



APROBAT,
Petroczki Gheza Iosif
ADMINISTRATOR SEPSIIPAR SRL
11.11.2025



DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

Procedura de negociere directă organizată în vederea concesiunii unor suprafețe de teren din incinta Parcului Industrial Sfântu Gheorghe

1. Informații generale privind Concedentul

Municipiul Sfântu Gheorghe, având sediul în Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918, nr. 2, prin SEPSIIPAR SRL, Administratorul Parcului Industrial, cu sediul în Municipiul Sfântu Gheorghe, Strada Rednik, nr. 2, Jud. Covasna, având CIF RO 33602606, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J2014000208146, e- mail: sepsiipar@gmail.com, reprezentat de dl. Petroczki Gheza Iosif, administrator.

2. Instrucțiuni privind organizarea procedurii de concesiune

Scopul organizării procedurii este concesiunea a 2542 mp de teren situat în incinta Parcului Industrial Sf. Gheorghe, proprietatea privată a municipiului Sfântu Gheorghe, în administrarea S.C. SEPSIIPAR SRL.

- Data limită pentru solicitarea clarificărilor: 18 noiembrie 2025
- Data limită de depunere a ofertelor: 21 noiembrie 2025, orele 10,00
- Adresa la care trebuie depuse ofertele: sediul SC SEPSIIPAR SRL, situat în Mun. Sf. Gheorghe, Strada Rednik nr. 2, Clădirea Principală, parter.
- Numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă: 2 (două) exemplare.
- Data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor: 21 noiembrie 2025, orele 12,00, la sediul SC SEPSIIPAR SRL, situat în Mun. Sf. Gheorghe, Strada Rednik nr 2, Clădirea Principală, parter.

Se propune a fi concesiionat următorul parcele de teren:

1. Teren împrejmuit , având suprafața totală de 2542 mp care este terenul identificat în C.F. Nr. 43805, nr. cadastru 43805 Anexa 1.



La procedura de negociere directă se pot prezenta investitori potențiali ale căror propunere de investiție a fost analizată și aprobată în prealabil de comisia constituită în baza prevederilor Regulamentului de funcționare al parcului industrial - Capitolul Accesul în Parc.

3. Instrucțiuni privind desfășurarea procedurii de negociere directă

Procedura de negociere directă se poate desfășura dacă în urma publicării anunțului de negociere directă au fost depuse cel puțin 1 ofertă valabilă.

Plicurile, închise și sigilate se înregistrează la Concedent, care le predă comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de negociere directă.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare va elimina ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor solicitate.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de negociere directă este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin 1 ofertă să fie valabilă. În caz contrar, Concedentul va anula procedura de negociere directă.

După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces-verbal cuprinzând rezultatele verificărilor efectuate din punct de vedere al conformității ofertelor depuse, în care se vor menționa ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toți membri comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în documentația de atribuire a concesiunii.

Durata concesiunii este de max. 49 ani. Concesionarea terenurilor se organizează în condițiile Regulamentului de funcționare și a Regulamentului de concesionare postate pe site-ul www.sepsipark.ro.

Prețul de pornire a concesiunii pentru redevența anuală începe de la 1,5 €/m²/an, la care se adaugă TVA. Condițiile concesiunii vor fi reglementate prin contractele de concesionare, modelul acestuia fiind postat de asemenea pe site-ul www.sepsipark.ro.

Subconcesionarea este interzisă.

În afara de prețul redevenței, concesionarii vor avea obligația achitării unei taxe de administrare, în suma de 0,2 EUR/mp/an + TVA, conform prevederilor Regulamentului de funcționare și a Regulamentului de concesionare al Parcului Industrial.

În cazul în care procedura nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna această situație într-un proces verbal. În acest caz, Concedentul va anula procedura de negociere directă.

4. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor



Informații/documente ce trebuie furnizate de către investitor la depunerea Documentației de participare la negociere directă::

- Certificat Constatator emis de către Oficiul Registrului Comerțului;
- Certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată la bugetul de stat, bugetul asigurărilor sociale de stat, bugetul asigurărilor de șomaj, Fondul național unic de sănătate și alte bugete;
- Certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul local;
- Certificat de cazier fiscal;
- Acte doveditoare privind resursele financiare de care dispune pentru finanțarea investiției (bunuri lichide, facilități de creditare ș.a.);
- Act cu împuternicire legală care să autorizeze să semneze în numele investitorului toată documentația, dacă persoana nu este Administratorul Societății;
- Document de identitate al reprezentantului legal al ofertantului (în copie xerox);
- Certificat de înregistrare a firmei (în copie xerox);
- Dovada achitării contravalorii documentației de atribuire (în copie xerox) - dacă este cazul;
- Dovada achitării garanției de participare la licitație (în copie xerox) - dacă este cazul;
- Plic interior sigilat cuprinzând Declarația de ofertă propriu-zisă.

Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

- O fișă cu informații privind ofertantul, prezentat în Anexa 8, Declarație de consimțământ prezentat în anexa 11 la Regulamentul de concesiune al Parcului Industrial, postat pe www.sepsipark.ro, semnat de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- Documentele solicitate prin prezenta, cu privire la calitățile și capacitățile ofertanților;
- acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire, dacă este cazul;
- plicul interior.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă (conform Anexei 9 la Regulamentul de concesiune al Parcului Industrial), se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Oferta propriu-zisă va cuprinde atât durata de exploatare propusă a terenului, cât și redevența oferită (exprimată în cval lei/mp/an).

Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatarea făcându-se după deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificate.



Ofertanții au obligația de a elabora oferta propriu-zisă separată pentru fiecare teren propus a fi închiriat, în conformitate cu prevederile Regulamentului de concesiune, postat pe site-ul www.sepsipark.ro.

Nu vor fi acceptate decât oferte care corespund prevederilor Regulamentului de concesiune.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă a Locatorului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Ofertele se redactează în limba română.

Numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă: 2 (două) exemplare.

Ofertanții transmit ofertele lor în minim două plicuri sigilate, unul exterior și unul în interior.

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă/teren.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

5. Informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;

Criteriul de atribuire a contractului de concesiune al terenurilor este cel mai mare nivel al redevenței oferite, iar în caz de egalitate, se va trece la supralicitare prin strigare.

6. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac.

În caz de litigii se va încerca o soluție pe cale amiabilă. Dacă acest lucru nu este posibil, se va solicita soluționarea de către Comisia de Arbitraj de pe lângă Camera de Comerț și Industrie Covasna. De asemenea, orice persoană care se consideră vătămată într-un drept ori într-un interes legitim, se poate adresa instanței judecătorești pentru anularea actului, obligarea autorității contractante de a emite un act, recunoașterea dreptului pretins sau a interesului legitim, în condițiile prevăzute de Legea 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare. Contestația suspendă desfășurarea procedurii de atribuire până la soluționarea sa definitivă.

7. Informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanentă a bunului proprietate publică ce face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.



Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii. Subconcesionarea este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute de lege. Concesionarul este obligat să plătească redevența.

Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contract.

După concesionare, realizarea obiectului de investiții se va face numai pe baza unui proiect legal avizat și aprobat și a autorizației de construire emisă de organele competente. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investiției, respectiv lucrările privind racordarea la rețelele tehnice edilitare existente și obținerea acordului de la deținătorii acestora cad în sarcina concesionarului.

Concesionarul este obligat de a asigura, pe perioada concesiunii, regularizarea și continuitatea activității în scopul căreia a fost concesiionat terenul.

Concedentul are dreptul ca, prin împuterniciții săi, să urmărească mersul lucrărilor de construcții, în vederea asigurării calității și stabilității construcției și încadrarea în termenul de punere în funcțiune stabilit prin actul de concesiune.

Clauzele contractuale sunt prezentate în modelul contractului de concesiionare (Anexa 6 la Regulamentul de concesiionare), postat pe site-ul www.sepsipark.ro.