESIUNE:

9.1 – Contractul de concesiune se încheie în formă scrisă, în termen de maximum 10 de zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale, sau după parcurgerea procedurii negocierii directe, sau după declararea definitivă al câștigătorului, și va cuprinde în mod obligatoriu clauzele prevăzute în Caietul de sarcini, precum și alte clauze convenite de părțile contractante în măsura în care acestea nu contravin celor stipulate în Caietul de sarcini, sau nu alterează principiile care au stat la baza elaborării acestuia.

9.2 – Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune atrage pierderea garanției depuse pentru participare și, dacă este cazul, plata de daune interese, care va fi stabilit de către instanța judecătorească de drept comun, la cererea părții interesate

9.3 – In cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea Contractului de concesiune, licitația publică va fi anulată, iar concedentul poate relua procedura de licitație publică de la etapa publicării anunțului, Caietul de sarcini păstrându-și valabilitatea.

9.4. Anexele 1-3 fac parte integrantă din prezentul Regulament.

Anexa nr.1 la Regulament

Această Anexă se introduce – după completare – în plicul exterior !

FIȘA DE INFORMAȚII

privind concesiunea prin licitație publică deschisă a unor parcele de teren, în vederea constuirii unei case de vacanță

Subsemnatul(a), cu domiciliul în str.
.....

nr..... , bloc , scara , ap...., din, posesor al actului de identitate seria, nr., C.N.P., emis de în data de , reprezentant legal al ofertantului S.C. S.A. / S.R.L., având nr. de înregistrare la O.R.C J /...../ , nr. de înregistrare fiscală R , cont la banca nr.....

În calitate de participant la licitația publică deschisă, fără preselecție și cu oferte în plic sigilat, organizat pentru concesionarea unor parcele de teren, în vederea construirii unei case de vacanță din Municipiul Sfântu Gheorghe, pe propria răspundere declarăm că documentele anexate prezentei, depuse în copie xerox, corespund realității:

1. document de identitate al reprezentantului legal al ofertantului (în copie xerox);
2. împuternicire de reprezentare legală (în original);
3. certificat de înregistrare a firmei ofertantului (în copie xerox);
4. scrisoare de bonitate de la bancă – gradul de îndatorare (în original);
5. certificat de atestare fiscală emis de Administrația Financiară a D.F.P.C.F.S. a Județului (în original);
6. certificat de atestare fiscală emis de Direcția Finanțe Publice din cadrul Primăriei Municipiului (în original);
7. certificat constatator emis de O.R.C. (în original)
8. documente de plată a garanției de participare la licitație, precum și a documentelor licitației (în copie xerox).
9. plic interior sigilat, cuprinzând **Declarația cu oferta propriuzisă.**

Sfântu Gheorghe, la data de.....2009

Semnătura reprezentantului legal și
ștamila

Anexa nr.2 la Regulament

Această anexă se introduce – după completare – în plicul exterior !

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnatul(a), cu domiciliu în str.

nr., bloc, scara, ap., din; posesor al actului de identitate seria, nr., CNP nr., emis de

..... în data de

In calitate de reprezentant legal al ofertantului S.C. S.A./ S.R.L., având nr. de înregistrare la O.R.C. J/...../....., nr. de înregistrare fiscală R , cont la bancă....., nr.,

declarăm pe propria răspundere, sub sancțiunea aplicată faptei de fals în acte publice, ca societatea comercială ofertantă nu se afla într-una din situațiile prevăzute de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței, respectiv nu este în stare de faliment ori de lichidare; afacerile nu sunt conduse de administrator judiciar; activitățile sale comerciale nu sunt suspendate în tot sau în parte; nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii; nu este în situație similară cu cele anterioare, reglementate de lege.

Subsemnatul(a) declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg ca autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare privind eligibilitatea noastră, precum și buna credință, experiența, competența și resursele de care dispunem.

Subsemnatul(a) autorizez prin prezenta Declarație orice instituție, societate comercială, societate pe acțiuni, bancă, alte persoane juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai autorității contractante Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, cu privire la orice aspect.

Prezenta Declarație este valabilă până la data semnării Contractului de concesiune.

Sfântu Gheorghe, la data de..... 2009

Semnătura reprezentantului legal și ștampina

.....

Această anexă se introduce – după completare – în plicul interior și se sigilează !

DECLARAȚIE DE OFERTĂ PROPRIUZISĂ

privind concesionarea prin licitație publică deschisă a unor parcele de teren, în vederea constuirii unei case de vacanță

Subsemnatul(a) cu domiciliu în , str..... ,nr....., bloc....., scara....., ap....., posesor al actului de identitate BI/CI seria , nr., CNP , emis de în data de

In calitate de reprezentant legal al ofertantului S.C. S.A. /S.R.L. , având .nr. de înregistrare la .O.R.C. J...../..... /.....,nr. de înregistrare fiscală R, cont la bancă ,cont nr.

Pe propria răspundere declarăm că:

1.- Suntem interesați de a participa la licitația publică deschisă pentru concesionarea prin licitație publică deschisă a parcelei de teren în vederea constuirii unor case de vacanță, situate în Șugaș-Băi, înscris în C.F. nr.24016 Sfântu Gheorghe, nr.top 2233/1/1/15 în suprafață de 60 mp, 2233/1/1/30/1/10 în suprafață de 110 mp, cu destinație loc de casă.

2.- Ne obligăm că pe acest teren concesionat să realizăm un obiectiv economic cu profil de prestări de servicii.

3.- Ne angajăm să respectăm întocmai termenul de începere a lucrărilor de construcții- montaj specificat în Autorizația de construire, cunoscând ca nerespectarea acestuia atrage după sine rezilierea de drept al Contractului de concesiune asupra terenului

4.- Am luat la cunoștință că depășirea termenului de dare în folosință sau de punere în funcțiune al obiectivului de investiții, care atrage după sine majorarea de drept cu 25% a cuantumului redevenței contractate pe toata durata a concesiunii de 25 de ani;

5.- Amanajarea interioară, precum și dotarea unității cu mobilier funcțional nou și cu echipament adecvat – care să garanteze clienților o ofertă de servicii de calitate – o vom asigura la nivelul standardelor de calitate cerute de organele de

reglementare în domeniu, din punct de vedere: sanitar, P.S.I., de protecția muncii și de protecție a mediului.

6.- Prețul de pornire la licitația publică deschisă este echivalentul în lei a 1,5 euro/mp./an

7.- Rămânem angajați prin termenii ofertelor noastre de la data deschiderii ofertelor și până la semnarea Contractului de concesiune.

Sfântu Gheorghe, la.....2009

Semnătura reprezentantului legal și ștampila

.....

Anexa nr. 3/A la HCL nr. 179/2009

CAIET DE SARCINI
privind concesiunea-prin licitație publică deschisă-a parcelei de teren nr.4, în vederea construirii unei case de vacanță

Având în vedere cererile înregistrate la Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe care vizează asigurarea unor terenuri în zona de agrement Șugaș-băi pentru construirea de case de vacanță;

Ținând cont de prevederile HCL nr. 179/2009 precum și cele cuprinse în Studiul de oportunitate aprobat de Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, prezentul

CAIET DE SARCINI

Stabilește modalitățile și condițiile concrete în care Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe atribuie concesiionarului terenul construcției în scopul construirii pe acest teren a unei case de vacanță.

- 8. Obiectul concesiunii**
- amplasamentul: parcela care face obiectul propunerii de a fi concesiionată este situată în zona de agrement Șugaș-băi, este dezmembrată (conform planului de situație anexat), și înscris în CF. nr.26106 nr. top 2233/35/1 în suprafață de 200 mp
 - Situația juridică: parcela în cauză face parte din domeniul privat al Municipiului Sfântu Gheorghe, administrată de Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, este liberă de orice sarcină;
- 9. Destinația terenului concesiionat:**

- **parcele care urmează a fi concesionată este destinată amplasării și realizării unei case de vacanță plastic-volumetrică potrivită zonei și prevederilor Regulamentului local de urbanism.**
- Se interzice subconcesionarea sau darea în folosință sub altă formă a parcelei care face obiectul concesiunii, în afara cazurilor de succesiune sau de înstăinare a construcției, pentru realizarea căreia s-a făcut concesionarea. Numai în aceste cazuri se transmite dreptul de concesiune, împreună cu obligația ca noul concesionar să respecte întocmai condițiile și clauzele contractului de concesiune inițial;
- Concedentul are dreptul de a realiza lucrări de interes public la limita amplasamentului, cu condiția notificării intenției către concesionar cu 6 luni înainte.

10. Investitiile pe care concesionarul este obligat să realizeze și termenele de realizare ale acestora:

- oferta propriuzisă va avea în vedere caracteristicile tehnice stabilite de concedent prin Certificatul de urbanism, anexa la Caietul de sarcini, din care fac parte integrantă;
- concesionarul este obligat ca prin grija și cheltuiala lui să solicite de la Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, în termen de 3 luni de la semnarea contractului de concesiune, emiterea Autorizației de construire, având la bază o documentație tehnico-economică corespunzătoare, întocmită în condițiile prevederilor legislației în vigoare;
- determinat de funcțiunea dominantă a locului (zonă de agrement), concedentul nu este interesat în prelungirea peste 24 luni a perioadei de pregătire și execuție a construcției casei de vacanță.
- astfel, concesionarul este obligat să înceapă construcția casei de vacanță în termen cel mult un an de la data emiterii Autorizației de construire, și să dea în folosință investiția în termen de cel mult 12 luni de la data începerii lucrărilor de construcții;
- corelat cu desfășurarea în timp a lucrărilor de organizare, precum și a lucrărilor de bază, concesionarul este obligat să asigure-prin grija și cheltuielile lui- toate unitățile necesare dării de folosință și folosiri în condiții civilizate a casei de vacanță. Cu scopul realizării tuturor bransamentelor subterane(de apă potabilă, de canalizare menajeră, de energie electrică și de telefonizare) concomitent cu executarea lucrărilor de bază autoritatea administrației publice locale Sfântu Gheorghe va emite doar o singură Autorizație de construire.
- Concesionarul este obligat să protejeze mediul înconjurător să respecte, întocmai limitele parcelei de teren concesionată, marcată prin bornare, să organizeze activitatea de construcții în așa fel încât impactul negativ a acesteia asupra mediului să fie redus la minimumul necesar.

Eventualele tăieri de copaci existente în incinta sau în afara perimetrului parcelei concesionate sa vor executa în condițiile reglementate prin regimul silvic.

După terminarea construcției, dar înaintea dării în folosință a casei de vacanță, concesionarul va asigura – prin grija și cheltuielile proprii- refacerea mediului eventual deteriorat în zona adiacentă parcelei ca urmare a executării lucrărilor de construcții și instalații exterioare.

Lucrările de refacere se vor executa conform celor stabilite de emitentul Autorizației de construire, respectiv autoritățile administrației publice a Municipiului Sfântu Gheorghe, administratorul zonei de agrement Șugaș-băi.

11. Durata concesiunii:

- parcela se concesionează pe o durată de 49 ani de la semnarea contractului de concesionare;
- nerespectarea clauzelor contractului de concesionare referitoare la termenul de începere a lucrărilor de construcții atrage după sine rezilierea contractului de concesiune;
- în alte cazuri, concedentul va putea rezilia contractul de concesiune numai după notificarea intenției sale concesionarului cu precizarea cauzelor care au determinat-o.
- la încetarea concesiunii, concesionarul are obligația de a preda concedentului parcela de teren liber de orice sarcină și în condițiile refacerii complete a mediului prin grija și cheltuielile proprii;

5. Pretul concesiunii terenului:

- prețul de pornire la licitație publică deschisă este echivalentul în leiRON a 1,5 Euro/mp/an.
- criteriul de desemnare al ofertantului câștigător va fi “cea mai mare redevență oferită” care va fi și prețul de contractare.
- prețul de contractare a concesiunii parcelei se indexează anual, la începutul lunii ianuarie, în funcție de voluția oficială al cursului leu/Euro, comunicat de B.N.R.pentru prima zi lucrătoare a anului.
- modul de achitare a redevenței cât și urmările nerespectării obligațiilor de plată, se vor detalia în contractul de concesiune;
- nerespectarea termenului de dare în folosință a casei de vacanță va avea drept consecință majorarea cu 15% a redevenței contractate.

6. Soluționarea litigiilor:

- litigiile de orice fel, apărute între concedent și concesionar, pe întreaga perioadă contractuală se rezolvă pe cale amiabilă. În caz contrar acestea sunt de competența instanțelor judecătorești;

12. Alte condiții specifice stabilite de către concedent:

- drepturile și îndatoririle părților se concretizează prin contract de concesiune;
- garanția de participare la licitație publică deschisă este de **500 leiRON**, ce se va depune la contul **RO51TREZ2565006XXX000146**;
- prețul Caietului de sarcini este de **50 leiRON**, se va depune al contul **RO02TREZ25621360250XXXXX**;
- suma depusă cu titlu de garanție este de **100% din redevența anuală contractată**, ce se va depune la contul **RO51TREZ2565006XXX000146**

Anexa nr. 3/B la HCL nr. 179/2009

REGULAMENT
de organizare și desfășurare a licitației publice

Cap. 1.- DISPOZIȚII GENERALE:

1.1 – Prezentul Regulament este elaborat în scopul reglementării organizării și desfășurării procedurii de concesionare a unor parcele de teren din domeniul privat al Municipiului Sfântu Gheorghe administrat de Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe.

1.2 – Conform prezentului Regulament, procedura de concesionare se inițiază de către Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe.

1.3 – Concesionarea se realizează prin procedura licitației publice deschise fără preselectie și cu ofertă în plic sigilat.

Cap. 2.- CAIETUL DE SARCINI:

Concedentul Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe asigură elaborarea, și aprobă Caietul de sarcini, care cuprinde: descrierea imobilului propus pentru concesionare; situația juridică și destinația imobilului oferit spre concesionare; investițiile pe care concesionarul este obligat să le realizeze; condițiile de exploatare a concesiunii; criteriile de evaluare a ofertelor; durata concesiunii; cuantumul minim a redevenței; modul de soluționare a litigiilor; condițiile impuse de natura imobilului; cuantumul garanțiilor; clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune; alte condiții.

Cap. 3. - ANUNȚUL PUBLICITAR:

3.1 – După aprobarea Caietului de sarcini, concedentul asigură publicarea anunțului referitor la organizarea licitației publice deschise, anunț care se afișează și la sediul concedentului.

3.2 – Anunțul va conține: denumirea, adresa, numărul de telefon și de fax, adresa e-mail ale concedentului; procedura de atribuire aplicată; obiectul, termenul de finalizare și durata contractului de concesiune; admiterea sau interzicerea ofertelor alternative; locul unde poate fi studiată documentația licitației publice deschise, costul, și condițiile de plată în vederea obținerii documentației de atribuire; actele doveditoare privind calitățile și capacitățile cerute ofertanților; termenul limită de primire a ofertelor (data, ora și locul de primire); criteriile de calificare; criteriile de atribuire; garanțiile solicitate; durata în care ofertanții rămân angajați prin termenii ofertelor lor; data, ora și locul deschiderii ofertelor; alte condiții specifice impuse de concedent.

Cap. 4.- DEPUNEREA OFERTELOR:

4.1 – Termenul de primire a ofertelor este de 10 zile calendaristice, începând cu data publicării anunțului publicitar privind licitația publică deschisă.

4.2 – Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate (unul exterior în care este introdus și plicul interior sigilat), care vor fi înregistrate în ordinea primirii lor, într-un registru special, ținut de concedent la sediul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe.

Pe plicul exterior se va indica licitația publică deschisă pentru care este depusă oferta. Plicul exterior trebuie să conțină: Declarația privind eligibilitatea, completată și semnată; Fișa de informații și documentele solicitate prin aceasta, inclusiv plicul (așa zis “plic interior” sigilat) cu oferta propriuzisă (fără îngroșări, ștersături sau modificări);

4.3 – Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul acestuia. Acest plic va conține declarația cu oferta propriuzisă și alte documente precizate în Caietul de sarcini și în fișa de informații.

4.4 – Plicurile sigilate, depuse la Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe vor fi predate Comisiei de evaluare a ofertelor în ziua fixată pentru deschiderea lor.

4.5.– Pentru desfășurarea procedurii licitației publice deschise este obligatorie participarea a cel puțin 2 (doi) ofertanți eligibili.

Cap.5 - COMISIA DE EVALUARE:

5.1 – Comisia de evaluare a ofertelor este alcatuită din reprezentanți Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe și din personalul organelor de reglementate în domeniul finanțelor publice și protecției mediului, după caz.

5.2 – Componenta nominală a Comisiei de evaluare a ofertelor se stabilește, de regulă, prin dispoziție de primar, în cuprinsul căreia se va desemna președintele, care, la rândul său desemnează secretarul Comisiei însărcinat cu redactarea procesului verbal.

Cap. 6 – ȘEDINȚA DE DESCHIDERE A PLICURILOR:

Ședința de deschidere al plicurilor are loc în sediul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe și este publică.

6.1 – După deschiderea plicurilor exterioare, Comisia de evaluare a ofertelor elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor, datelor și informațiilor cerute, menționate în fișa de informații și întocmește un proces verbal în care se menționează rezultatul deschiderii plicurilor respective. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la pct. 4.5 din prezentul Regulament.

6.2 – Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor reținute se face numai după semnarea procesului verbal de către toți membrii Comisiei de evaluare a ofertelor și de către ofertanți prezenți la ședință.

În cazul în care până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor nu se depun cel puțin două oferte, concedentul va proceda la republicarea anunțului publicitar, iar procedura licitației publice va fi reluată de la etapa depunerii ofertelor.

6.3 – Comisia de evaluare analizează ofertele din plicurile interioare și poate - atunci când consideră necesar - să ceară de la ofertanți precizări cu privire la conținutul ofertei.

6.4 – Comisia de evaluare alege oferta pe care o consideră cea mai bună din punct de vedere al condițiilor precizate în Caietul de sarcini;

În cazul în care există punctaje egale între ofertanți clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul cu ponderea cea mai mare.

6.5 – Pe baza evaluării ofertelor Comisia de evaluare întocmește un raport de evaluare, care cuprinde: descrierea procedurii de licitație publică deschisă pentru concesionarea imobilului oferit, precum și operațiunile de evaluare; elementele esențiale ale ofertelor depuse, sau în cazul în care nu a fost desemnat câștigător nici un ofertant, cauzele respingerii tuturor ofertelor depuse.

6.6 – În cazul în care licitația publică deschisă nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna această situație într-un proces verbal, iar în termen de 10 zile de la expirarea termenului de soluționare a contestațiilor se va organiza o nouă licitație publică deschisă.

6.7 – După primirea raportului Comisiei de evaluare a ofertelor, concedentul procedează, în termen de 2 zile calendaristice, la informarea ofertantului câștigător despre alegerea sa și la anunțarea celorlalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor. La solicitarea în scris a ofertanților respinși, în termen de 2 zile calendaristice de la primirea comunicării de respingere a ofertelor lor, concedentul va transmite o copie de pe procesul verbal de evaluare a ofertelor.

6.8 – Dacă nici cea de-a doua licitație publică deschisă nu a condus la desemnarea unui câștigător, aceasta se va consemna într-un proces verbal care va sta la baza deciziei concedentului în termen de 5 zile calendaristic se va recurge la procedura de negociere directă. Condițiile concesiunii prin negociere directă nu poate fi inferioară celei mai bune oferte respinse de licitația publică deschisă .

6.9 – La data prevăzută în anunțul publicitar pentru începerea procedurii de negociere directă, concedentul programează ofertanții și îi informează în scris despre data negocierii directe

6.10 – Pentru negociere directă va fi păstrat Caietul de sarcini aprobat pentru licitația publică deschisă.

6.11 – Concedentul va negocia cu fiecare ofertant în parte, la data stabilită conform programării, în condițiile prevăzute în Caietul de sarcini.

6.12 – După încheierea negocierii directe, concedentul întocmește un proces verbal, care va cuprinde concluziile negocierilor purtate și în care se recomandă cea mai avantajoasă ofertă.

Cap.7 – CRITERIUL DE SELECȚIE A OFERTANȚILOR ȘI DE EVALUAREA OFERTELOR:

Determinarea ofertei câștigătoare se face conform criteriilor stabilite în Caietul de sarcini.

Cap. 8 - PROCEDURA DE CONTESTARE A LICITATIEI PUBLICE DESCHISE:

8.1 – În termen de 3 zile calendaristice de la primirea copiei de pe procesul verbal de evaluare a ofertelor, ofertanții pot face contestații la sediul concedentului sau la locul depunerii ofertei, potrivit anunțului publicitar cu privire la modul în care au fost respectate prevederile prezentului Regulament.

8.2 – În termen de 2 zile calendaristice de la primirea contestației concedentul, prin dispoziție de primar va numi Comisia de soluționare a contestațiilor, care va soluționa contestația și comunică răspunsul său contestatarului.

8.3 – În cazul în care contestația este fondată, concedentul va revoca decizia de desemnare a ofertantului câștigător și o va notifica tuturor ofertanților și va decide anularea licitației și organizarea unei noi licitații.

8.4 – În cazul unui răspuns negativ la contestația depusă de către ofertantul respins, acesta va putea recurge la instanța judecătorească competentă de drept comun..

8.5 – Ofertanților participante la procedura prin negociere directă nu se oferă nici o posibilitate de contestare.

Cap. 9 – CONTRACTUL DE CONCESIUNE:

9.1 – Contractul de concesiune se încheie în formă scrisă, în termen de maximum 10 de zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale, sau după parcurgerea procedurii negocierii directe, sau după declararea definitivă al câștigătorului, și va cuprinde în mod obligatoriu clauzele prevăzute în Caietul de sarcini, precum și alte clauze convenite de părțile contractante în măsura în care acestea nu contravin celor stipulate în Caietul de sarcini, sau nu alterează principiile care au stat la baza elaborării acestuia.

9.2 – Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune atrage pierderea garanției depuse pentru participare și, dacă este cazul, plata

de daune interese, care va fi stabilit de către instanța judecătorească de drept comun, la cererea părții interesate

9.3 – In cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea Contractului de concesiune, licitația publică va fi anulată, iar concedentul poate relua procedura de licitație publică de la etapa publicării anunțului, Caietul de sarcini păstrându-și valabilitatea.

9.4. Anexele 1-3 fac parte integrantă din prezentul Regulament.

Anexa nr.1 la Regulament

Această Anexă se introduce – după completare – în plicul exterior !

FIȘA DE INFORMAȚII

privind concesiunea prin licitație publică deschisă a unor parcele de teren, în vederea constuirii unei case de vacanță

Subsemnatul(a), cu domiciliul în str.
nr..... , bloc , scara , ap..., din, posesor al actului de identitate seria, nr., C.N.P., emis de în data de , reprezentant legal al ofertantului S.C. S.A. / S.R.L., având nr. de înregistrare la O.R.C J /...../ , nr. de înregistrare fiscală R , cont la banca nr.....

În calitate de participant la licitația publică deschisă, fără preselectie și cu oferte în plic sigilat, organizat pentru concesionarea unor parcele de teren, în vederea construirii unei case de vacanță din Municipiul Sfântu Gheorghe, pe propria răspundere declarăm că documentele anexate prezentei, depuse în copie xerox, corespund realității:

1. document de identitate al reprezentantului legal al ofertantului (în copie xerox);
2. împuternicire de reprezentare legală (în original);
3. certificat de înregistrare a firmei ofertantului (în copie xerox);
4. scrisoare de bonitate de la bancă – gradul de îndatorare (în original);
5. certificat de atestare fiscală emis de Administrația Financiară a D.F.P.C.F.S. a Județului (în original);
6. certificat de atestare fiscală emis de Direcția Finanțe Publice din cadrul Primăriei Municipiului (în original);
7. certificat constatator emis de O.R.C. (în original)
8. documente de plată a garanției de participare la licitație, precum și a documentelor licitației (în copie xerox).
9. plic interior sigilat, cuprinzând **Declarația cu oferta propriuzisă.**

Sfântu Gheorghe, la data de.....2009

Semnătura reprezentantului legal și
ștamila

Această anexă se introduce – după completare – în plicul exterior !

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnatul(a), cu domiciliu în str.

nr., bloc, scara, ap. , din; posesor al actului de identitate seria , nr. , CNP nr., emis de în data de

In calitate de reprezentant legal al ofertantului S.C. S.A./ S.R.L. , având nr. de înregistrare la O.R.C. J/...../....., nr. de înregistrare fiscală R , cont la bancă....., nr. ,

declarăm pe propria răspundere, sub sancțiunea aplicată faptei de fals în acte publice, ca societatea comercială ofertantă nu se afla într-una din situațiile prevăzute de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței, respectiv nu este în stare de faliment ori de lichidare; afacerile nu sunt conduse de administrator judiciar; activitățile sale comerciale nu sunt suspendate în tot sau în parte; nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii; nu este în situație similară cu cele anterioare, reglementate de lege.

Subsemnatul(a) declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg ca autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare privind eligibilitatea noastră, precum și buna credința, experiența, competența și resursele de care dispunem.

Subsemnatul(a) autorizez prin prezenta Declarație orice instituție, societate comercială, societate pe acțiuni, bancă, alte persoane juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai autorității contractante Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, cu privire la orice aspect.

Prezenta Declarație este valabilă până la data semnării Contractului de concesiune.

Sfântu Gheorghe, la data de..... 2009

Semnătura reprezentantului legal și ștampina

.....

Această anexă se introduce – după completare – în plicul interior și se sigilează !

DECLARAȚIE DE OFERTĂ PROPRIUZISĂ

privind concesionarea prin licitație publică deschisă a unor parcele de teren, în vederea constuirii unei case de vacanță

Subsemnatul(a) cu domiciliu în , str..... ,nr....., bloc....., scara....., ap....., posesor al actului de identitate BI/CI seria , nr., CNP , emis de în data de

În calitate de reprezentant legal al ofertantului S.C. S.A. /S.R.L. , având .nr. de înregistrare la .O.R.C. J...../..... /.....,nr. de înregistrare fiscală R, cont la bancă ,cont nr.

Pe propria răspundere declarăm că:

1.- Suntem interesați de a participa la licitația publică deschisă pentru concesionarea prin licitație publică deschisă a parcelei de teren în vederea constuirii unor case de vacanță, situate în Șugaș-Băi, înscris în C.F. nr.26106 Sfântu Gheorghe, nr.top 2233/35/1 în suprafață de 200 mp, cu destinație loc de vilă.

2.- Ne obligăm că pe acest teren concesionat să realizăm un obiectiv economic cu profil de prestări de servicii.

3.- Ne angajăm să respectăm întocmai termenul de începere a lucrărilor de construcții- montaj specificat în Autorizația de construire, cunoscând ca nerespectarea acestuia atrage după sine rezilierea de drept al Contractului de concesiune asupra terenului

4.- Am luat la cunoștință că depășirea termenului de dare în folosință sau de punere în funcțiune al obiectivului de investiții, care atrage după sine majorarea de drept cu 25% a cuantumului redevenței contractate pe toată durata a concesiunii de 25 de ani;

5.- Amanajarea interioară, precum și dotarea unității cu mobilier funcțional nou și cu echipament adecvat – care să garanteze clienților o ofertă de servicii de calitate – o vom asigura la nivelul standardelor de calitate cerute de organele de reglementare în domeniu, din punct de vedere: sanitar, P.S.I., de protecția muncii și de protecție a mediului.

6.- Prețul de pornire la licitația publică deschisă este echivalentul în lei a 1,5 euro/mp./an

7.- Rămânem angajați prin termenii ofertelor noastre de la data deschiderii ofertelor și până la semnarea Contractului de concesiune.

Sfântu Gheorghe, la.....2009

Semnătura reprezentantului legal și ștampila

Anexa nr. 4/A la HCL nr. 179/2009

CAIET DE SARCINI
privind concesionarea-prin licitație publică deschisă-a parcelei de teren nr.5, în vederea construirii unei case de vacanță

Având în vedere cererile înregistrate la Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe care vizează asigurarea unor terenuri în zona de agrement Șugaș-băi pentru construirea de case de vacanță;

Ținând cont de prevederile HCL nr. 179/2009 precum și cele cuprinse în Studiul de oportunitate aprobat de Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, prezentul

CAIET DE SARCINI

Stabilește modalitățile și condițiile concrete în care Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe atribuie concesionarului terenul construcției în scopul construirii pe acest teren a unei case de vacanță.

13. Obiectul concesiunii

- amplasamentul: parcela care face obiectul propunerii de a fi concesionată este situată în zona de agrement Șugaș-băi, este dezmembrată (conform planului de situație

anexat), și înscris în CF. nr.26108 nr. top 2233/31/2, în suprafață de 60 mp, nr.top 2233/31/3/3 în suprafață de 90 mp,nr.top 2233/32/3/1 în suprafață de 9 mp, nr.top 2233/32/1/1 în suprafață de 36 mp.

- Situația juridică: parcela în cauză face parte din domeniul privat al Municipiului Sfântu Gheorghe, administrată de Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, este liberă de orice sarcină;

14. Destinația terenului concesionat:

- **parcela care urmează a fi concesionată este destinată amplasării și realizării unei case de vacanță plastic-volumetrică potrivită zonei și prevederilor Regulamentului local de urbanism.**

- Se interzice subconcesionarea sau darea în folosință sub altă formă a parcelei care face obiectul concesiunii, în afara cazurilor de succesiune sau de înstăinare a construcției, pentru realizarea căreia s-a făcut concesionarea. Numai în aceste cazuri se transmite dreptul de concesiune, împreună cu obligația ca noul concesionar să respecte întocmai condițiile și clauzele contractului de concesiune inițial;

- Concedentul are dreptul de a realiza lucrări de interes public la limita amplasamentului, cu condiția notificării intenției către concesionar cu 6 luni înainte.

15. Investitiile pe care concesionarul este obligat să realizeze și termenele de realizare ale acestora:

- oferta propriuzisă va avea în vedere caracteristicile tehnice stabilite de concedent prin Certificatul de urbanism, anexa la Caietul de sarcini, din care fac parte integrantă;

- concesionarul este obligat ca prin grija și chetuiala lui să solicite de la Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, în termen de 3 luni de la semnarea contractului de concesiune, emiterea Autorizației de construire, având la bază o documentație tehnico-economică corespunzătoare, întocmită în condițiile prevederilor legislației în vigoare;

- determinat de funcțiunea dominantă a locului (zonă de agrement), concedentul nu este interesat în prelungirea peste 24 luni a perioadei de pregătire și execuție a construcției casei de vacanță.

- astfel, concesionarul este obligat să înceapă construcția casei de vacanță în termen cel mult un an de la data emiterii Autorizației de construire, și să dea în folosință investiția în termen de cel mult 12 luni de la data începerii lucrărilor de construcții;

- corelat cu desfășurarea în timp a lucrărilor de organizare, precum și a lucrărilor de bază, concesionarul este obligat să asigure-prin grija și cheltuielile lui- toate unitățile necesare dării de folosință și folosiri în condiții civilizate a casei de vacanță. Cu scopul realizării tuturor bransamentelor subterane(de apă potabilă, de canalizare menajeră, de energie electrică și de telefonizare) concomitent cu executarea lucrărilor de bază autoritatea administrației publice locale Sfântu Gheorghe va emite doar o singură Autorizație de construire.

- Concesionarul este obligat să protejeze mediul înconjurător să respecte, întocmai limitele parcelei de teren concesionată, marcată prin bornare, să organizeze activitatea de construcții în așa fel încât impactul negativ a acesteia asupra mediului să fie redus la minimum necesar.

Eventualele tăieri de copaci existente în incinta sau în afara perimetrului parcelei concesionate sa vor executa în condițiile reglementate prin regimul silvic.

După terminarea construcției, dar înaintea dării în folosință a casei de vacanță,

concesionarul va asigura – prin grija și cheltuielile proprii- refacerea mediului eventual deteriorat în zona adiacentă parcelei ca urmare a executării lucrărilor de construcții și instalații exterioare.

Lucrările de refacere se vor executa conform celor stabilite de emitentul Autorizației de construire, respectiv autoritățile administrației publice a Municipiului Sfântu Gheorghe, administratorul zonei de agrement Șugaș-băi.

16. Durata concesiunii:

- parcela se concesionează pe o durată de 49 ani de la semnarea contractului de concesiune;
- nerespectarea clauzelor contractului de concesiune referitoare la termenul de începere a lucrărilor de construcții atrage după sine rezilierea contractului de concesiune;
- în alte cazuri, concedentul va putea rezilia contractul de concesiune numai după notificarea intenției sale concesionarului cu precizarea cauzelor care au determinat-o.
- la încetarea concesiunii, concesionarul are obligația de a preda concedentului parcela de teren liber de orice sarcină și în condițiile refacerii complete a mediului prin grija și cheltuielile proprii;

5. Prețul concesiunii terenului:

- prețul de pornire la licitație publică deschisă este echivalentul în lei a 1,5 Euro/mp/an.
- criteriul de desemnare al ofertantului câștigător va fi “cea mai mare redevență oferită” care va fi și prețul de contractare.
- prețul de contractare a concesiunii parcelei se indexează anual, la începutul lunii ianuarie, în funcție de voluția oficială al cursului leu/Euro, comunicat de B.N.R.pentru prima zi lucrătoare a anului.
- modul de achitare a redevenței cât și urmările nerespectării obligațiilor de plată, se vor detalia în contractul de concesiune;
- nerespectarea termenului de dare în folosință a casei de vacanță va avea drept consecință majorarea cu 15% a redevenței contractate.

6. Soluționarea litigiilor:

- litigiile de orice fel, apărute între concedent și concesionar, pe întreaga perioadă contractuală se rezolvă pe cale amiabilă. În caz contrar acestea sunt de competența instanțelor judecătorești;

17. Alte condiții specifice stabilite de către concedent:

- drepturile și îndatoririle părților se concretizează prin contract de concesiune;
- garanția de participare la licitație publică deschisă este de **500 leiRON**, ce se va depune la contul **RO51TREZ2565006XXX000146**;
- prețul Caietului de sarcini este de **50 leiRON**, se va depune al contul **RO02TREZ25621360250XXXX**;
- suma depusă cu titlu de garanție este de **100% din redevența anuală contractată**, ce se va depune la contul **RO51TREZ2565006XXX000146**

REGULAMENT de organizare și desfășurare a licitației publice
--

Cap. 1.- DISPOZIȚII GENERALE:

1.1 – Prezentul Regulament este elaborat în scopul reglementării organizării și desfășurării procedurii de concesionare a unor parcele de teren din domeniul privat al Municipiului Sfântu Gheorghe administrat de Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe.

1.2 – Conform prezentului Regulament, procedura de concesionare se inițiază de către Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe.

1.3 – Concesionarea se realizează prin procedura licitației publice deschise fără preselectie și cu ofertă în plic sigilat.

Cap. 2.- CAIETUL DE SARCINI:

Concedentul Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe asigură elaborarea, și aprobă Caietul de sarcini, care cuprinde: descrierea imobilului propus pentru concesionare; situația juridică și destinația imobilului oferit spre concesionare; investițiile pe care concesionarul este obligat să le realizeze; condițiile de exploatare a concesiunii; criteriile de evaluare a ofertelor; durata concesiunii; quantumul minim a redevenței; modul de soluționare a litigiilor; condițiile impuse de natura imobilului; quantumul garanțiilor; clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune; alte condiții.

Cap. 3. - ANUNȚUL PUBLICITAR:

3.1 – După aprobarea Caietului de sarcini, concedentul asigură publicarea anunțului referitor la organizarea licitației publice deschise, anunț care se afișează și la sediul concedentului.

3.2 – Anunțul va conține: denumirea, adresa, numărul de telefon și de fax, adresa e-mail ale concedentului; procedura de atribuire aplicată; obiectul, termenul de finalizare și durata contractului de concesiune; admiterea sau interzicerea ofertelor alternative; locul unde poate fi studiată documentația licitației publice deschise, costul, și condițiile de plată în vederea obținerii documentației de atribuire; actele doveditoare privind calitățile și capacitățile cerute ofertanților; termenul limită de primire a ofertelor (data, ora și locul de primire); criteriile de calificare; criteriile de atribuire; garanțiile solicitate; durata în care ofertanții rămân angajați prin termenii ofertelor lor; data, ora și locul deschiderii ofertelor; alte condiții specifice impuse de concedent.

Cap. 4.- DEPUNEREA OFERTELOR:

4.1 – Termenul de primire a ofertelor este de 10 zile calendaristice, începând cu data publicării anunțului publicitar privind licitația publică deschisă.

4.2 – Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate (unul exterior în care este introdus și plicul interior sigilat), care vor fi înregistrate în ordinea primirii lor, într-un registru special, ținut de concedent la sediul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe.

Pe plicul exterior se va indica licitația publică deschisă pentru care este depusă oferta. Plicul exterior trebuie să conțină: Declarația privind eligibilitatea, completată și semnată; Fișa de informații și documentele solicitate prin aceasta, inclusiv plicul (așa zis “plic interior” sigilat) cu oferta propriuzisă (fără îngroșări, ștersături sau modificări);

4.3 – Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul acestuia. Acest plic va conține declarația cu oferta propriuzisă și alte documente precizate în Caietul de sarcini și în fișa de informații.

4.4 – Plicurile sigilate, depuse la Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe vor fi predate Comisiei de evaluare a ofertelor în ziua fixată pentru deschiderea lor.

4.5.– Pentru desfășurarea procedurii licitației publice deschise este obligatorie participarea a cel puțin 2 (doi) ofertanți eligibili.

Cap.5 - COMISIA DE EVALUARE:

5.1 – Comisia de evaluare a ofertelor este alcătuită din reprezentanți Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe și din personalul organelor de reglementate în domeniul finanțelor publice și protecției mediului, după caz.

5.2 – Componenta nominală a Comisiei de evaluare a ofertelor se stabilește, de regulă, prin dispoziție de primar, în cuprinsul căreia se va desemna președintele, care, la rândul său desemnează secretarul Comisiei însărcinat cu redactarea procesului verbal.

Cap. 6 – ȘEDINȚA DE DESCHIDERE A PLICURILOR:

Ședința de deschidere al plicurilor are loc în sediul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe și este publică.

6.1 – După deschiderea plicurilor exterioare, Comisia de evaluare a ofertelor elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor, datelor și informațiilor cerute, menționate în fișa de informații și întocmește un proces verbal în care se menționează rezultatul deschiderii plicurilor respective. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la pct. 4.5 din prezentul Regulament.

6.2 – Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor reținute se face numai după semnarea procesului verbal de către toți membrii Comisiei de evaluare a ofertelor și de către ofertanți prezenți la ședință.

În cazul în care până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor nu se depun cel puțin două oferte, concedentul va proceda la republicarea anunțului publicitar, iar procedura licitației publice va fi reluată de la etapa depunerii ofertelor.

6.3 – Comisia de evaluare analizează ofertele din plicurile interioare și poate - atunci când consideră necesar - să ceară de la ofertanți precizări cu privire la conținutul ofertei.

6.4 – Comisia de evaluare alege oferta pe care o consideră cea mai bună din punct de vedere al condițiilor precizate în Caietul de sarcini;

În cazul în care există punctaje egale între ofertanți clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul cu ponderea cea mai mare.

6.5 – Pe baza evaluării ofertelor Comisia de evaluare întocmește un raport de evaluare, care cuprinde: descrierea procedurii de licitație publică deschisă pentru concesionarea imobilului oferit, precum și operațiunile de evaluare; elementele esențiale ale ofertelor depuse, sau în cazul în care nu a fost desemnat câștigător nici un ofertant, cauzele respingerii tuturor ofertelor depuse.

6.6 – În cazul în care licitația publică deschisă nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna această situație într-un proces verbal, iar în termen de 10 zile

de la expirarea termenului de soluționare a contestațiilor se va organiza o nouă licitație publică deschisă.

6.7 – După primirea raportului Comisiei de evaluare a ofertelor, concedentul procedează, în termen de 2 zile calendaristice, la informarea ofertantului câștigător despre alegerea sa și la anunțarea celorlalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor. La solicitarea în scris a ofertanților respinși, în termen de 2 zile calendaristice de la primirea comunicării de respingere a ofertelor lor, concedentul va transmite o copie de pe procesul verbal de evaluare a ofertelor.

6.8 – Dacă nici cea de-a doua licitație publică deschisă nu a condus la desemnarea unui câștigător, aceasta se va consemna într-un proces verbal care va sta la baza deciziei concedentului în termen de 5 zile calendaristic se va recurge la procedura de negociere directă. Condițiile concesiunii prin negociere directă nu poate fi inferioară celei mai bune oferte respinse de licitația publică deschisă .

6.9 – La data prevăzută în anunțul publicitar pentru începerea procedurii de negociere directă, concedentul programează ofertanții și îi informează în scris despre data negocierii directe

6.10 – Pentru negociere directă va fi păstrat Caietul de sarcini aprobat pentru licitația publică deschisă.

6.11 – Concedentul va negocia cu fiecare ofertant în parte, la data stabilită conform programării, în condițiile prevăzute în Caietul de sarcini.

6.12 – După încheierea negocierii directe, concedentul întocmește un proces verbal, care va cuprinde concluziile negocierilor purtate și în care se recomandă cea mai avantajoasă ofertă.

Cap.7 – CRITERIUL DE SELECȚIE A OFERTANȚILOR ȘI DE EVALUAREA OFERTELOR:

Determinarea ofertei câștigătoare se face conform criteriilor stabilite în Caietul de sarcini.

Cap. 8 - PROCEDURA DE CONTESTARE A LICITATIEI PUBLICE DESCHISE:

8.1 – În termen de 3 zile calendaristice de la primirea copiei de pe procesul verbal de evaluare a ofertelor, ofertanții pot face contestații la sediul concedentului sau la locul depunerii ofertei, potrivit anunțului publicitar cu privire la modul în care au fost respectate prevederile prezentului Regulament.

8.2 – În termen de 2 zile calendaristice de la primirea contestației concedentul, prin dispoziție de primar va numi Comisia de soluționare a contestațiilor, care va soluționa contestația și comunică răspunsul său contestatarului.

8.3 – În cazul în care contestația este fondată, concedentul va revoca decizia de desemnare a ofertantului câștigător și o va notifica tuturor ofertanților și va decide anularea licitației și organizarea unei noi licitații.

8.4 – În cazul unui răspuns negativ la contestația depusă de către ofertantul respins, acesta va putea recurge la instanța judecătorească competentă de drept comun..

8.5 – Ofertanților participante la procedura prin negociere directă nu se oferă nici o posibilitate de contestare.

Cap. 9 – CONTRACTUL DE CONCESIUNE:

9.1 – Contractul de concesiune se încheie în formă scrisă, în termen de maximum 10 de zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei

sale, sau după parcurgerea procedurii negocierii directe, sau după declararea definitivă al câștigătorului, și va cuprinde în mod obligatoriu clauzele prevăzute în Caietul de sarcini, precum și alte clauze convenite de părțile contractante în măsura în care acestea nu contravin celor stipulate în Caietul de sarcini, sau nu alterează principiile care au stat la baza elaborării acestuia.

9.2 – Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune atrage pierderea garanției depuse pentru participare și, dacă este cazul, plata de daune interese, care va fi stabilit de către instanța judecătorească de drept comun, la cererea părții interesate

9.3 – În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea Contractului de concesiune, licitația publică va fi anulată, iar concedentul poate relua procedura de licitație publică de la etapa publicării anunțului, Caietul de sarcini păstrându-și valabilitatea.

9.4. Anexele 1-3 fac parte integrantă din prezentul Regulament.

Anexa nr.1 la Regulament

Această Anexă se introduce – după completare – în plicul exterior !

FIȘA DE INFORMAȚII

privind concesionarea prin licitație publică deschisă a unor parcele de teren, în vederea constuirii unei case de vacanță

Subsemnatul(a), cu domiciliul în str.
nr..... , bloc , scara , ap..., din, posesor al actului de identitate seria, nr., C.N.P., emis de în data de , reprezentant legal al ofertantului S.C. S.A. / S.R.L., având nr. de înregistrare la O.R.C J /...../ , nr. de înregistrare fiscală R, cont la banca nr.....

În calitate de participant la licitația publică deschisă, fără preselectie și cu oferte în plic sigilat, organizat pentru concesionarea unor parcele de teren, în vederea construirii unei case de vacanță din Municipiul Sfântu Gheorghe, pe propria răspundere declarăm că documentele anexate prezentei, depuse în copie xerox, corespund realității:

1. document de identitate al reprezentantului legal al ofertantului (în copie xerox);
2. împuternicire de reprezentare legală (în original);
3. certificat de înregistrare a firmei ofertantului (în copie xerox);
4. scrisoare de bonitate de la bancă – gradul de îndatorare (în original);
5. certificat de atestare fiscală emis de Administrația Financiară a D.F.P.C.F.S. a Județului (în original);
6. certificat de atestare fiscală emis de Direcția Finanțe Publice din cadrul Primăriei Municipiului (în original);
7. certificat constatator emis de O.R.C. (în original)
8. documente de plată a garanției de participare la licitație, precum și a documentelor licitației (în copie xerox).
9. plic interior sigilat, cuprinzând **Declarația cu oferta propriuzisă.**

Sfântu Gheorghe, la data de.....2009

Semnătura reprezentantului legal și
ștamila

Această anexă se introduce – după completare – în plicul exterior !

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnatul(a), cu domiciliu în str.
nr., bloc, scara, ap. , din; posesor al actului de identitate seria , nr. , CNP nr., emis de în data de

In calitate de reprezentant legal al ofertantului S.C. S.A./ S.R.L. , având nr. de înregistrare la O.R.C. J/...../....., nr. de înregistrare fiscală R , cont la bancă....., nr. ,

declarăm pe propria răspundere, sub sancțiunea aplicată faptei de fals în acte publice, ca societatea comercială ofertantă nu se afla într-una din situațiile prevăzute de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței, respectiv nu este în stare de faliment ori de lichidare; afacerile nu sunt conduse de administrator judiciar; activitățile sale comerciale nu sunt suspendate în tot sau în parte; nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii; nu este în situație similară cu cele anterioare, reglementate de lege.

Subsemnatul(a) declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg ca autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare privind eligibilitatea noastră, precum și buna credință, experiența, competența și resursele de care dispunem.

Subsemnatul(a) autorizez prin prezenta Declarație orice instituție, societate comercială, societate pe acțiuni, bancă, alte persoane juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai autorității contractante Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, cu privire la orice aspect.

Prezenta Declarație este valabilă până la data semnării Contractului de concesiune.

Sfântu Gheorghe, la data de..... 2009

Semnătura reprezentantului legal și ștampina

.....

Anexa nr.3 la Regulament

Această anexă se introduce – după completare – în plicul interior și se sigilează !

DECLARAȚIE DE OFERTĂ PROPRIUZISĂ

privind concesionarea prin licitație publică deschisă a unor parcele de teren, în vederea constuirii unei case de vacanță

Subsemnatul(a) cu domiciliu în , str..... ,nr....., bloc....., scara....., ap....., posesor al actului de identitate BI/CI seria , nr., CNP ,emis de în data de

In calitate de reprezentant legal al ofertantului S.C. S.A. /S.R.L. , având .nr. de înregistrare la .O.R.C. J...../..... /.....,nr. de înregistrare fiscală R, cont la bancă ,cont nr.

Pe propria răspundere declarăm că:

1.- Suntem interesați de a participa la licitația publică deschisă pentru concesionarea prin licitație publică deschisă a parcelei de teren în vederea constuirii unor case de vacanță, situate în Șugaș-Băi, înscris în C.F. nr.26108 Sfântu Gheorghe, nr.top 2233/31/2 în suprafață de 60 mp, 2233/31/3/3 în suprafață de 90 mp, 2233/32/3/1 în suprafață de 9 mp, 2233/32/1/1 în surafață de 36 mp, cu destinație loc de vilă.

2.- Ne obligăm că pe acest teren concesionat să realizăm un obiectiv economic cu profil de prestări de servicii.

3.- Ne angajăm să respectăm întocmai termenul de începere a lucrărilor de construcții- montaj specificat în Autorizația de construire, cunoscând ca

nerespectarea acestuia atrage după sine rezilierea de drept al Contractului de concesiune asupra terenului

4.- Am luat la cunoștință că depășirea termenului de dare în folosință sau de punere în funcțiune al obiectivului de investiții, care atrage după sine majorarea de drept cu 25% a cuantumului redevenței contractate pe toata durată a concesiunii de 25 de ani;

5.- Amanajarea interioară, precum și dotarea unității cu mobilier funcțional nou și cu echipament adecvat – care să garanteze clienților o ofertă de servicii de calitate – o vom asigura la nivelul standardelor de calitate cerute de organele de reglementare în domeniu, din punct de vedere: sanitar, P.S.I., de protecția muncii și de protecție a mediului.

6.- Prețul de pornire la licitația publică deschisă este echivalentul în lei a 1,5 euro/mp./an

7.- Rămânem angajați prin termenii ofertelor noastre de la data deschiderii ofertelor și până la semnarea Contractului de concesiune.

Sfântu Gheorghe, la.....2009

Semnătura reprezentantului legal și ștampila