

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind concesionarea prin licitație publică deschisă, cu oferte în plicuri sigilate, a imobilului *Clădire birouri - fosta clădire administrativă a ansamblului "Fabrica de tutun"*, cu teren aferent, monument istoric, proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe, înscris în CF nr. 43360 Sfântu Gheorghe, *situat în str. Kós Károly nr. 21*, compus din teren intravilan în suprafață de 1.489 mp și clădire birouri

Documentația de atribuire conține:

- Cap. I.** Informații generale privind concedentul;
- Cap. II.** Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare;
- Cap. III.** Caietul de sarcini;
- Cap. IV.** Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;
- Cap. V.** Informații privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare;
- Cap. VI.** Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
- Cap. VII.** Contract cadru conținând clauzele contractuale obligatorii.

Anexe:

- Anexa nr. 1 Formular Fișa de date a imobilului și planul de încadrare*
- Anexa nr. 2 Formular Declarație de participare la licitație*
- Anexa nr. 3 Formular Fișa de informații privind ofertantul*
- Anexa nr. 4 Formular Declarație de ofertă propriu-zisă*
- Anexa nr. 5 Formular Declarație de imparțialitate și confidențialitate*

CAP. I.: INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

Proprietar: Municipiul Sfântu Gheorghe
Administrator: Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe
Adresa: str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, Sfântu Gheorghe, județul
Covasna
Cod fiscal: 4404605
Număr telefon: 0267.316.957
Număr fax: 0267.311.243
Adresă e-mail: info@sepsi.ro

CAP. II.: INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII

Instrucțiuni generale privind organizarea procedurii de licitație

1. Concesionarea imobilului este organizată în conformitate cu prevederile *Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019* privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare și ale prezentei Documentații.

2. Concesionarea imobilului se va desfășura prin **licitație publică** cu ofertă în plic închis, oferta câștigătoare fiind aceea care a obținut cel mai mare punctaj, totalizat conform criteriilor de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute în documentația de atribuire.

3. *Principiile* care stau la baza atribuirii contractului de concesiune al bunului imobil ce face obiectul prezentei Documentații sunt:

- a) transparența;
- b) tratamentul egal pentru toți ofertanții;
- c) proporționalitatea;
- d) nediscriminarea;
- e) libera concurență.

4. În sensul prezentului Documentații, *termenii* de mai jos se definesc astfel:

- a) organizatorul - Municipiul Sfântu Gheorghe, în calitate de concedent;
- b) ofertanți - persoane juridice române precum și străine, care transmit o ofertă care se califică în cadrul ședinței de evaluare, din cadrul licitației publice;
- c) oferta - oferta financiară împreună cu toate documentele pentru participare la licitația publică.

5. **Procedura de concesionare** a imobilului prin licitație publică cu ofertă în plic închis, cuprinde **patru etape**:

- a) etapa premergătoare procedurii de licitație;
- b) etapa desfășurării propriu - zise a licitației;
- c) etapa soluționării contestațiilor (dacă este cazul);
- d) încheierea contractului de concesiune.

a). Etapa premergătoare procedurii de licitație

(1) Organizatorul licitației este Municipiul Sfântu Gheorghe prin grija Direcției Patrimoniu din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe.

(2) Anunțul de licitație se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina de internet a concedentului. Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin **20 de zile** calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(3) Conținutul *anunțului licitației* va cuprinde următoarele elemente:

- i. informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- ii. informații generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesiionat;
- iii. informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul concedentului, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației de atribuire, unde este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- iv. informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- v. data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- vi. instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- vii. data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(4) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire, respectiv să solicite clarificări privind documentația de licitație.

(5) La clarificările solicitate se va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării.

(6) Modificările intervenite în documentația de licitație, resp. clarificările, ulterior publicării anunțului publicitar de concesiionare, vor fi comunicate celor care au achiziționat-o, prin orice mijloace, cu 5 zile lucrătoare înainte de ziua stabilită pentru licitație.

(7) Prezentarea ofertelor va respecta următoarea *procedură*:

- i. Ofertele se redactează în limba română și se depun la Compartimentul de Relații cu Publicul, Informații, Registratură din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, conform cerințelor solicitate prin documentația de licitație;
- ii. Ofertele pentru participarea la licitație se depun până la data și ora limită stabilite și precizate în anunțul de licitație;
- iii. Ofertele se înregistrează la Compartimentul Relații cu Publicul, Informații, Registratură din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe în ordinea primirii lor, precizându-le data și ora înregistrării.

b). Etapa desfășurării licitației

(1) *Licitația se va desfășura conform procedurii prezentate mai jos:*

a) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată;

b) După termenul-limită de depunere a ofertelor, pentru desfășurarea licitației, membrii Comisiei de evaluare a ofertelor constituite prin Dispoziția primarului nr. 1263/2021, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere (anexa nr. 5 la documentația de atribuire), aceste declarații care se vor păstra la dosarul concesiionii;

c) Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese;

- d) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:
- i. analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
 - ii. întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acestora;
 - iii. analizarea și evaluarea ofertelor;
 - iv. întocmirea raportului de evaluare;
 - v. întocmirea proceselor-verbale;
 - vi. desemnarea ofertei câștigătoare;
 - vii. anularea licitației în următoarele cazuri:
 - În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii legale;
 - au fost depuse două sau mai multe oferte, dar nici una nu este eligibilă/nu îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini;
 - dacă niciunul dintre ofertanți nu oferă cel puțin prețul de pornire al licitației;
 - dacă după organizarea celei de-a doua licitații nu se depune nici o ofertă.
 - contractul de concesiune nu poate fi semnat de către ofertantul câștigător, cu excepția unor situații de forță majoră temeinic dovedite.
- e) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor;
- f) Președintele comisiei prezintă publicațiile în care au fost publicate anunțurile de concesiune, condițiile concesiunii, lista participanților, prezintă modul de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea/neîndeplinirea condițiilor legale de desfășurare;
- g) Se prezintă ofertele depuse până la termenul limită. În cazul în care nu sunt depuse cel puțin două oferte, licitația se anulează;
- h) Se trece la desfășurarea licitației, după deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor legal prevăzute, verificându-se existența actelor doveditoare de plată a garanției de participare la licitație. În cazul în care sunt prezenți ofertanții, se verifică identitatea ofertanților pe baza actului de identitate/ delegației / procurii de reprezentare. Se verifică situația obligațiilor fiscale către bugetul local ale ofertantului, în sistemul informatic propriu;
- i) Neprezentarea ofertanților la licitația publică nu atrage excluderea acestora de la procedură;
- j) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte cu documentație completă, astfel să întrunească condițiile prevăzute la art. 316 alin. (4) din OUG 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare. Orice ofertant are dreptul de a fi prezent la ședința de deschidere a ofertelor;
- k) După analizarea conținutului plicului **exterior** comisia întocmește **procesul – verbal de deschidere a ofertelor** în care se va preciza rezultatul analizei;
- l) Deschiderea plicurilor **interioare** se face numai după semnarea procesului – verbal prevăzut la lit. k, de către membrii comisiei și de ofertanții prezenți la licitație;
- m) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii;
- n) În urma analizării ofertelor financiare de către comisia de evaluare se întocmește un proces verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora. Procesul verbal de deschidere al ofertelor financiare se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare;

o) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la lit. n, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un **raport** pe care îl transmite concedentului. Acest raport se depune la dosarul concesiunii;

p) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii;

q) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de criteriile de atribuire ale contractului de concesiune. Criteriile de atribuire a contractului de concesiune sunt următoarele:

- *cel mai mare nivel al redevenței: 100 puncte - în pondere de 40%,*
- *capacitatea economico-financiară a ofertanților: 100 puncte – în pondere de 20%,*
- *condiții specifice: 100 puncte – în pondere de 40%).*

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

r) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește **procesul-verbal** care trebuie semnat de toți membrii comisiei;

s) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la lit. n, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un **raport** pe care îl transmite concedentului.

t) Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare;

u) Concedentul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune;

v) Concedentul are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora;

w) Municipiul Sfântu Gheorghe poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la lit.v);

z) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune poate atrage după sine plata daunelor-interese. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea. Daunele-interese se stabilesc de către tribunalul Municipiului Sfântu Gheorghe, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

În cazul în care concedentul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, concedentul are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă. În cazul în care nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura

x) Toate documentele concesiunii întocmite pe parcursul desfășurării procedurii de licitație publică se vor păstra într-un dosar al concesiunii;

y) Dosarul concesiunii are caracter de document public și este alcătuit cel puțin din următoarele acte:

1. studiul de oportunitate al concesiunii;

2. Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe privind aprobarea concesiunii prin licitație publică deschisă, cu oferte în plicuri sigilate, a imobilului Clădire birouri - fosta clădire administrativă a ansamblului "Fabrica de tutun", cu teren aferent, monument istoric, proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe, înscris în CF nr. 43360 Sfântu Gheorghe, situat în str. Kós Károly nr. 21, compus din teren intravilan în suprafață de 1.489 mp și clădire birouri;

3. anunțurile prevăzute referitoare la procedura de atribuire a contractului de concesiune și dovada transmiterii acestora spre publicare;

4. documentația de atribuire;

5. nota justificativă privind alegerea procedurii de atribuire;

6. denumirea/numele ofertantului/ofertanților a/ale cărui/ căror ofertă/oferte a/au fost declarată/declarată câștigătoare și motivele care au stat la baza acestei decizii;

7. justificarea hotărârii de anulare a procedurii de atribuire, dacă este cazul;

8. contractul de concesiune semnat.

(2) Reluarea licitației:

a) Se va organiza o nouă procedură de licitație în următoarele cazuri:

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile (dacă niciunul din ofertanți nu oferă cel puțin prețul de pornire al licitației, dacă la data desfășurării primei licitații s-a înscris un singur ofertant, dacă au fost depuse două sau mai multe oferte, dar nici una nu este eligibilă) concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație

b) Reluarea licitației va avea loc după un termen de 25 de zile calendaristice de la data anulării primei licitații;

c) În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă, cu documentația completă, oferta va fi câștigătoare la prețul oferit, dar nu mai mic decât prețul de pornire a licitației.

(3) Anularea procedurii de licitație:

a) Municipiul Sfântu Gheorghe are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

În sensul acestor prevederi, procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

i. în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune, prevăzute în Cap. II, pct. 3;

ii. concedentul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune, prevăzute în Cap. II, pct. 3.

b) Concedentul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

c) Etapă soluționării contestațiilor

(1) Comisia de soluționare a contestațiilor este desemnată prin Dispoziția primarului nr. 1263/2021.

(2) Orice persoană care a depus ofertă poate formula contestație dacă se consideră vătămată prin modul în care au fost evaluate documentele de participare la licitație. Nu pot fi contestate prevederile prezentei Documentații de atribuire.

(3) Contestația se formulează în scris și se înregistrează în termen de 3 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului licitației.

(4) Contestația va conține următoarele elemente:

- i. numele, prenumele, domiciliul sau reședința contestatorului, nr. de telefon fix/ mobil, adresa de e-mail, pentru persoane fizice / persoane juridice;
- ii. în cazul persoanelor juridice, denumirea, sediul, nr. de înregistrare de la Registrul Comerțului/ Registrul special al asociațiilor și fundațiilor, C.U.I./C.I.F, administrator/președinte/împuternicit, persoana împuternicită să reprezinte persoana juridică și calitatea acestuia, nr. de telefon fix / mobil, adresa de e-mail;
- iii. obiectul contestației;
- iv. motivarea în fapt și în drept a contestației;
- v. mijloacele de probă pe care se sprijină contestația;
- vi. numele / prenumele / semnătura persoanei care a formulat contestația.

(5) Comisia de soluționare a contestațiilor va comunica rezultatul contestației în termen de 3 zile lucrătoare de la data înregistrării acesteia la sediul autorității contractante, Compartimentul Relații cu Publicul, Informații, Registratură din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe.

(6) În cazul în care contestatorul nu este mulțumit de soluționarea contestației acesta poate introduce acțiune împotriva actelor emise în conformitate cu Legea 554/2004 legea contenciosului administrativ în termen de 15 zile de la primirea rezultatului soluționării contestației.

d) Etapă încheierii contractului de concesiune

Concedentul poate să încheie contractul de concesiune numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării în scris, cu confirmare de primire, către ofertanți a deciziilor referitoare la atribuirea contractului de concesiune.

Contractul de concesiune se încheie în formă scrisă, în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte sub sancțiunea nulității. Predarea-primirea bunului se face pe bază de proces-verbal.

CAP.III.: CAIETUL DE SARCINI

1. Informații generale privind obiectul concesiunii

1.1. Descrierea și identificarea bunului imobil care urmează să fie concesionat

a) Obiectul procedurii de concesiune prin licitație publică deschisă, cu oferte în plicuri sigilate, îl constituie imobilul **Clădire birouri - fosta clădire administrativă a ansamblului "Fabrica de tutun", cu teren aferent**, monument istoric, proprietatea municipiului Sfântu Gheorghe, înscris în CF nr. 43360 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 43360 și 43360-C1, situat în municipiul Sfântu Gheorghe, str. Kós Károly nr. 21, jud. Covasna, compus din teren intravilan, categoria curți-construcții, în suprafață de 1.489 mp și clădire birouri, conform fișei de date, anexa nr. 1 la prezenta documentație de atribuire.

b) Imobilul aparține domeniului privat al municipiului Sfântu Gheorghe și se află în administrarea Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, este liber de orice sarcini;

c) Imobilul nu face obiectul unor cereri de reconstituire a dreptului de proprietate privată sau de restituire, depuse în temeiul actelor normative cu caracter special privind fondul funciar, respectiv cele care reglementează regimul juridic al imobilelor preluate în mod abuziv de statul roman în perioada 6 martie 1945 —22 decembrie 1989, nu este grevat de sarcini și nu face obiectul vreunui litigiu și nu este scos din circuitul civil.

d) Valoarea totală de inventar al imobilului este: 1.189.678,32 lei.

1.2. Destinația imobilului ce face obiectul concesiunii

Imobilul va avea destinația de CASĂ A TRADIȚIILOR, se va realiza un centru, unde organizațiile civile locale, regionale și la nivel de țară pot acționa în domeniul păstrării, menținerii în viață și cultivării diferitelor domenii ale artelor, meșteșugurilor și ale tradițiilor artisanale populare, prestând totodată sarcini de educație publică, (ex. ateliere meșteșugărești, ateliere de dansuri populare, cursuri de muzică populară, educație instrumentală, concerte cu teme tradiționale ș.a.), pentru promovarea culturii tradiționale țărănești ale regiunii.

1.3. Condiții de exploatare și obiectivele urmărite privind exploatarea imobilului

a) Condiții de exploatare

Exploatarea bunului imobil se va realiza în condițiile prevăzute de lege pentru protejarea monumentelor istorice, obiectul concesiunii fiind semnificativ pentru istoria, cultura și civilizația națională și universală, face parte din patrimoniul cultural național și este protejat de lege. *Ansamblul "Fabrica de tutun"*, din care imobilul dezmembrat face parte, este clasificat drept **monument istoric**, cod LMI CV-II-a-A-13107, resp. CV-II-m-A-13107.07, conform listei monumentelor istorice 2015, anexa la Ordinul Ministrului Culturii și Patrimoniului Național nr. 2828/2015.

Imobilul monument istoric, fosta clădire directorială și administrativă (birouri), necesită renovare pentru a fi readusă în stare de folosință. Concesionarul se obligă să investească pentru reabilitarea și refuncționalizarea clădirii, să efectueze lucrările esențiale pentru realizarea scopului de exploatare conform destinației prestabilite. Concesionarul se obligă să finalizeze lucrările de renovare și reamenajare, în conformitate cu planul de investiții, respectiv în 60 luni de la preluarea imobilului, cheltuielile minime necesare pentru investițiile de renovare/reamenajare sunt estimate la suma de aproximativ 500.000 euro;

Realizarea investițiilor asumate de către concesionar se va face numai pe baza autorizației de construire emisă de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu prevederile Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicat, cu modificările și completările ulterioare. Totodată, intervențiile asupra monumentului istoric vor avea la bază respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Cultelor sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, în conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată,

În cazul adjudecării licitației, soluțiile cu privire la Planul de realizare a investițiilor prezentate o dată cu depunerea ofertelor, nu reprezintă aprobarea acestora și nu exonerează pe câștigător de obținerea avizelor și acordurilor legale din partea organismelor stabilite în eliberarea acestora (exemplu: avizul Comisiei de urbanism, autorizația de construcție, ș.a.). Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea investițiilor privesc pe concesionar.

b) Obiective de ordin economic și financiar:

- Atragerea de fonduri private pentru renovarea și reamenajarea, respectiv dezvoltarea imobilului;
- Realizarea unor investiții cu caracter local și regional;
- Degrevarea bugetului local de cheltuieli pentru întreținerea bunului;
- Obținerea de venituri la bugetul local, prin redevență, taxe aferente activităților ce se vor desfășura;

c) Obiective de ordin social

- Regenerarea urbană a zonei și asigurarea creșterii calității vieții cetățenilor, ridicarea gradului de civilizație;
- Sprijinirea dezvoltării culturale și economico-sociale a regiunii;

- Dorința autorității publice locale de a contribui la conservarea valorilor tradiției transilvănene, a artei populare și a elementelor culturii populare, la reînvierea culturii populare dispărute sau în curs de dispariție;
- Scopul autorității publice locale de a asigura o educație culturală pentru menținerea în viață, revitalizarea, accesibilizarea, aducerea la viață a tradițiilor populare și a meșteșugurilor populare;
- Încurajarea inițiativelor private de îngrijire a tradițiilor, artei și a meșteșugurilor populare, prin utilizarea de standarde înalte de calitate;
- Realizarea unui sediu, unde organizațiile civile locale, regionale și la nivel de țară pot acționa în domeniul păstrării și cultivării diferitelor domenii ale artelor, meșteșugurilor și ale tradițiilor artizanale populare, prestând totodată sarcini de educație publică;
- Sprijinirea conviețuirii pașnice ale popoarelor care trăiesc în regiune;
- Crearea unor locuri de muncă;
- Promovarea imaginii zonei și implicit a municipiului;
- Creșterea atractivității zonei;

d) Obiective de mediu

- Reabilitarea, restaurarea, gestionarea și punerea în valoare a monumentului istoric;
- Impactul pozitiv asupra aspectului architectural zonal conferit de îngrijirea imobilului și prin permiterea accesului la patrimoniul aflat în proprietatea privată a municipiului;
- Luarea tuturor măsurilor necesare pentru evitarea deteriorării clădirii și a autodistrugerii mediului ambient;
- Menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă conform reglementărilor legale în vigoare, gestionarea eficientă a deșeurilor și utilizarea durabilă a resurselor.

2. Condiții generale ale concesiunii

2.1. Regimul bunurilor proprii și a bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii

Bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii sunt:

a) bunuri de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune. Bunurile care fac obiectul concesiunii, respectiv terenul și clădirea, sunt bunurile de retur popriu-zise, iar rezultatul investițiilor concesionarului vor fi bunurile de retur de investiție care, în cazul încetării contractului înainte de termen, prin denunțare unilaterală de către concedent, revin concedentului în schimbul unei despăgubiri, calculate prin raportare la valoarea totală a investiției, proporțional cu durata neexecutată a contractului :

[valoare despăgubire (lei) = valoare investiție (lei) x durata neexecutată a contractului (ani) / durata concesiunii (49 ani)].

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

2.2. Obligațiile privind protecția mediului

a) Începând de la preluarea imobilului până la încetarea contractului de concesiune, respectiv până la refacerea ambientului după execuția lucrărilor de investiții pentru reabilitare și refuncționalizare (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare etc), cât și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambient și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru vecinătățile, responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului.

b) În cursul lucrărilor de investiții, cât și după finalizarea acestora, concesionarul are obligația să nu afecteze niciun teren din afara celui concesionat.

c) Concesionarul are obligația de a obține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele impuse de legislația mediului.

2.3. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

a) Concesionarul se obligă să realizeze Casa tradițiilor conform scopului căruia s-a realizat concesionarea imobilului, corespunzător destinației, respectiv investițiile necesare reabilitării și refuncționalizării clădirii potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

b) Concesionarul se obligă să exploateze în regim de continuitate și permanență imobilul preluat în concesiune.

c) În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât prin atingere la termen, forța majoră sau cazul fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate privată, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestuia de către concedent.

2.4. Interdicția subconcesionării bunului concesionat unei alte persoane

a) Subconcesionarea imobilului concesionat este interzisă.

b) Dreptul de concesiune se va înscrie în cartea funciară.

2.5. Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii

Bunul imobil concesionat va putea fi închiriat sau dat în folosință gratuită terțelor persoane, dacă servește interesele concesiunii, în interesul realizării unor activități care facilitează activitățile concesionarului.

2.6. Durata concesiunii

Contractul de concesiune se încheie pentru o durată de 49 de ani, începând de la data semnării lui.

2.7. Redevența minimă și modul de calcul al acesteia

Redevența minimă de pornire a licitației a fost determinată pornind de la valoarea de redevență potențial obținabilă, stabilită în raportul de evaluare emis în data de 18 octombrie 2024, întocmit de Evaluatorul Proprietăți Imobiliare Kuna Adriene, membru titular ANEVAR (nr. leg. 18174), în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor 2022 publicate de ANEVAR în vigoare la data evaluării, luând în considerare valoarea de piață a proprietății imobiliare și perioada concesionării.

Valoarea minimă de pornire a licitației publice pentru concesionare, respectiv oferta financiară *minimă* pentru redevență este de 1.941,67 euro/lună, respectiv 23.300 euro/an.

- Redevența obținută prin concesionare se face venit la bugetul local.

- Redevența (prețul de adjudecare) se va achita pe toată durata concesiunii, cu începere de la data semnării contractului de concesiune și a procesului verbal de predare-primire, calculat în lei la cursul valutar leu/euro comunicat de BNR, valabil la data licitației publice.

- Prețul adjudecat prin licitație se actualizează anual în funcție de evoluția cursului oficial leu/euro comunicat de BNR pentru prima zi lucrătoare a anului, începând cu al doilea an calendaristic de la semnarea contractului de concesiune.

- Plata redevenței se va realiza trimestrial, cel târziu până la data de 15 din ultima lună a trimestrului, cu excepția ultimului trimestru al fiecărui an, când se achită până la data de 15 noiembrie. Neplata sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la calcularea majorărilor și penalităților de întârziere, în condițiile legii.

Cheltuielile de investiții pentru reabilitarea și refuncționalizarea imobilului sunt suportate de investitorul concesionar. În perioada de realizare a investițiilor, până la recepția finală a lucrărilor de investiții, dar nu mai mult de 60 de luni de la preluarea imobilului de către concesionar, valoarea redevenței va fi calculată la 50% din valoarea prețului adjudecat. Concesionarul va raporta trimestrial stadiul de realizare a lucrărilor.

Beneficiile obținute din exploatarea bunului, pe lângă cele materiale provenite din redevența stabilită, vor fi mai mult de natură socială, educațională, culturală și comunitară.

2.8. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent

2.8.1. Garanția de participare reprezintă un instrument aferent modului de prezentare a ofertei, care are drept scop protejarea autorității contractante față de riscul unui comportament necorespunzător al ofertantului pe toată perioada implicării sale în procedura de licitație până la semnarea contractului de concesiune.

- Garanția de participare la licitație este de 100 lei.
- Garanția de participare se va achita până la data depunerii ofertelor, se depune în lei la casieria municipiului Sfântu Gheorghe, sau prin virament în contul municipiului Sfântu Gheorghe nr. RO51TREZ2565006XXX000146 deschis la Trezoreria Municipiului Sfântu Gheorghe, cu specificația la obiectul plății – ”garanție de participare la licitația publică pentru concesiunea imobilului situat în Municipiul Sfântu Gheorghe, str. Kós Károly nr. 21, evidențiat în CF nr. 43360 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 43360 și 43360-C1”

- Garanția se poate constitui și prin scrisoare de garanție bancară, cu termen de valabilitate de 60 de zile, începând de la data licitației.

- Garanția de participare, constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, se restituie de către concedent în cel mult 3 zile lucrătoare de la data constituirii garanției (de bună execuție).

- Garanția de participare, constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se restituie de către concedent după semnarea contractului de concesiune cu ofertantul ale cărui ofertă a fost desemnată câștigătoare, dar nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la data semnării contractului de concesiune.

- Dacă din diferite motive, licitația se amână sau se anulează, decizia de amânare sau anulare nu poate fi atacată de către participanți. În acest caz, ofertanților li se va restitui în termen de 5 zile lucrătoare garanția de participare la licitație, pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe.

- Ofertantul câștigător va pierde garanția de participare dacă nu se prezintă în interval de 20 zile, după expirarea termenului de 20 de zile de la comunicarea rezultatului, la încheierea contractului de concesiune, își retrace oferta în termenul de valabilitate al acesteia sau refuză semnarea procesului-verbal de predare-primire al terenului.

2.8.2. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de **garanție (de bună execuție)**, o sumă fixă, reprezentând o cotă-parte de 25% din suma obligației de plată anuală către concedent, datorată pentru primul an de exploatare.

Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

2.9. Condițiile speciale impuse de natura imobilului ce face obiectul concesiunii

Paza, întreținerea, conservarea, consolidarea, restaurarea și punerea în valoare prin mijloace adecvate a monumentului istoric va reveni concesionarului, în conformitate cu Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

3. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

3.1 Are dreptul de a participa la licitație orice persoană juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

3.1.1 a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

3.1.2 a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire, inclusiv planul de investiții prevăzut la pct. 1.3, lit. a)

3.1.3 are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

3.1.4 nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

3.2 Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

3.3 Ofertele se redactează în limba română.

3.4 Ofertele se depun la sediul concedentului Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2, Sfântu Gheorghe, jud. Covasna, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, precizându-le data și ora.

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

3.5.1 fișă de informații privind ofertantul (anexa nr. 3 la documentația de atribuire) și o declarație de participare la licitația publică (anexa nr.2 la documentația de atribuire), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

3.5.2 acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului: copia certificatului de înregistrare, Certificat constatator valabil emis de către Oficiul Registrul Comerțului/ Extras din Registrul asociațiilor și fundațiilor/registru special, după caz, copie după Cartea de identitate a reprezentantului persoanei juridice și împuternicire în original privind reprezentarea acesteia, Certificat de atestare fiscală valabil, emis de Agenția Națională de Administrare Fiscală (în original), Situațiile financiare pentru anul precedent, și/sau alte dovezi;

3.5.3 acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire/caietului de sarcini (dovada achitării contravalorii caietului de sarcini în contul RO02TREZ25621360250XXXXX deschis la Trezoreria Sfântu Gheorghe)

3.5.4 dovada achitării garanției de participare la licitație în contul RO51TREZ2565006XXX000146 deschis la Trezoreria Sfântu Gheorghe;

3.5.5 contul bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație

3.6 Pe **plicul interior** sigilat, care conține oferta propriu-zisă (anexa nr. 4 la documentația de atribuire), precum și planul de investiții, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

3.7 Oferta va fi depusă într-un singur exemplar semnat de către ofertant.

3.8 Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

3.10 Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

3.11 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

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

3.13 Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

4. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune

4.1. Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situații:

4.1.1 la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

4.1.2 în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;

4.1.3 în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri, în condițiile legii, în sarcina concesionarului;

4.1.4 în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

4.1.5 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.

4.2. În cazul prelungirii contractului de, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

4.3. În situația prevăzută la alin. 4.1.2., concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

4.4. În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului Municipiului Sfântu Gheorghe să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, în condițiile legii, dacă părțile nu stabilesc altfel.

4.5. În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.

4.6. Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situațiilor prevăzute la alin. 4.5.

4.7. Radierea din cartea funciară a dreptului de concesiune în situația prevăzută la alin. 4.1.2. se efectuează în baza actului de denunțare unilaterală sau în baza hotărârii judecătorești definitive, în situația prevăzută la alin. 4.1.3. și 4.1.4., în baza declarației unilaterale de reziliere a concedentului sau concesionarului, iar în situația prevăzută 4.1.5., în baza declarației unilaterale de renunțare la concesiune a concesionarului.

CAP.IV.: INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

1. Documentația de atribuire privind organizarea și desfășurarea licitației publice se poate procura de la Compartimentul Relații cu Publicul, Informații, Registratură din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe.
2. Ofertele se redactează în limba română.
3. Ofertele se depun la sediul concedentului Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, strada 1 Decembrie 1918 nr. 2, Sfântu Gheorghe, jud. Covasna, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de concedent, în ordinea primirii lor, în registrul Compartimentului Relații cu Publicul, Informații, Registratură din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe.
4. Pe **plicul exterior** se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:
 - 4.1 . fișă cu informații privind ofertantul (anexa nr. 3 la documentația de atribuire) și o declarație de participare la licitația publică (anexa nr. 2 la documentația de atribuire), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
 - 4.2. acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului:

- Copia certificatului de înregistrare;
- Certificat constatator valabil emis de către Oficiul Registrul Comerțului/ extras din Registrul asociațiilor și fundațiilor/registrul special

- Copie după Cartea de identitate a reprezentantului societății comerciale/asociației/fundației,
- Împuternicire în original privind reprezentarea persoanei juridice,
- Certificat de atestare fiscală valabil, emis de Agenția Națională de Administrare Fiscală (în original)
- Situațiile financiare la data de 31.12.2024;

4.3. acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini: dovada achitării contravalorii caietului de sarcini, în contul RO02TREZ25621360250XXXXX deschis la Trezoreria Sfântu Gheorghe

4.4. dovada achitării garanției de participare la licitație în contul RO51TREZ2565006XXX000146 deschis la Trezoreria Sfântu Gheorghe;

4.5. contul bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație

5. Pe **plicul interior** sigilat, care conține **oferta propriu-zisă** (anexa nr. 4 la documentația de atribuire), precum **și planul de investiții**, se înscriu denumirea ofertantului, precum și sediul acestuia.
6. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar semnat de către ofertant.
7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
8. Termenul limită de depunere a documentelor pentru participarea la licitația publică este cel prevăzut în anunțul publicitar.
9. Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei și orei limită pentru depunere va fi respinsă și se returnează nedeschisă
10. Orice ofertant are dreptul de a retrage oferta numai înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertei și numai printr-o solicitare scrisă în acest sens. Retragera ofertei după expirarea datei limită stabilite pentru depunerea ofertelor se sancționează cu pierderea garanției de participare
11. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent
12. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
13. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
14. Contestațiile referitoare la actele, deciziile sau hotărârile emise de organizatorul licitației cu privire la derularea prezentei licitații pot fi depuse de către ofertanți la sediul organizatorului licitației – municipiul Sfântu Gheorghe - Comparimentul Relații cu Publicul, Informații, Registratură din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe. Conținutul, termenul de depunere și soluționare a contestațiilor este prevăzut în Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii.
15. Valoarea documentației de atribuire este 50 lei, care se achită la casieria instituției sau în contul RO02TREZ25621360250XXXXX deschis la Trezoreria Sfântu Gheorghe.

CAP.V.:INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Criteriile de atribuire a contractului de concesiune sunt următoarele:

1. **cel mai mare nivel al redevenței: 100 puncte - în pondere de 40%,**
2. **capacitatea economico-financiară a ofertanților: 100 puncte – în pondere de 20%,**
3. **condiții specifice: 100 puncte – în pondere de 40%).**

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire, astfel:

1. Pentru justificarea celui mai mare nivel al **redevenței** (în pondere de 40%), se va depune oferta financiară exprimată în euro. Formularul Declarație de ofertă propriu-zisă (anexa nr. 4 la Documentația de atribuire) reprezintă elementul financiar principal al propunerii financiare, **total 100 puncte – în pondere de 40%**:

a) Oferta, reprezentând cel mai mare nivel peste prețul de pornire, primește punctaj maxim, adică 100 puncte. Se aplică ponderea de 40% aferentă criteriului pt. calculul punctajului total, **punctaj final 40**.

b) Ofertă mai mică, decât oferta cu cel mai mare nivel peste prețul de pornire: punctajul se calculează astfel: $\text{valoare ofertă} / \text{valoare ofertă maximă} * 100$. Se aplică ponderea de 40% aferentă criteriului pt calculul punctajului total, **punctaj final <40**.

2. Pentru justificarea **capacității economico-financiare** (în pondere de 20%) se vor prezenta situațiile financiare pentru ultimul exercițiu financiar (31.12.2024), pentru verificarea indicatorului Venituri totale din activități cu sau fără scop patrimonial, **total 100 puncte – în pondere de 20%**:

a) Oferta, reprezentând cel mai mare nivel al Veniturilor cu sau fără scop patrimonial, primește punctaj maxim, adică 100 puncte. Se aplică ponderea de 20% aferentă criteriului pt calculul punctajului total, **punctaj final 20**.

b) Ofertă mai mică, cu nivel mai mic al veniturilor decât oferta cu cel mai mare nivel al Veniturilor cu sau fără scop patrimonial: punctajul se calculează astfel: $\text{valoare ofertă} / \text{valoare ofertă maximă} * 100$. Se aplică ponderea de 20% aferentă criteriului pt calculul punctajului total, **punctaj final <20**.

3. **Condiții specifice: total 100 puncte – în pondere de 40%, din care:**

3.1. Indicator: Număr angajați: max. 40 puncte, cu pondere de 40%

Pentru justificarea numărului angajaților, se vor prezenta situațiile financiare/adeverință/extras din registrul de evidență a salariaților/alte doc. justificative, la 31.12.2024. Punctajul se calculează astfel:

a) În cazul în care numărul angajaților este ≥ 20 la 31.12.2024, ofertantul primește punctajul maxim, adică 40 puncte. Se aplică ponderea de 40% aferentă criteriului pt calculul punctajului total, **punctaj final 16**.

b) În cazul în care numărul angajaților se află între 15-19 persoane la 31.12.2024, ofertantul primește 30 puncte. Se aplică ponderea de 40% aferentă criteriului pt calculul punctajului total, punctaj final 12.

c) În cazul în care numărul angajaților se află între 11-14 persoane la 31.12.2024, ofertantul primește 15 puncte. Se aplică ponderea de 40% aferentă criteriului pt calculul punctajului total, punctaj final 6.

d) În cazul în care numărul angajaților este ≤ 10 la 31.12.2024, ofertantul primește 0 puncte.

3.2. Indicator: Număr evenimente, activități semnificative, organizate/ finanțate sau realizate în colaborare/asociere/parteneriat/coorganizare în țară în domeniul păstrării tradițiilor populare, în cursul anului precedent (01.01.- 31.12.2024): max. 30 puncte, cu pondere de 40%.

Pentru justificarea organizării în anul calendaristic precedent ale unor evenimente în România, se vor prezenta documente justificative: contracte, autorizații, materiale de marketing, documente contabile, știri din media online sau tipărită ș.a. Prin eveniment înțelegem organizarea propriu-zisă sau în parteneriat/colaborare./asociere/coorganizare și/sau finanțarea de activități, întâlniri, festivități, concerte, ateliere, cursuri ș.a. cu tematica artei populare/a păstrării tradițiilor populare. Punctajul se calculează astfel:

a) Pentru oferta cu cel mai mare număr al evenimentelor organizate în anul 2024, se acordă punctaj maxim, respectiv 30 de puncte. Se aplică ponderea de 40% aferentă criteriului pt. calculul punctajului total, **punctaj final 12**.

b) Pentru oferta cu un număr mai mic decât cel mai mare număr de evenimente organizate în anul 2024, punctajul se calculează astfel: număr evenimente ofertant X /număr evenimente al ofertantului cu nr. maxim de evenimente*30, punctaj final <12.

3.3. Indicator: Existența unui punct de lucru în municipiul Sfântu Gheorghe, la data de 31.12.2024: max. 30 puncte, cu pondere de 40%.

a) Există unul sau mai multe puncte de lucru în municipiul Sfântu Gheorghe la data de 31.12.2024: se acordă 30 de puncte. Se aplică ponderea de 40% aferentă criteriului pt calculul punctajului total, **punctaj final 12.**

b) Nu există niciun punct de lucru în municipiul Sfântu Gheorghe la data de 31.12.2024: se acordă 0 puncte. Se aplică ponderea de 40% aferentă criteriului pt calculul punctajului total, punctaj final 0.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire nr. 1 (nivelul redevenței), iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

CAP.VI.: INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

1. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului de concesiune, ofertanții pot depune contestații în scris împotriva modului în care au fost respectate dispozițiile privind evaluarea documentelor de participare la licitație.
2. Contestațiile se vor depune la Compartimentul Relații cu Publicul, Informații, Registratură din cadrul Primăriei municipiului Sfântu Gheorghe.
3. În cazul în care contestatorul nu este mulțumit de soluționarea contestației, acesta poate introduce acțiune împotriva actelor emise în conformitate cu Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare, în termen de 15 zile de la primirea rezultatului soluționării contestației.
4. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.
5. Dacă licitația se amână sau se anulează, din motive obiective, a căror producere sau intervenție nu a putut fi prevăzută de către concedent, decizia de amânare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. În acest caz ofertanților li se va înapoia în termen de șapte zile, garanția de participare la licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe.

Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini si instructiunile pentru ofertanti se consideră însușite de ofertant.

Anexele nr. 1-5 fac parte integrantă din prezenta documentație de atribuire.

CAP.VII. CONTRACT CADRU DE CONCESIUNE

1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. MUNICIPIUL SFÂNTU GHEORGHE, persoană juridică de drept public, cu sediul în str. 1 Decembrie 1918 nr. 2, Sfântu Gheorghe, județul Covasna, România, cod de înregistrare fiscală nr. 4404605, reprezentată legal de Antal Árpád-András, primar, și Kulcsár Tünde-Ildikó, secretar general, în calitate de **concedent**, pe de o parte

și
1.2. _____ cu sediul în _____
str. _____, județul _____, nr. _____, Registru
Comertului/Registru special _____, nr. CUI / CIF
_____, având cont bancar nr. _____,
_____, deschis la
_____, reprezentat prin
_____, administrator/președinte/împuternicit, în calitate de
concesionar, pe de altă parte,

având la bază prevederile H.C.L. nr. _____/2025 a Consiliului Local al Municipiului Sfântu Gheorghe privind concesionarea prin licitație publică deschisă, cu oferte în plicuri sigilate, a imobilului *Clădire birouri - fosta clădire administrativă a ansamblului "Fabrica de tutun", cu teren aferent*, monument istoric, proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe, înscris în CF nr. 43360 Sfântu Gheorghe, *situat în str. Kós Károly nr. 21*, compus din teren intravilan în suprafață de 1.489 mp și clădire birouri,

având în vedere Raportul comisiei de evaluare nr. _____ încheiat la data de _____,
de comun acord au convenit la încheierea prezentul contract de concesiune cu respectarea următoarelor clauze:

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. a) Obiectul contractului îl constituie transmiterea dreptului de folosință prin concesionare a imobilului *Clădire birouri - fosta clădire administrativă a ansamblului "Fabrica de tutun", cu teren aferent*, înscris în CF nr. 43360 Sfântu Gheorghe, *situat în str. Kós Károly nr. 21*, compus din teren intravilan în suprafață de 1.489 mp și clădire birouri. Imobilul este clasificat drept **monument istoric**, cod CV-II-m-A-13107.07, conform listei monumentelor istorice 2015, anexa la Ordinul Ministrului Culturii și Patrimoniului Național nr. 2828/2015;

b) Imobilul aparține domeniului privat al municipiului Sfântu Gheorghe și se află în administrarea Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe, este liber de orice sarcini. Datele de identificare ale imobilului sunt prevăzute în anexa nr. 1 la prezentul contract din care face parte integrantă.

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

a) bunuri de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune. Bunurile care fac obiectul concesiunii, respectiv terenul și clădirea, sunt bunurile de retur popriu-zise, iar rezultatul investițiilor concesionarului vor fi bunurile de retur de investiție.

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

2.3. Imobilul va avea destinația de **CASĂ A TRADIȚIILOR**, un centru unde organizațiile civile locale, regionale și la nivel de țară pot acționa în domeniul păstrării, menținerii în viață și cultivării diferitelor domenii ale artelor, meșteșugurilor și ale

tradițiilor artizanale populare, prestând totodată sarcini de educație publică (ex. ateliere meșteșugărești, ateliere de dansuri populare, cursuri de muzică populară, educație instrumental, concerte cu teme tradiționale ș.a.), în scopul promovării culturii tradiționale țărănești ale regiunii.

3. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Contractul de concesiune se încheie pentru o durată de 49 de ani, începând de la data semnării lui.

4. REDEVENȚA DATORATĂ ȘI MODALITATEA DE PLATĂ

Redevența datorată de concesionar pentru folosința imobilului ce face obiectul prezentului contract este **de _____ euro/an, respectiv _____ euro/lună.**

4.1 Redevența se va achita pe toată durata concesiunii, cu începere de la data semnării contractului de concesiune și a procesului verbal de predare-primire, calculat în lei la cursul valutar leu/euro comunicat de BNR, valabil la data licitației publice.

4.2 În perioada de realizare a investițiilor, până la recepția finală a lucrărilor de investiții, dar nu mai mult de 60 de luni de la preluarea imobilului de către concesionar, valoarea redevenței va fi calculată la 50% din valoarea prețului adjudecat. Concesionarul va raporta trimestrial stadiul de realizare a lucrărilor.

4.3 Valoarea redevenței se actualizează anual în funcție de evoluția cursului oficial leu/euro comunicat de BNR pentru prima zi lucrătoare a anului, începând cu al doilea an calendaristic de la semnarea contractului de concesiune.

4.4 Plata redevenței se va realiza trimestrial, cel târziu până la data de 15 din ultima lună a trimestrului, cu excepția ultimului trimestru al fiecărui an, când se achită până la data de 15 noiembrie.

4.5 În situația neachitării redevenței în termenul stipulat la art. 4.4, concesionarul va fi obligat la plata unei dobânzi penalizatoare pentru fiecare zi de întârziere, egală cu dobânda datorată pentru neplata la termen a obligațiilor bugetare, iar după 3 luni de întârziere intervenind sancțiunea rezilierii de drept a contractului, fără intervenția instanțelor de judecată, în baza unei notificări transmise concesionarului.

4.6 Plata redevenței se poate face prin virament bancar, în contul RO29TREZ25621A300530XXXX deschis la Trezoreria mun. Sfântu Gheorghe. Orice schimbare privind contul concedentului va fi comunicată în scris în termen de cel mult 5 zile de la operarea schimbării.

5. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1. Obligațiile concedentului :

a) Concedentul este obligat să predea bunul imobil pe bază de proces – verbal într-un termen de 30 zile după semnarea contractului de concesiune.

b) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune.

c) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

d) Concedentul este obligat să restituie garanția constituită de titularul dreptului de concesiune la încetarea contractului;

5.2. Drepturile concedentului:

a) Concedentul are dreptul să încaseze redevența, în conformitate cu dispozițiile cap. 4 al prezentului contract;

b) Concedentul are dreptul să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de concesiune. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

c) Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar, cu notificarea în prealabil a concesionarului.

d) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute de lege.

e) Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

5.3. Obligațiile concesionarului:

a) Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat, a condițiilor impuse monumentelor istorice.

b) Concesionarul este obligat să nu aducă atingere dreptului de proprietate privată al municipiului Sfântu Gheorghe, prin faptele și actele juridice săvârșite;

c) Concesionarul este obligat să păstreze destinația imobilului stabilită prin prezentul contract, să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata concesionării, potrivit destinației sale;

d) Concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, a bunurilor care fac obiectul concesiunii.

e) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă în contul nr. RO51TREZ2565006XXX146 deschis la Trezoreria Sfântu Gheorghe, reprezentând o cotă-parte de 25% din suma obligației de plată anuală către concedent, datorată pentru primul an de exploatare.

f) Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în cap. 4 al prezentului contract.

g) Concesionarul este obligat să depună la Direcția Generală Economică și Fiscală a Municipiului Sfântu Gheorghe, Serviciul de constatare, impunere, control – în termen de 30 de zile de la semnarea Contractului de concesiune – declarațiile de impunere pentru stabilirea impozitului/taxelor locale pe teren și pe clădire, după caz, în temeiul prevederilor actelor normative ce reglementează domeniul fiscal;

h) Concesionarul este obligat să investească pentru reabilitarea și refuncționalizarea clădirii, să efectueze lucrările esențiale pentru realizarea scopului, de exploatare conform destinației prestabilite. Lucrările de investiții se vor finaliza în termen de 60 luni de la data preluării imobilului, cheltuielile minime necesare pentru investiții de renovare/reamenajare sunt estimate la o sumă de aproximativ 500.000 euro; Concesionarul se obligă la realizarea lucrărilor de investiții pentru reabilitarea și refuncționalizarea imobilului, în conformitate cu planul de investiții (anexa nr. 2 la prezentul contract). Concesionarul este obligat să raporteze trimestrial stadiul de realizare a lucrărilor de investiții.

Realizarea investițiilor asumate de către concesionar se va face numai pe baza autorizației de construire emisă de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu prevederile Hotărârii nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, republicat, cu modificările și completările ulterioare. Totodată, intervențiile asupra monumentului istoric vor avea la bază respectarea avizului emis de către Ministerul Culturii și Cultelor sau, după caz, de către serviciile publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor, în conformitate cu prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată,

Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea investițiilor privesc pe concesionar.

i) Pentru contorizarea consumului de energie electrică, apă potabilă-canalizare, gaze naturale aferente activităților desfășurate, concesionarul se obligă să obțină avizele legale și să realizeze montarea de contoare de măsurare. Concesionarul este obligat de la data preluării bunului, să suporte cheltuielile cu utilități necesare folosinței acestuia;

j) Concesionarul este obligat să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului concesionat în starea în care l-a primit în momentul concesionării contractului;

k) Concesionarul este obligat să respecte prevederile Legii nr. 307/2006 pentru apărarea împotriva incendiilor precum O.M.A.I. nr. 163/2007 privind aprobarea normelor generale de apărare împotriva incendiilor, fiind răspunzător pentru pagubele rezultate din cauza nerespectării acestora;

l) Concesionarul este obligat să apere bunurile primite în concesiune contra uzurpărilor, datorând despăgubiri în condițiile legii, pentru prejudiciile suferite de concedent datorită nerespectării acestei obligații;

m) În cazul modificării unilaterale a părții reglementare a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz, Concesionarul este obligat să continue exploatarea bunului în noile condiții stabilite de concedent, fără a putea solicita încetarea contractului de concesiune

n) În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât prin atingere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestora de către concedent.

o) Concesionarul este obligat ca în cazul în care sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

p) La încetarea contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.

q) Paza, întreținerea, conservarea, consolidarea, restaurarea și punerea în valoare prin mijloace adecvate a monumentului istoric va reveni concesionarului, în conformitate cu Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice.

5.4. Drepturile concesionarului

a) Concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe risc și pe răspunderea sa, bunurile imobile ce fac obiectul prezentului contract, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

b) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunurilor ce fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și scopului stabilit de părți prin prezentul contract.

c) În cazul în care modificarea unilaterală a contractului de concesiune de către concedent îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire. În cazul denunțării unilaterale înainte de termen de către concedent a contractului, bunurile de retur de investiție revin concedentului în schimbul unei despăgubiri calculate prin raportare la valoarea totală a investiției finanțată de concesionar, proporțional cu durata neexecutată a contractului:

valoare despăgubire (lei) = valoare investiție (lei) x durata neexecutată a contractului (ani) / durata concesiunii (49 ani).

În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Dezacordul nu exclude îndeplinirea obligațiilor contractuale de către concesionar.

6. SUBCONCESIUNEA CONTRACTULUI

6.1. Subconcesionarea imobilului concesionat este interzisă. Bunul imobil concesionat va putea fi închiriat sau dat în folosință gratuită terțelor persoane, dacă servește interesele concesiunii, în scopuri de realizare a unor activități care facilitează activitățile concesionarului.

6.2. Dreptul de concesiune se va înscrie în cartea funciară.

7. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Încetarea contractului poate avea loc în următoarele situații:

7.1. La expirarea duratei stabilite, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute în cap. 3 al prezentului contract;

7.2. Prin acordul de voință al părților, exprimat în mod expres;

7.3. În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent. În acest caz concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură;

7.4. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de drept de către concedent, cu plata unei despăgubiri în condițiile legii, în sarcina concesionarului (ex. nerespectarea planului de investiții, abuz de folosință, schimbarea destinației bunului, ș.a.);

7.5. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

7.6. În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului municipiului Sfântu Gheorghe să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

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

8. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

8.1. În cazul în care, pe parcursul derulării contractului, Concedentul îngrădește în orice mod accesul Concesionarului la imobilul concesionat, va plăti acestuia daune-interese egale cu redevența ce trebuie plătită pe perioada cât durează îngrădirea.

8.2. Niciuna dintre părțile contractante nu răspunde de neîndeplinirea parțială sau neexecutarea vreunui din obligațiile prezentului contract, dacă acea neîndeplinire parțială sau neexecutare s-a datorat apariției unui caz de forță majoră.

9. FORȚA MAJORĂ

9.1. Forța majoră exonerează de răspundere contractuală partea care o invocă.

9.2. Partea căreia invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți de îndată producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

9.3. Dacă în termen de 30 de zile de la producerea evenimentului respectiv, cauza de forță majoră nu încetează, părțile au dreptul să considere prezentul contract încetat deplin drept, fără ca vreuna dintre ele să aibă dreptul la daune interese.

10. NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI

10.1. Orice notificare adresată de una dintre părți celeilalte, se va face în scris, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire sau în format electronic cu confirmare.

10.2. Notificările verbale nu se vor lua în considerare.

11. LITIGII

11.1. Litigiile se soluționează pe cale amiabilă.

11.2. În situația în care soluționarea litigiilor pe cale amiabilă nu este posibilă, acestea vor fi soluționate de instanțele judecătorești competente de la sediul concedentului.

12. CLAUZE FINALE

12.1. Clauzele contractului de concesiune se întregesc cu prevederile anexei nr. 3 - Caietul de sarcini, care face parte integrantă din prezenta.

12.2. Orice modificare intervenită asupra clauzelor contractului se face numai în baza acordului de voință a părților contractante, manifestat sub forma unui act adițional la contract, care va face parte integrantă din acesta.

Anexele prezentului contract de concesiune, care fac parte integrantă din acesta sunt următoarele:

Anexa nr. 1 – Datele de identificare ale imobilului concesionat prin licitație publică deschisă, Clădire birouri - fosta clădire administrativă a ansamblului "Fabrica de tutun", cu teren aferent, monument istoric, proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe,

Anexa nr. 2 – Planul de investiții,

Anexa nr. 3 – Caietul de sarcini.

Prezentul contract de concesiune s-a încheiat în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă și intră în vigoare la data semnării de către părți.

**CONCEDENT
MUNICIPIUL SF.GHEORGHE**

CONCESIONAR

**PRIMAR
ANTAL ÁRPÁD-ANDRÁS**

**SECRETAR GENERAL
KULCSÁR TÜNDE-ILDIKÓ**

Consilier juridic

Datele de identificare
ale imobilului concesionat prin licitație publică deschisă,
Clădire birouri - fosta clădire administrativă a ansamblului "Fabrica de tutun", cu teren
aferent, monument istoric, proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe

Nr. crt.	Denumire imobil	Adresă imobil	Cod clasificare în Lista monumentelor istorice	Date de identificare	Număr inventar	Valoare de inventar (lei)
1	Clădire birouri - fosta clădire administrativă a ansamblului "Fabrica de tutun", cu teren aferent	Strada Kós Károly nr. 21, municipiul Sfântu Gheorghe, jud. Covasna	CV-II-m-A-13107.07	Teren în suprafață de 1489 mp, categoria de folosință curți construcții, Clădire birouri, monument istoric, edificat în anul 1908, regim de înălțime D+P+2, suprafața construită la sol 325 mp Înregistrate în CF nr. 43360 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 43360, 43360-C1	739898 739179	483.433,32 706.245,00

Anexa nr. 2 la Contractul de concesiune – Planul de investiții

Anexa nr. 3 la Contractul de concesiune – Caietul de sarcini

Prezenta Documentație de atribuire a fost aprobată prin HCL nr. _____/2025, din care face parte integrantă.

FIȘĂ DE DATE

a imobilului propus spre concesionare prin licitație publică deschisă, cu oferte în plicuri sigilate,
Clădire birouri - fosta clădire administrativă a ansamblului "Fabrica de tutun", cu teren aferent, monument istoric, proprietate
privată a municipiului Sfântu Gheorghe

Nr. crt.	Denumire imobil	Adresă imobil	Cod clasificare în Lista monumentelor istorice	Date de identificare	Număr inventar	Valoare de inventar (lei)
1	Clădire birouri - fosta clădire administrativă a ansamblului "Fabrica de tutun", cu teren aferent	Strada Kós Károly nr. 21, municipiul Sfântu Gheorghe, jud. Covasna	CV-II-m-A-13107.07	Teren în suprafață de 1489 mp, categoria de folosință curți construcții, Clădire birouri, monument istoric, edificat în anul 1908, regim de înălțime D+P+2, suprafața construită la sol 325 mp Înregistrate în CF nr. 43360 Sfântu Gheorghe, nr. cad. 43360, 43360-C1	739898 739179	483.433,32 706.245,00

Declarație de participare la licitația publică

privind concesionarea prin licitație publică deschisă, cu oferte în plicuri sigilate, a imobilului *Clădire birouri - fosta clădire administrativă a ansamblului "Fabrica de tutun"*, cu teren aferent, monument istoric, proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe, înscris în CF nr. 43360 Sfântu Gheorghe, situat în str. Kós Károly nr. 21, compus din teren intravilan în suprafață de 1.489 mp și clădire birouri

Subsemnatul/a cu domiciliul în str.....
nr..... bl..... sc..... ap..... din, posesor al actului de identitate seria
..... nr..... CNP nr..... emis de
în data de în calitate de: *Ofertant / Imputernicit / Reprezentant* al ofertantului
....., CUI/CIF/nr. înr.
cu sediul în

Declarăm pe propria răspundere sub sancțiunea aplicată faptei de fals în acte publice ca persoana juridică ofertantă nu se află într-una din situațiile prevăzute de Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență cu modificările și completările ulterioare, 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 declar că nu am fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, pentru care nu am încheiat contractul ori nu am plătit prețul, din culpă proprie.

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.

Sub rezerva sancțiunilor prevăzute de legislația în vigoare, declar/declarăm că cele consemnate în prezentul certificat sunt adevărate și întrutotul conforme cu realitatea.

Data completării:.....

Semnătura

.....

FIȘA DE INFORMAȚII

privind concesionarea prin licitație publică deschisă, cu oferte în plicuri sigilate, a imobilului *Clădire birouri - fosta clădire administrativă a ansamblului "Fabrica de tutun"*, cu teren aferent, monument istoric, proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe, înscris în CF nr. 43360 Sfântu Gheorghe, situat în str. Kós Károly nr. 21, compus din teren intravilan în suprafață de 1.489 mp și clădire birouri

Subsemnatul/a cu domiciliul în str.....
nr..... bl..... sc..... ap..... din, posesor al actului de identitate seria
..... nr..... CNP nr..... emis de
în data de în calitate de: *Ofertant / Imputernicit / Reprezentant* al ofertantului
....., CUI/CIF/nr. înr.
cu sediul în

În calitate de participant la licitație publică deschisă, fără preselectie și cu oferte în plic sigilat organizat pentru concesionarea imobilului *Clădire birouri - fosta clădire administrativă a ansamblului "Fabrica de tutun"*, cu teren aferent, monument istoric, proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe, înscris în CF nr. 43360 Sfântu Gheorghe, situat în str. Kós Károly nr. 21, compus din teren intravilan în suprafață de 1.489 mp și clădire birouri, pe propria răspundere declar că documentele anexate prezentei, depuse în copii corespund realității (**se vor anexa următoarele documente (plic exterior)**):

- copie după cartea de identitate și împuternicire în original privind reprezentarea persoanei juridice
- declarația de participare la licitație (anexa nr. 2 la documentația de atribuire) fără îngroșări, ștersături sau modificări
- copia certificatului de înregistrare, după caz
- certificat constatator valabil emis de către Oficiul Registrul Comerțului/ Extras din Registrul asociațiilor și fundațiilor/registrul special, după caz;
- certificat de atestare fiscală valabil, emis de Agenția Națională de Administrare Fiscală (în original)
- dovada achitării contravalorii caietului de sarcini, în contul RO02TREZ25621360250XXXXX deschis la Trezoreria Sfântu Gheorghe
- dovada achitării garanției de participare la licitație în contul RO51TREZ2565006XXX000146 deschis la Trezoreria Sfântu Gheorghe
- contul bancar în care se va restitui garanția de participare la licitație
- Situațiile financiare pentru anul precedent și celelalte dovezi necesare verificării îndeplinirii criteriilor de atribuire;
- **plic interior sigilat**, cuprinzând: Declarația cu oferta propriu-zisă (anexa nr. 4 la documentația de atribuire) și Planul de investiții;

Data:.....

Semnătura ofertantului și ștampila (dacă este cazul)

DECLARAȚIE DE OFERTĂ PROPRIU ZISĂ

privind concesionarea prin licitație publică deschisă, cu oferte în plicuri sigilate, a imobilului *Clădire birouri - fosta clădire administrativă a ansamblului "Fabrica de tutun"*, cu teren aferent, monument istoric, proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe, înscris în CF nr. 43360 Sfântu Gheorghe, *situat în str. Kós Károly nr. 21*, compus din teren intravilan în suprafață de 1.489 mp și clădire birouri

Subsemnatul/a cu domiciliul în str.....
nr..... bl..... sc..... ap..... din, posesor al actului de identitate seria
..... nr..... CNP nr..... emis de
în data de în calitate de: *Ofertant / Imputernicit / Reprezentant* al ofertantului
....., CUI/CIF/nr. înr.
cu sediul în
Pe propria răspundere declar că:

1. Suntem interesați de a participa la licitația publică deschisă pentru concesionarea prin licitație publică deschisă, cu oferte în plicuri sigilate, a imobilului *Clădire birouri - fosta clădire administrativă a ansamblului "Fabrica de tutun"*, cu teren aferent, monument istoric, proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe, înscris în CF nr. 43360 Sfântu Gheorghe, *situat în str. Kós Károly nr. 21*, compus din teren intravilan în suprafață de 1.489 mp și clădire birouri
2. Față de prețul de pornire de 23.300 euro/an, echivalent cu _____ lei/an, calculat la cursul oficial leu/euro comunicat de BNR la data licitației **oferta noastră este de _____ euro/an**, plătit în lei la cursul euro/leu valabil la data licitației, în cunoștința faptului că valoarea va fi actualizată anual în funcție de evoluția cursului oficial leu/euro comunicat de BNR pentru prima zi lucrătoare al anului.
3. Ne asumăm să investim în scopul reabilitării și refuncționalizării clădirii, necesar pentru realizarea exploatării în conformitate cu destinația prestabilită. Ne obligăm să realizăm lucrări de investiții pentru reabilitarea și refuncționalizarea imobilului, în conformitate **cu planul de investiții anexat**, lucrările de renovare și reamenajare **se vor finaliza în 60 luni de la preluarea imobilului**.
4. Menținem oferta de la data deschiderii ofertelor și până la semnarea Contractului de concesiune.
5. Înțelegem că oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

Data completării:

Semnătura reprezentantului legal și ștampila

.....

DECLARAȚIA DE IMPARȚIALITATE ȘI CONFIDENȚIALITATE

Subsemnatul _____ având calitatea de _____, având C.I serie ____ nr. _____, _____ **al comisiei de evaluare pentru concesiunea prin licitație publică deschisă, cu oferte în plicuri sigilate, a imobilului Clădire birouri - fosta clădire administrativă a ansamblului "Fabrica de tutun", cu teren aferent**, monument istoric, proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe, înscris în CF nr. 43360 Sfântu Gheorghe, *situat în str. Kós Károly nr. 21*, compus din teren intravilan în suprafață de 1.489 mp și clădire birouri, numit prin Dispoziția Primarului nr. 1263 /2021 declar pe propria răspundere următoarele:

- Nu mă aflu în niciuna din situațiile de mai jos:
 - a) soț sau rudă până la gradul al treilea inclusiv cu unul dintre Ofertanți
 - b) în ultimii trei ani nu am avut contracte de muncă sau de colaborare cu unul dintre Ofertanți sau care au făcut parte din consiliul de administrație sau de orice alt organ de conducere sau de administrație al acestora
 - c) nu dețin părți sociale sau acțiuni din capitalul social subscris al unuia dintre Ofertanți
- Nu am niciun interes financiar în derularea procedurii licitației
- Nu am niciun interes financiar față de oricare dintre Ofertanți
- Nu am nicio afinitate sau o înclinație personală care ar putea să-mi afecteze deciziile în legătură cu procesul de selecție
- Nu am nicio obligație personală sau debite financiare ori de altă natură față de niciun Ofertant, care ar putea să-mi afecteze deciziile în legătură cu procesul de evaluare

Voi anunța autoritatea contractantă în situația apariției unui conflict potențial sau aparent și care ar putea împiedica asupra procesului de evaluare pentru care am fost nominalizat.

Dacă mă aflu în oricare din situația de mai sus înțeleg să fiu de acord cu înlocuirea mea cu altă persoană.

Prin termenul informație înțeleg orice dată, document, grafic, hartă, planuri de execuție, programe de calculator, baze de date și alte asemenea stocate prin orice mijloc și de asemenea orice informație pusă la dispoziție în legătura directă ori indirectă cu evaluarea ofertelor pentru atribuirea contractului sau cu activitate din cadrul Primăriei.

Voi trata orice informație la care am acces sau mi-a fost dată ori adusă la cunoștință drept secretă și confidențială și nu voi transmite unei terțe părți fără aprobarea în scris a conducerii autorității contractante sau a unui potențial contractant după cum este cazul.

Înțeleg de asemenea ca aceasta obligație nu se aplică în cazul în care transmiterea informațiilor se face ca o consecință a unei obligații legale.

Informațiile pe care le dețin le voi folosi în unicul scop de a efectua evaluarea ofertelor pentru atribuirea contractului.

Mă angajez să nu copiez, să nu multiplic și să nu reproduc informația fără aprobarea în scris a autorității contractante și să nu permit persoanelor în afara comisiei de evaluare să intre în contact cu informația. Voi lua toate măsurile rezonabil posibile pentru a împiedica accesul la informația aflată sub controlul meu precum și copierea acesteia.

Voi informa imediat conducerea autorității contractante dacă am cunoștințe despre orice acces neautorizat la orice informație și modul în care a avut loc acest acces.

Dau prezenta declarație de confidențialitate și imparțialitate pe propria răspundere, cunoscând prevederile legale cu privire la confidențialitatea și păstrarea secretului informației.

Semnătura _____

Data