

**CAIET DE SARCINI**  
**privind licitația pentru concesiunea imobilului(construcție) Pavilion Central**  
**din incinta Bazei de Agreement situată în municipiul Alba Iulia, Zona Mamut,**  
**lângă Parcul Dendrologic „Dr.Ioan Vlad”**

**I.Informații generale privind obiectul concesiunii**

**1.Descrierea și identificarea bunului ce urmează să fie concesionat**

Imobilul (construcție) ce urmează să fie concesionat este Pavilionul Central amplasat în incinta Bazei de Agreement situată în municipiul Alba Iulia, zona Mamut, lângă Parcul Dendrologic „Dr.Ioan Vlad”, în suprafață totală de 217,73 mp, împreună cu instalațiile, rețelele și echipamentele aferente, compus din:

- a.terasa acoperită în suprafață de 31,34 mp;
- b.spațiu de recreere în suprafață de 91,62 mp;
- c.bar în suprafață de 2,1 mp;
- d.bucătărie în suprafață de 19,23 mp;
- e.hol acces magazie și grup sanitar 1 și 2 în suprafață de 9,42 mp;
- f.magazie în suprafață de 11,8 mp;
- g.grup sanitar 1 în suprafață de 3,43 mp;
- h.grup sanitar 2 în suprafață de 3,43,mp;
- i.hol acces grup sanitar 3 și 4 în suprafață de 8,82 mp;
- j.grup sanitar 3 în suprafață de 14,57 mp;
- k.grup sanitar 4 în suprafață de 14,57 mp;
- l.camera centrala termică în suprafață de 7,40 mp.

Bunul imobil(construcție) Pavilionul Central amplasat în incinta Bazei de Agreement situată în municipiul Alba Iulia, zona Mamut, lângă Parcul Dendrologic „Dr.Ioan Vlad, aparține domeniului public al municipiului Alba Iulia.

**2.Destinația bunului ce face obiectul concesiunii**

Imobilul (construcție) ce urmează să fie concesionat este Pavilionul Central amplasat în incinta Bazei de Agreement situată în municipiul Alba Iulia, zona Mamut, lângă Parcul Dendrologic „Dr.Ioan Vlad”, pavilion destinat servirii de produse de primă necesitate în varianta bufet(cod CAEN 5610 – restaurante).

**3.Condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficientă a bunului ce face obiectul concesiunii**

**a.Condițiile de exploatare a concesiunii**

La licitație pot participa persoane juridice, române sau străine.

Concesionarul va exploata personal, în mod direct, bunul concesionat, cu respectarea destinației acestuia și cu respectarea următoarelor condiții impuse de concedent:

1. Concesionarul se obligă să administreze și să exploateze bunurile ce fac obiectul prezentului contract cu diligență maximă pentru a conserva și a dezvolta valoarea acestora pe toată durata contractului și să-l despăgubească pe concedent pentru pagubele produse din culpa sa, să asigure paza, întreținerea și repararea bunurilor concesionate în sezon și în extrasezon și să permită accesul la grupurile sanitare 3 și 4, tuturor vizitatorilor Bazei de Agreement și nu numai clienților concesionarului, în timpul programului de vizitare stabilit de concedent.

2. Vizitatorii au dreptul de a prepara și consuma produsele alimentare proprii sau achiziționate din altă parte în locurile special amenajate în acest scop în incinta Bazei de Agreement, răspunderea pentru calitatea produselor revenind acestora în întregime, concesionarul răspunzând numai pentru calitatea și proveniența produselor pe care acesta le prepară și/sau le comercializează.

3. Concesionarul va asigura exploatarea bunurilor ce fac obiectul concesiunii cu respectarea specificațiilor cuprinse în cărțile tehnice ale echipamentelor existente – care îi vor fi puse la dispoziție la cerere de către Direcția tehnică, dezvoltare din cadrul Primăriei municipiului Alba Iulia, în caz contrar va suporta contravaloarea stricăciunilor produse acestora din culpa sa.

4. Concesionarul are dreptul de a utiliza orice tip de echipamente consideră necesar, cu condiția ca acestea să se încadreze în specificațiile cuprinse în cărțile tehnice ale echipamentelor existente.

5. Concesionarul are obligația de a asigura paza, exploatarea, funcționarea, întreținerea și repararea tuturor bunurilor mobile și imobile ce fac obiectul concesiunii, cu toate instalațiile, rețelele utilitare, dependențele, utilajele, anexele și accesoriile acestora, concesionarul fiind singurul răspunzător de aceste bunuri pe toată durata contractului de concesiune, de la data preluării acestora de la concedent și până la data predării lor concedentului prin proces-verbal de predare-primire, scop în care concesionarul se angajează să acopere integral sumele necesare exploatarei, întreținerii și funcționării bunurilor concesionate și să angajeze forța de muncă necesară desfășurării activității în condiții normale, respectiv minimum 4 persoane.

6. Pentru buna desfășurare a activității în Pavilionul Central, concesionarul are obligația de a nu desfășura nici un fel de activitate în incinta acestuia fără a deține avizele, autorizațiile și acordurile necesare potrivit dispozițiilor legale în vigoare, răspunderea revenindu-i în întregime.

7. Concesionarul este obligat să-și desfășoare activitatea în conformitate cu proiectele și planurile aprobate pentru zona în care sunt amplasate bunurile concesionate, schimbarea/modificarea funcțiilor putându-se face numai cu aprobarea concedentului și cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare.

8. Concesionarul are obligația de a organiza evenimente cultural-artistice în incinta Bazei de Agreement cel puțin odată la 3 luni, numai cu acordul prealabil al Primarului municipiului Alba Iulia, concesionarul fiind obligat să solicite în scris acest acord cu cel puțin 10 zile înainte de desfășurarea evenimentului și cu încadrarea în calendarul de evenimente organizate de Primăria municipiului Alba Iulia, evenimentele organizate de Primărie având prioritate. Concesionarul poate propune Primăriei municipiului Alba Iulia, în prima parte a fiecărui an, un calendar al evenimentelor pe care le va organiza.

Concesionarul are obligația de a plăti impozitul pe spectacole și de a comunica Primăriei municipiului Alba Iulia, în termen de cel mult 10 zile calendaristice de la

data desfășurării evenimentului, cuantumul sumelor obținute ca urmare a desfășurării fiecărui eveniment.

9. Concesionarul nu are dreptul de a închiria sau subconcesiona, în tot sau în parte, bunurile concesionate și nici nu poate cesiona unei alte persoane contractul de concesiune sub sancțiunea rezilierii contractului, cu plata de daune în sarcina concesionarului.

10. Concesionarul are obligația de a acoperi integral sumele de bani necesare exploatării, întreținerii și funcționării bunurilor concesionate, să achiziționeze materialele necesare și să angajeze personalul necesar în acest scop (minimum 4 persoane).

11. Concesionarul are obligația de a achita contravaloarea utilităților (energie electrică, salubritate, apă-canal, etc.), scop în care va încheia contracte cu prestatorii de servicii.

12. Concesionarul are obligația de a dota bunul concesionat cu mijloace și echipamente destinate stingerii și prevenirii incendiilor și se obligă să respecte normele legale în vigoare privind prevenirea și stingerea incendiilor, răspunderea revenindu-i în totalitate.

13. Concesionarul își va desfășura activitatea în perioada 15 februarie – 15 decembrie, plata redevenței urmând a fi făcută pe perioada de desfășurare a activității. Pentru perioada în care concesionarul nu desfășoară activitate, va fi scutit de plata redevenței. Dacă concesionarul dorește să-și înceteze sau să-și înceapă activitatea mai devreme de perioada mai sus menționată, va avea obligația de a încunoștiința concedentul în scris, cu cel puțin 15 zile înainte de începerea sau încetarea activității, pentru a fi scutit de plata redevenței.

În situația în care concesionarul dorește să-și desfășoare activitatea și în extrasezon, va putea face acest lucru cu condiția să înștiințeze în scris pe concedent și cu plata redevenței pentru această perioadă.

14. Având în vedere faptul că sursa de alimentare cu apă a Bazei de Agreement existentă la data construirii acesteia de către concedent nu mai asigură debitul necesar, concesionarul va asigura alimentarea cu apă din surse alternative și va căuta, împreună cu concedentul, o soluție pentru asigurarea alimentării cu apă în regim de continuitate din alte surse, până la rezolvarea acestei probleme.

### **b. Obiective de ordin economic privind exploatarea eficace a bunului ce face obiectul concesiunii**

Din punct de vedere economic, concesionarea bunului va genera un impact economic legat de promovarea imaginii zonei în care se află amplasat și, implicit a municipiului Alba Iulia, precum și de atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale.

### **c. Obiective de ordin financiar privind exploatarea eficace a bunului ce face obiectul concesiunii**

Din punct de vedere financiar, se preconizează atragerea de venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței rezultată din procedura de licitație și prin plata de către concesionar a taxelor și impozitelor pentru bunul concesionat și activitățile desfășurate în acesta.

#### **d.Obiective de ordin social privind exploatarea eficace a bunului ce face obiectul concesiunii**

Din punct de vedere social, prin concesiunea acestui bun se urmărește crearea unor noi locuri de muncă pe toată perioada de valabilitate a contractului de concesiune, precum și creșterea gradului de confort și civilizație al comunității locale, al vizitatorilor/utilizatorilor Bazei de Agreement, pentru o dezvoltare durabilă.

#### **d.Obiective de mediu privind exploatarea eficace a bunului ce face obiectul concesiunii**

Din punct de vedere al protecției mediului, prin concesiunea acestui bun se urmărește valorificarea potențialului turistic și economic al zonei în conformitate cu cerințele legislației privind protecția mediului.

Prin stimularea existenței unor spații destinate prestărilor de servicii, petrecerii timpului liber și turismului se impune și investirea unor sume de bani destinate ecologizării zonei, întreținerii terenurilor împădurite, protecției florei și a faunei sălbatice existente în zonă, protecției zonei (contra inundațiilor, eroziunii solului, etc.), pentru realizarea acestor obiective la standardele de calitate cerute unui stat membru al Uniunii Europene, ceea ce reprezintă un pas înainte pentru dezvoltarea zonei.

### **II. Condițiile generale ale concesiunii**

1. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii (regimul bunurilor proprii)

În derularea concesiunii, bunul preluat de concesionar este Pavilionul Central amplasat în incinta Bazei de Agreement situată în municipiul Alba Iulia, zona Mamut, lângă Parcul Dendrologic „Dr. Ioan Vlad”, în suprafață totală de 217,73 mp, împreună cu instalațiile, rețelele și echipamentele aferente, compus din:

- a. terasă acoperită în suprafață de 31,34 mp;
- b. spațiu de recreere în suprafață de 91,62 mp;
- c. bar în suprafață de 2,1 mp;
- d. bucătărie în suprafață de 19,23 mp;
- e. hol acces magazie și grup sanitar 1 și 2 în suprafață de 9,42 mp;
- f. magazie în suprafață de 11,8 mp;
- g. grup sanitar 1 în suprafață de 3,43 mp;
- h. grup sanitar 2 în suprafață de 3,43 mp;
- i. hol acces grup sanitar 3 și 4 în suprafață de 8,82 mp;
- j. grup sanitar 3 în suprafață de 14,57 mp;
- k. grup sanitar 4 în suprafață de 14,57 mp;
- l. camera centrală termică în suprafață de 7,40 mp.

În procesul-verbal de predare-primire al bunului concesionat, se vor înscrie în amănunt toate bunurile predate concesionarului, existente la data predării și starea acestora, necesare exploatarei în bune condiții a bunului concesionat (instalații, mobilier, rețele, echipamente, etc.).

La încetarea din orice cauză a contractului de concesiune, aceste bunuri vor fi predate de către concesionar concedentului prin proces-verbal de predare-primire, consemnându-se și starea în care acestea se găsesc la momentul predării, acestea fiind

bunurile de retur, care se vor reîntoarce în posesia concedentului libere de orice sarcină.

Bunurile utilizate de concesionar pe durata concesiunii, altele decât cele mai sus arătate, care sunt în proprietatea acestuia, constituie bunuri proprii și rămân în proprietatea concesionarului la încetarea contractului, dacă concedentul nu intenționează achiziționarea lor în tot sau în parte, ca bunuri de preluare.

## **2.Obligații privind protecția mediului**

Concesionarul este obligat să respecte dispozițiile OUG nr.195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

Toate obligațiile privind protecția mediului stabilite conform legislației în vigoare, pe toată durata concesiunii, cad în sarcina concesionarului, acesta având obligația de a solicita și obține pe cheltuiala sa avizele, acordurile și autorizațiile necesare, răspunderea revenindu-i în totalitate.

**3.**Concesionarul va asigura exploatarea bunului concesionat în regim de continuitate și permanență, pe proprie răspundere, ținând seama de caracterul sezonier al activității Bazei de Agrement.

**4.**Subconcesionarea bunului concesionat, precum și cesionarea contractului de concesiune sunt interzise.

**5.**Închirierea bunului concesionat este interzisă.

**6.**Durata concesiunii este de 5 ani de la data semnării contractului de concesiune.

La expirarea acestui termen, contractul va putea fi prelungit prin acordul părților, cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare.

**7.**Redevența minimă este de 2.886 lei/lună.

Pentru stabilirea nivelului minim al redevenței s-au luat în considerare:

1.faptul că obiectivul a fost realizat cu fonduri europene, în conformitate cu declarația de angajament anexă la contractul de finanțare având obligația de a menține/include în circuitul public obiectivul turistic creat/amenajat/modernizat/extins în urma implementării proiectului, pe o perioadă de minim 5 ani după expirarea perioadei de implementare a proiectului

2.valoarea construcției, comunicată de Direcția Tehnică, Dezvoltare din cadrul primăriei municipiului Alba Iulia, în cuantum de 346.276,19 lei

Astfel, luând în calcul o perioadă de recuperare a investiției de 10 ani rezultă:

$346.276,19 \text{ lei} / 10 \text{ ani} / 12 \text{ luni} = 2.885,63 \text{ lei/lună (rotunjit 2.886 lei/lună)}$ .

Plata redevenței se face la caseria Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat.Plata se va face lunar până la finele fiecărei luni pentru luna în curs.

Neplata la scadență a redevenței se sancționează cu o majorare de întârziere de 2 % pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

În caz de neplată a redevenței pentru o perioadă ce depășește două rate, concedentul poate rezilia unilateral contractul, fără plata de despăgubiri din partea sa.

Prezentul contract constituie punere în întârziere, în cazul neefectuării plăților la termenul stabilit în contract.

Concesionarul își va desfășura activitatea în perioada 15 februarie – 15 decembrie, plata redevenței urmând a fi făcută pe perioada de desfășurare a activității. Pentru perioada în care concesionarul nu desfășoară activitate, va fi scutit de plata redevenței. Dacă concesionarul dorește să-și înceteze sau să-și înceapă activitatea mai devreme de perioada mai sus menționată, va avea obligația de a încunoștiința concedentul în scris, cu cel puțin 15 zile înainte de începerea sau încetarea activității, pentru a fi scutit de plata redevenței.

În situația în care concesionarul dorește să-și desfășoare activitatea și în extrasezon, va putea face acest lucru cu condiția să înștiințeze în scris pe concedent și cu plata redevenței pentru această perioadă.

### **8. Natura și cuantumul garanțiilor și taxelor solicitate de concedent**

**A.** La înscrierea la licitație, fiecare ofertant va depune la Caseria Serviciului Administrarea Domeniului Public și Privat din cadrul Primăriei municipiului Alba Iulia o garanție de participare la licitație al cărei cuantum reprezintă valoarea minimă a redevenței pentru o perioadă de 6 luni.

Concedentul va restitui integral garanția de participare în situația anulării licitației tuturor ofertanților, precum și ofertanților care nu câștigă licitația, în termen de 3 zile de la data semnării contractului de concesiune.

Concedentul are dreptul de a reține garanția de participare la licitație, ofertantul pierzând astfel suma constituită, în următoarele situații:

- a. când ofertantul își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia
- b. în cazul în care o ofertă este stabilită câștigătoare, garanția se reține în contul redevenței
- c. în cazul în care o ofertă este declarată câștigătoare și ofertantul/concesionarul refuză să constituie garanția prevăzută la art.56 din OUG nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică
- d. în cazul în care o ofertă este declarată câștigătoare iar ofertantul refuză să semneze contractul de concesiune.

**B.** La înscrierea la licitație, ofertantul va achita o taxă de înscriere la licitație în cuantum de 20 lei, taxă care destinată acoperirii cheltuielilor de organizare a licitației de către concedent. Această taxă nu se restituie în nici o situație.

Pentru punerea la dispoziția ofertanților a documentațiilor care stau la baza concesiunii (caiet de sarcini, documentație de atribuire, planuri, etc.) fiecare dintre aceștia va achita o taxă în cuantum de 10 lei destinată acoperirii cheltuielilor de multiplicare a acestora.

**C.** 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 reprezentând 10% din suma obligației de plată 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.

Această sumă nu se restituie concesionarului în situația în care încetarea contractului se produce din culpa sa, culpă datorată nerespectării clauzelor cuprinse în caietul de sarcini sau contractul de concesiune.

La încetarea contractului în orice alt mod, garanția se restituie concesionarului la cerere sau se transferă în contul concesiunii în ultimele 3 luni din perioada de valabilitate a contractului de concesiune.

### **III. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele**

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul concedentului, la registratura acestuia, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, în numărul de exemplare arătat de concedent în anunțul de licitație, semnate și ștampilate de ofertant.

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

Plicul exterior va trebui să conțină:

*1.o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări*

2.copie după certificatul de înmatriculare a societății și statut, prin care să se facă dovada că obiectul de activitate al ofertantului corespunde domeniului de activitate al bunului ce urmează a fi concesionat și o copie a actului de identitate a reprezentantului legal al societății

3.declarație pe proprie răspundere, semnată de reprezentantul legal al ofertantului din care să reiasă faptul că în ultimii 5 ani nu a fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești române sau străine, pentru participare la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/sau spălare de bani, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională, precum și faptul că nu se află în oricare din următoarele situații:

a.este în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile sale comerciale sunt suspendate ori fac obiectul unui aranjament cu creditorii sau este într-o situație similară cu cele anterioare

b.face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situațiile prevăzute la pct.a

c.în ultimii 3 ani nu și-a îndeplinit sau și-a îndeplinit în mod defectuos obligațiile contractuale, din motive imputabile ofertantului în cauză, fapt care a produs sau este de natură a produce prejudicii beneficiarilor/partenerilor acestuia

4.certificate de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor, taxelor și altor sume către bugetul de stat și bugetele locale

5.bilanțul contabil la data de 31.12 a anului anterior

6.declarația privind cifra de afaceri globală într-o perioadă care vizează activitatea societății în ultimii 3 ani

7.scrisoare de bonitate bancară

8.dovada achitării de către ofertant a garanției de participare la licitație(chitanță, ordin de plată vizat de bancă, etc.), a taxei de participare la licitație și a contravalorii documentației

9.caietul de sarcini semnat și ștampilat de către ofertant de luare la cunoștință

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la sediul concedentului până la data limită pentru depunere stabilită în anunțul de licitație sau negociere, după caz.

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

#### **IV.Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune**

Contractul de concesiune încetează în oricare dintre următoarele situații:

1.la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, dacă părțile nu convin de comun acord prelungirea acestuia, în condițiile legii

2.prin acordul de voință, exprimat în scris, al părților contractante

3.în caz de nerespectare de către concesionar, în tot sau în parte, a obligațiilor contractuale, concedentul poate dispune unilateral rezilierea contractului, fără punere în întârziere, fără altă formalitate prealabilă cu plata de despăgubiri în sarcina concesionarului

4.în caz de nerespectare de către concedent, în tot sau în parte, a obligațiilor contractuale, concesionarul poate dispune unilateral rezilierea contractului, fără punere în întârziere, fără altă formalitate prealabilă cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului

5.în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord, părțile pot soluționa conflictul pe cale amiabilă.În cazul în care părțile nu se înțeleg, se vor adresa instanței judecătorești competente potrivit legii

6.în cazul pierderii de către concedent a dreptului de proprietate asupra bunurilor concesionate

7.la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunurilor concesionate sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a le exploata, prin renunțare, fără plata de despăgubiri.

8.în cazul în care concesionarul, din orice motive, intră în procedură de insolvență, faliment sau lichidare, concedentul poate rezilia unilateral contractul de concesiune, fără plata de despăgubiri în sarcina sa.

9.renunțarea la concesiune poate avea loc numai pentru motive bine întemeiate cum sunt: nerentabilitatea activității desfășurate în cadrul obiectivului ce face obiectul concesiunii, situație financiară deficitară a concesionarului care impune închiderea unor puncte de lucru printre care și cel care face obiectul concesiunii, ori neobținerea avizelor, acordurilor, autorizațiilor necesare desfășurării activității din motive neimputabile concesionarului cu condiția îndeplinirii obligațiilor față de concedent până la data la care se face renunțarea la contractul de concesiune.

La încetarea, din orice cauză a contractului de concesiune, bunurile mobile și imobile proprietate a concedentului ce fac obiectul prezentului contract, inclusiv investițiile ce vor fi realizate de către concesionar pe cheltuiala sa, cu toate instalațiile, dependențele, utilajele, anexele și accesoriile aferente acestora, revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului și vor fi predate acestuia prin proces-verbal de predare-primire, concesionarul răspunzând de aceste bunuri până la data predării lor către concedent.Celelalte bunuri, care au fost proprietatea concesionarului și au fost utilizate de acesta în activitatea sa, rămân proprietatea sa.

Alba Iulia, 26 martie 2015

Președintele ședinței,  
Consilier  
Paul Voicu

Contrasemnează,  
Secretar  
Jeler Marcel