SEPSIIPAR SRL
CIF: 33602606, Nr. reg. com: J2014000208146
520100 Sfântu Gheorghe, str. Rednik, nr. 2, jud. Covasna
+40 722 621 593
info@sepsipark.ro
www.sepsipark.ro

CAIET DE SARCINI PRIVIND CONCESIONAREA UNOR PARCELE DIN PERIMETRUL PARCULUI INDUSTRIAL SFÂNTU GHEORGHE

CAP. 1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

Prezentul caiet de sarcini îşi propune să ofere celor interesați toate informaţiile utile cu privire la modalitățile şi procedurile de concesionare a parcelelor disponibile din perimetrul Parcului Industrial SEPSIIPAR din Mun. Sfântu Gheorghe, Strada Rednik nr. 2, cu suprafața totală de 29,73 ha, conform Regulamentului de funcționare. Terenurile supuse concesionării sunt proprietatea privată a Municipiului Sfântu Gheorghe, aflate în administrarea SC SEPSIIPAR SRL.

Scopul organizării procedurii de licitație este concesionarea următoarei parcele de teren din incinta Parcului Industrial Sfântu Gheorghe:

1. Teren neimprejmuit;, având suprafața totală de 2549 mp terenul identificat în C.F. Nr. 44750, nr. cadastru 44750 Anexa 1.

Concesionarea parcelelor se face prin procedura de licitație descrisă în "***Regulamentul privind regimul concesionării imobilelor ce compun Parcul Industrial Sfântu Gheorghe, din Mun. Sfântu Gheorghe, Cartier Câmpul Frumos, jud. Covasna, aflate în proprietatea privată a Municipiului Sfântu Gheorghe***", postat pe www.sepsipark.ro, în baza Legii nr. 215/2001 cu completările și modificările cuprinse în Legea nr. 286/2006 privind administrația publică locală, și în temeiul legii nr. 213/1998, privind proprietatea privată și regimul juridic al acesteia.

CAP. 2. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

Suprafața totală de teren destinată concesiunii este de 2549 mp, conform extrasului de carte funciară anexat.

Ofertantului i se recomandă să viziteze şi să examineze amplasamentul si să obțină pentru el însuși, pe proprie răspundere toate informaţiile necesare pentru elaborarea ofertei.

Destinațiile şi condiţiile prevăzute pentru parcelele de teren:

• Construcția de hale/clădiri industriale, spații de birouri, căi de acces, infrastructură utilitară și zone verzi şi parcări pentru diverse activităţi de producție şi servicii care se încadrează în profilul planificat de activitate al parcului și în planul de urbanism zonal.

SEPSIIPAR SRL
CIF: 33602606, Nr. reg. com: J2014000208146
520100 Sfântu Gheorghe, str. Rednik, nr. 2, jud. Covasna
+40 722 621 593
info@sepsipark.ro
www.sepsipark.ro

• Asigurarea condițiilor adecvate pentru dezvoltarea durabilă a activităţilor diverse comerciale, de servicii si de producție a firmelor locatare în domeniile eligibile profilului parcului. a

Parcul Industrial Sfântu Gheorghe, respectiv parcelele care fac obiectul concesiunii prezintă următoarele utilități şi dotări:

- Rețea de energie electrică. Racordarea la rețeaua electrică a Parcul Industrial Sfântu Gheorghe se va realiza de către concesionar pe baza unui proiect tehnic avizat de către o societate agreata de către concedent şi a avizului de principiu emis de concedentul Parc Industrial Sfântu Gheorghe. Întocmirea proiectului cât şi execuția branșării la rețeaua Parcului Industrial Sfântu Gheorghe intră în sarcina concesionarului. Contorul de măsurare a consumului se va monta de către o societate agreata de către concedent, iar concesionarii vor încheia în nume propriu contracte de furnizare cu Parcul Industrial.

- Rețea de alimentare cu gaz. Racordarea la rețeaua de gaze naturale din Parcul Industrial Sfântu Gheorghe se poate realiza pe baza unui proiect tehnic avizat de către furnizor şi a unui aviz de principiu. Întocmirea proiectului cât şi execuția branșării la rețeaua Parcului Industrial Sfântu Gheorghe intră în sarcina concesionarului. Conform proiectului pentru Parcul Industrial Sfântu Gheorghe se asigura un debit de 200 – 300 mc/h cu o presiune de 2 bari.

- Rețea de apă: apă potabilă - debit-15-16 l/s = 54-57,6 mc/h; presiune-3,0 bari

- Rețea de canalizare menajera. Fiecare parcela are acces la rețeaua de canalizare menajera care asigura un debit de 35 l/s. Apele menajere se colectează la o stație de pompare de unde sunt pompate in rețeaua orașului printr-o conducta de presiune in lungime de 4,8 km.

- Rețea de canalizare pluviala. Aceasta asigură evacuarea apelor de pe drumuri şi de pe parcelele în limita de debit disponibil al rețelei la punctul de racord.

- Rețea internă de căi de acces şi transport, aprovizionare şi distribuție bunuri pentru fiecare parcelă. Racordarea acestora se face la DN 13E Sfântu Gheorghe – Târgu Secuiesc. Fiecare parcela are acces direct la rețeaua de drumuri din interiorul Parcului Industrial Sfântu Gheorghe.

CAP. 3. CONDIȚII SPECIFICE ALE CONCESIUNII

Suprafețele de teren ce urmează a fi concesionate vor fi utilizate de către concesionar pe toată durata contractului în condiţiile prevăzute de către acesta, urmând că după o perioadă de 5 ani, prevăzută în Contractul de Concesionare, concesionarul să aibă dreptul de a cumpăra terenul, la o valoare ce va fi stabilită la aceea dată de evaluatori autorizați.

Pe toată perioada contractului de concesionare, este interzisă modificarea destinației spațiului sau a activităţii pentru care s-a încheiat contractul, fără acordul prealabil scris al concedentului, care nu va fi refuzat in mod nejustificat.

SEPSIIPAR SRL
CIF: 33602606, Nr. reg. com: J2014000208146
520100 Sfântu Gheorghe, str. Rednik, nr. 2, jud. Covasna
+40 722 621 593
info@sepsipark.ro
www.sepsipark.ro

Concesionarul este obligat prin clauză compromisorie înscrisă în contract să înceapă lucrările Proiectului propus imediat după primirea autorizației de construcție și să le finalizeze în termenul stabilit în contractul de concesiune. Nerealizarea acestei obligații poate duce la anularea contractului de concesionare, în urma investigațiilor la fața locului realizate de către o comisie constituită din reprezentanți ai concedentului şi concesionarului. Cheltuielile cu investițiile asumate prin contract vor fi suportate de concesionar, iar odată cu încetarea contractului de concesiune, în cazul în care concesionarul nu prelungește contractul, sau nu cumpără terenul, Concedentul are dreptul de a opta pentru cumpărarea construcțiilor Proiectului, conform prevederilor contractuale. Orice investiție sau amenajare care este necesară scopului pentru care a fost concesionată parcela de teren, se va realiza numai în baza unei Autorizații de Construire însoțită de toate avizele cerute de lege (Ex. Certificat de urbanism, Acord de mediu, Avize de racordare, Aviz PSI, Aviz Gospodăria Comunală, Avize de principiu ale concedentului Parc Industrial Sfântu Gheorghe etc).

Bunurile predate concesionarului potrivit prevederilor contractului de concesiune, vor fi utilizate de acesta în mod direct, pe riscul şi pe răspunderea sa, respectând legislația de protecția mediului, pe toată perioada derulării contractului. În cazul în care concesionarul nu cumpără terenul, la încetarea contractului este obligat să predea terenul în stare corespunzătoare și **s**ă demoleze construcțiile Proiectului sau să suporte cheltuielile cu demolarea.

Durata concesionării este de maximum 49 ani. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială prin simplul acord de voință al părților.

Prețul concesionării: în schimbul constituirii dreptului de concesiune asupra terenului, inclusiv a dreptului de a construi pe acesta Concesionarul datorează o redevență reprezentând echivalentul în lei al sumei oferite la procedura de atribuire, care nu poate fi mai mic decât 1,5 euro/mp/an, la care se adaugă TVA.

În cazul prelungirii perioadei de concesiune prin act adițional, părțile vor putea renegocia redevența de concesiune.

Redevența prevăzută mai sus poate fi supusă ajustării în sensul reducerii, în urma aplicării unui punctaj rezultat în funcție de profilul activității desfășurate, a numărului de locuri de muncă create în parcul industrial, valoarea investiției realizate în parc, și a salariului mediu al angajaților din parc, conform Regulamentului de funcționare a parcului industrial. De asemenea în cazul în care Concesionarul își stabilește sediu social în Parcul Industrial, prețul prevăzut se reduce cu 10% - exclusiv pe durata menținerii sediului social respectiv.

Concesionarul este obligat să ia, pe tot parcursul concesionării, toate măsurile necesare şi obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător în condiţiile prevăzute de legislația în

SEPSIIPAR SRL
CIF: 33602606, Nr. reg. com: J2014000208146
520100 Sfântu Gheorghe, str. Rednik, nr. 2, jud. Covasna
+40 722 621 593
info@sepsipark.ro
www.sepsipark.ro

vigoare privitoare la protecția mediului si de Regulamentul urbanistic si de dezvoltare al Parcului Industrial Sfântu Gheorghe.

Concesionarul are obligația de a exploata în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii, fără a putea subconcesiona unei alte persoane, în tot sau în parte, obiectul concesiunii.

Concesionarul nu are voie să schimbe fără acceptul scris prealabil al concedentului, profilul inițial al activităţii firmei pentru care a primit aprobarea de concesiune, cu excepția situațiilor speciale, justificate de cerințe de dezvoltare şi adaptare a producției proprii la cerințele de piață. Schimbările se vor admite însă, doar cu respectarea profilului general de activitate al parcului.

Plata taxei de concesiune se va efectua semestrial în lei la cursul Euro/Lei practicat de BNR la data plății, în primele 15 (cincisprezece) zile lucrătoare ale fiecărui semestru. Pentru primele 12 (doisprezece) luni de derulare a Contractului, plata se va efectua în avans, Contract fiind încheiat sub condiția suspensivă a achitării redevenței pentru primele 12 (doisprezece) luni. Pentru fiecare zi de întârziere se percepe o dobândă de 0,1 % / zi, din valoarea redevenței neachitate. Contractul de concesiune încetează în cazurile prevăzute de lege şi de contractul de concesiune.

Conținutul prezentului caiet de sarcini se completează cu prevederile specifice ale Regulamentului de funcționare al Parcului Industrial și al Regulamentului de concesionare, care sunt postate pe www.sepsipark.ro.