

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SF.GHEORGHE
BIROUL LOCATIV, RELAȚII, CONTRACTE ȘI ADMINISTRARE CIMITIR COMUN

CAIET DE SARCINI

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică deschisă a unui teren în suprafață de 3.914 mp, situat în Sfântu Gheorghe, pe str. Constructorilor nr. 16

Ținând cont de Regulamentul local de urbanism al Municipiului Sfântu Gheorghe, de Certificatul de urbanism nr. 22/22.01.2012 emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe.

CAIETUL DE SARCINI

stabilește condițiile concrete în care Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe atribuie Concesionarului terenul construcției cu suprafață totală de 3.914 mp.,

Prezentul Caiet de sarcini este structurat pe următoarele capitole:

- (1) descrierea parcelei de teren propus pentru concesiune;
- (2) situația juridică și destinația terenului propus pentru concesiune;
- (3) investițiile pe care concesionarul este obligat să realizeze;
- (4) condițiile de exploatare a concesiunii;
- (5) durata concesiunii;
- (6) criteriile de evaluare a ofertelor;
- (7) cuantumul minim a redevenței;
- (8) modul de soluționare a litigiilor;
- (9) alte condiții specifice, stabilite de către concedent;

1.- Descrierea terenului propus pentru concesiune:(planul de încadrare în zonă *anexa nr. 1/CS*).

Parcelele de teren construcției – având suprafață totală de 3.914 mp. – se situează în intravilanul municipiului Sfântu Gheorghe, în str. Constructorilor nr.16.,

Pe latura Nord parcela este vecină cu SC Remat SA“

Latura Vest cale ferată.

Latura Est a parcelei constituie proprietate S.C. Masterplast S.R.L.

Informațiile tehnice sunt marcate de către fiecare operator de serviciu public implicat pe planurile de situație anexate prezentului (*anexe nr. 2-5/CS*)

2.- Situația juridică și destinația terenului propus pentru concesiune:

Imobilele în suprafață de 3.914 mp. fac parte din domeniu privat al Municipiului Sfântu Gheorghe administrat de Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, este evidențiat în CF. nr. 24188 și 24160 – Sfântu Gheorghe, având nr. top 1523/3/2/2 și 1522/3/2/2 (*anexa nr. 6/CS*). Se găsește în perimetrul constructibil al Municipiului Sfântu Gheorghe.

Conform Regulamentului local de urbanism al Municipiului Sfântu Gheorghe, Planului Urbanistic General aprobat prin H.C.L. nr. 93/1999 precum și conform Certificatului de urbanism nr. 22/2012, zona din care fac parte terenurile oferite pentru concesiune, este zonă“industrială și servicii”.

Terenurile sunt libere de orice sarcină juridică (a se vedea Certificatul de urbanism nr. 22/2012, *anexa nr. 7/CS*.)

Suprafețele de teren ce urmează a fi concesionate vor fi utilizate de către concesionar în scopul construirii unui spațiu de depozitare pentru diverse activități de producție și servicii.

Pe terenurile concesionate toate construcțiile se vor realiza, respectiv activitățile se vor organiza prin grija, riscul, pe răspunderea și pe cheltuiala Concesionarului, în conformitate cu cele stipulate în: prezentul Caiet de sarcini, în Contractul de concesiune, în

conformitate cu Autorizația de construire emisă de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe și cu prevederile documentației tehnico-economice autorizată.

3.- Investițiile pe care concesionarul este obligat să realizeze, și termenele de realizare ale acestora:

Concesionarul este obligat:

a) să realizeze investiția sumată prin Angajamentele de investiții anexa nr. 1 la Contractul de concesiune;

b) să asigure – prin grija, riscul, răspunderea și cheltuiala lui – elaborarea documentației tehnico-economice, însoțită de avizele, acordurile și aprobările prealabile necesare, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare în domeniu pentru: lucrările de organizare de șantier; lucrările colaterale precum și pentru lucrările de bază;

c) să asigure contractarea execuției și finanțarea continuă a tuturor lucrărilor de construcții, montaj și instalații (aferele lucrărilor de organizare de șantier, lucrărilor impuse de operatorii serviciilor edilitare precum și a lucrărilor de bază) pentru care Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe va emite Autorizație de construire;

d) să achite operatorilor de servicii publice edilitare taxele aferente avizelor, aprobărilor și acordurilor emise, înaintea executării lucrărilor de branșare a incintei terenurilor concesionate, la sistemele de distribuție stradale existente;

e) să amenajeze corespunzător și să doteze interiorul clădirii realizate pe terenurile concesionate- înaintea dării în folosință dotări specifice serviciului implementat în conformitate cu normele și normativele în vigoare care reglementează activitatea desfășurată din punct de vedere: sanitar, a protecției împotriva incendiilor, a protecției muncii și protecției mediului înconjurător.

f) să nu schimbe destinația construcțiilor realizate în baza contractului de concesiune;

4.- Condiții de exploatare a concesiunii:

Concesionarul va asigura exploatarea terenurilor concesionate în conformitate cu clauzele impuse în Caietul de sarcini, în condițiile stipulate în Contractul de concesiune și în conformitate cu cele stabilite prin Autorizația de construire, precum și prin avizele, aprobările și acordurile emise de entitățile specialitate.

În scopul reducerii la minim a perioadei de timp de execuție a lucrărilor de construcții-montaj și, respectiv, darea în folosință în condiții normate al obiectivului realizat, concesionarul este obligat:

a) să încheie Contractul de concesiune, în termen de maxim 30 de zile de la data informării de către Concedent despre acceptarea ofertei sale.

b) să solicite și să participe la trasarea pe teren a incintei parcelei de teren concesionat (prin marcare cu borne a limitei terenului concesionat).

c) să solicite de la Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe – în termen de 30 zile de la semnarea Contractului de concesiune – emiterea Certificatului de urbanism pe numele lui, în vederea începerii - elaborării documentației tehnico-economice;

d) să solicite de la Primarul Municipiului Sfântu Gheorghe în termen de 6 luni de la emiterea Certificatului de urbanism, Autorizația de construire.

e) să finalizeze și să pună în funcțiune investiția în maximum 3 ani de la emiterea autorizației de construire solicitând la începerea lucrărilor de construire prezența reprezentanților Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe, specialiști în domeniul urbanismului, respectiv a operatorilor de utilități și a unui topograf autorizat.

f) să înregistreze la Cartea Funciară – în termen de 30 de zile de la semnarea Contractului de concesiune – modificările intervenite în regimul juridic al terenului ca urmare a concesionării, iar după recepția lucrărilor de construcții executate pe terenurile concesionate, să asigure înscrierea în carte funciară și a acestor construcții în condițiile reglementărilor privind cadastrul și publicitate imobiliară.

g) să depună la Direcția Finanțe Publice Sfântu Gheorghe din cadrul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe – în termen de 30 de zile de la semnarea Contractului de concesiune, respectiv de 30 de zile după recepția definitivă a construcțiilor ce se realizează

pe terenul concesionat, după caz – declarațiile de impunere pentru stabilirea impozitului pe teren și pe clădiri, a taxelor locale, în temeiul prevederilor legale în vigoare.

h) să constituie garanția și să plătească redevența în cuantumul și în condițiile prevăzute în Contractul de concesiune.

i) să înceapă cu prioritate executarea lucrărilor de împrejmuire a incintei delimitate prin borne. Să asigure toate condițiile tehnice, juridice și financiare în vederea începerii lucrărilor de organizare de șantier, (conform avizelor emise prealabil de operatorii de servicii publice implicate).

j) se interzice începerea oricărori lucrări provizorii sau definitive, respectiv: efectuarea de orice activități (ex.: depozitarea în incintă a diferitelor materiale de construcții sau bunuri de inventar aparținătoare lucrărilor de organizare de șantier; parcare a diferitelor utilaje terasiere sau de transport; executarea de lucrări provizorii, de împrejmuiți; foraje geotehnice în scopul elaborării studiilor și altele) înainte de semnarea contractului de concesiune.

k) să respecte perioada de timp maxim angajat pentru execuția tuturor lucrărilor de construcții, conform Graficul calendaristic de execuție și de dare în folosință al obiectivului de investiții, elaborat pe decade, pe obiecte, categorii și cantități de lucrări, document care va constitui anexă la Contractul de concesiune. Depășirea perioadei de execuție angajat de Ofertant prin Graficul calendaristic anexă la Contract, atrage după sine majorarea de drept cu 20% a cuantumului redevenței contractate, până la terminarea lucrărilor dar nu mai mult de un an, termen la care intervine rezilierea de drept a Contractului de concesiune, ce se stipulează în Contractul de concesiune.

l) darea în folosință sau punerea în funcțiune al obiectivului construit se va face în condițiile, reglementate de acte normative în vigoare.

m) să refacă pe cheltuiala lui eventualele deteriorări la rigole, borduri, carosabile, spații verzi existente și altele, situate în zona adiacentă a terenului concesionat, afectate accidental, sau ca urmare a executării lucrărilor de construcții și instalații pe locația concesionată.

n) lucrările de refacere se vor executa în condițiile tehnice stabilite de Direcția Gospodărire Comunală din cadrul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe, precum și de operatorii implicați, după caz, la termenele stabilite și la nivel calitativ corespunzător standardelor în vigoare.

o) să asigure în timp util executarea lucrărilor de branșare a terenului concesionat la utilități și alte rețele stradale, corelate cu desfășurarea lucrărilor de construcții-montaj executate la obiectele de bază a investiției.

p) să încheie cu fiecare operator de specialitate în parte contractele de furnizare de servicii publice, precum și să asigure plata serviciilor consumate, ce constituie sarcină exclusivă a concesionarului;

q) să asigure respectarea pe perioada de existență a șantierului de construcții toate prevederile legale privitoare la protecția muncii și protecție a mediului înconjurător.

r) după recepția investițiilor realizate, concesionarul are dreptul de a cumpăra terenul concesionat la prețul pieței, valabil la data cumpărării în baza unei experize de evaluare însoțită de consiliul local, cu condiția ca concedentul să-și fi îndeplinit obligațiile contractuale și cele de contribuabil la bugetul local și cel de stat, până la data aprobării vânzării terenului prin hotărâre a consiliului local.

Se interzice subconcesionarea sau darea în folosință sub altă formă al terenului concesionat, în afara cazurilor de succesiune sau de înstrăinare a construcțiilor, pentru realizarea cărora 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.

5.- Durata concesiunii:

Terenul se concesionează pe o durată de **49 de ani**, începând din data încheierii Contractului de concesiune. Durata concesiunii poate fi prelungită pentru o perioadă egală

cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplu acord de voință al părților, condiție ce se stipulează în Contract de concesiune;

Cauzele încetării Contractului de concesiune sunt:

a) prin atingere la termen, dacă Părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile stabilite în Contractul de concesiune;

b) denunțare unilaterală de către Concedent, în cazul în care interesul local o impune;

c) rezilierea de drept a contractului de concesiune în baza unei notificări transmise cu 15 zile anterior datei de la care operează rezilierea de drept și fără intervenția instanțelor de judecată în următoarele situații:

- în cazul neachitării redevenței pe o perioadă de 3 luni de la data la care creanța devine exigibilă,

- în cazul în care concesionarul nu îndeplinește obligațiile privind terminarea lucrărilor de construcții conform Graficul calendaristic de derulare a lucrărilor de construcții instalații și montaj în condițiile stipulate în Contractul de concesiune.

- în cazul în care concesionarul nu-și îndeplinește obligațiile cu privire la depunerea în termen de 90 de zile de la data semnării contractului, cu titlu de garanție, o sumă fixă sau o scrisoare de garanție, reprezentând 50 % din suma obligației de plată către concedent datorată pentru anul 2013 în condițiile prevăzute în Contractul de concesiune.

d) rezilierea, cu plata de despăgubiri în sarcina Concedentului, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către Concedent;

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a Concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) în alte cazuri Concedentul va putea rezilia Contractul de concesiune după notificarea Concesionarului asupra intenției sale, cu precizarea cauzelor care au determinat-o;

La încetarea concesiunii, Concesionarul are obligația de a preda Concedentului terenurile libere de orice sarcină, în condițiile refacerii mediului, în cazul în care în Contractul de concesiune nu se stabilesc, de comun acord, alte soluții reciproc avantajoase.

6.- Criteriile de evaluare a ofertelor:

Determinarea ofertei câștigătoare se face prin compararea cuantumului redevenței oferite față de nivelul cuantumului minim a redevenței, respectiv “redevența cea mai mare oferită”.

7.- Cuantumul minim a redevenței:

Nivelul minim a redevenței, respectiv prețul de pornire a licitației este de 2 euro/mp/an, echivalent în lei calculat conform cursului oficial leu/euro, la data încheierii contractului de concesiune, indexabil anual în funcție de evoluția cursului oficial leu/euro, comunicat de B.N.R. în prima zi de lucru al anului.

Modul de achitare a redevenței (exprimate în lei potrivit cursului oficial leu/euro la data încheierii Contractului de concesiune), a contribuției, cât și urmările nerespectării obligațiilor de plată a acestora, se vor detalia în Contractul de concesiune.

8.- Soluționarea litigiilor:

Litigiile de orice fel, apărute în întreaga perioadă contractului încheiat între concedent și concesionar, se rezolvă pe cale amiabilă. În caz contrar acestea sunt de competența instanțelor judecătorești.

9.- Alte condiții specifice, stabilite de către concedent:

La licitația publică deschisă, fără preselecție, pot participa agenți economici persoane juridice române precum și străine, care au firme cu sediu social înregistrate în România, precum și persoane fizice, care nu sunt într-una din situațiile prevăzute din Legea 85/2006 privind procedura insolvenței, respectiv nu sunt în stare de faliment ori lichidare, afacerile nu sunt conduse de administrator judiciar, activitățile nu sunt suspendate în tot sau în parte, nu au aranjamente cu creditorii, nu se află într-o situație similară cu cele anterioare, reglementate de lege.

Să aibe elaborat și aprobat un Plan de afaceri viabil pentru dezvoltarea activității de prestări de servicii în locația din Sfântu Gheorghe pe termen mediu și lung (conform modelului orientativ ce se adaptează pentru producție).

În Contractul de concesiune se vor preciza în mod distinct, categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii, respectiv:

- bunuri de retur, care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini Concedentului, la expirarea Contractului de concesiune (sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii);

- bunuri proprii care la expirarea Contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului (sunt bunuri proprii care aparțin Concesionarului și au fost folosite de către acesta pe durata concesiunii, altele decât bunurile de retur);

Anexele la prezentul Caiet de sarcini sunt: Planul de încadrare în zonă a terenului, Carte funciară, Certificatul de urbanism, Planul de situație, Planul cu avizul S.C. Renel S.A. privind rețelele electrice, Planul cu avizul S.C. Gospodărie Comunală S.A Sfântu Gheorghe, privind rețelele de apă potabilă și de canalizare, Plan cu avizul .S.C Romtelecom S.A., Planul cu avizul S.C. Distrigaz Sud Rețele S.A..

Alte drepturi și îndatoriri ale părților se stabilesc prin Contract de concesiune;

Garanția de participare la licitație este de 500 lei, ce se depune pe contul **RO51TREZ2565006XXX000146**;

Prețul Caietului de sarcini este de 1.000 lei, ce se depune pe contul **RO02TREZ25621360250XXXXX**;

Suma depusă cu titlu de Garanție este 50% din redevența anuală datorată Concedentului pentru primul an de activitate pe locația concesionată al Concesionarului se depune pe contul **RO51TREZ2565006XXX000146**.

Modalitatea de plată a acestei garanții se stabilesc în Contractul de concesiune.