

CAIET DE SARCINI
privind concesionarea prin licitație publică a unui spațiu situat în șanțurile
Fortificației de tip Vauban, Cetatea Alba Carolina, Contragarda Bastionului
Trinitarienilor(spațiul nr.2 cu indicativul M4C1)

Capitolul I.Obiectul propus concesionării

1.Obiectul concesionării îl constituie o parte a monumentul istoric denumit Cetatea Alba Carolina, având codul LMI 2010, AB-II-a-A-00088.

2.Bunul imobil(construcție) mai sus arătat aparține domeniului public al municipiului Alba Iulia.

3.Se propune spre concesionare spațiul situat în șanțurile Fortificației de tip Vauban, Cetatea Alba Carolina, Contragarda Bastionului Trinitarienilor(spațiul nr.2 cu indicativul M4C1), având Aria utilă de 521,59 mp și Aria construită de 1017 mp, conform legendei din planul de situație și releveelor.

Spațiul nr.2 cu indicativul M4C1, va putea fi amenajat pentru una sau mai multe din următoarele funcțiuni:

- amenajarea ca spațiu comercial pentru desfășurarea de activități de comerț (vânzarea de produse artisanale, crămă și spațiu pentru degustare vinuri, distribuire/vânzare de materiale promoționale, etc.)

- amenajarea ca spațiu pentru desfășurarea de activități de alimentație publică(bar, restaurant, pub, club, cafenea, etc.), numai în situația în care concesionarul va putea obține toate avizele și autorizațiile de funcționare prevăzute de lege

- amenajarea ca spațiu cultural polivalent(prezentare tipuri de armament și tehnici militare specifice cetății, expoziții foto, pictură, organizare conferințe, spectacole, etc.)

- punct de informare turistică

- spațiu servicii turistice(hotel, pensiune, agenție turism)

Schimbarea funcțiunii se va putea face numai cu acordul prealabil al concedentului.

Concesionarul va putea să solicite concedentului autorizație de construire pentru efectuarea lucrărilor de amenajare a spațiului pentru una sau mai multe din funcțiunile mai sus arătate.

Funcțiuni interzise:

- a.activități de comerț care necesită aprovizionare, depozitare și desfacere în cantități mari(ex.:depozite de mărfuri industriale, comerț materiale de construcții, comerț/depozite legume-fructe, comerț/depozite agro-industriale, depozite sau arhive instituții, comerț/depozite chimicale și materiale inflamabile, depozite combustibil, reprezentanțe auto cu service, comerț cu articole second-hand, etc.)

- b.ateliere de producție, cu excepția atelierelor meșteșugărești tradiționale și a artiștilor plastici cu rol demonstrativ, ca anexă a spațiilor expoziționale, cu sau fără vânzare

- c.comerț cu substanțe interzise(substanțe halucinogene, materiale pornografice, etc.)

- d.funcțiuni care nu au legătură cu activitățile de turism și cele de loisir(ex.:sedii partide politice, spații de propagandă politică, spații administrative, cabinete medicale, de

avocatură, veterinară, sedii pentru firme private, sedii o.n.g.-uri, sedii bănci, agenții imobiliare, etc.)

Capitolul II. Obiectivul concesiunii

Obiectivul concesiunii îl constituie asigurarea revitalizării și introducerii în circuitul cultural-turistic și economic al monumentului istoric descris în Capitolul I, din alte fonduri decât cele de la bugetul local.

Capitolul III. Condiții de exploatare a concesiunii și investiții necesare

1. Concesionarul va asigura exploatarea bunului concesionat în regim de continuitate și permanență, pe proprie răspundere.

2. Subconcesionarea bunului concesionat, precum și cesionarea contractului de concesiune sunt interzise fără acordul concedentului.

3. Închirierea bunului concesionat este interzisă fără acordul concedentului.

4. Concesionarul nu are dreptul de a constitui în favoarea nici unui terț nici un fel de garanții reale imobiliare sau de orice alt fel, sub sancțiunea rezilierii contractului de concesiune.

5. Durata concesiunii este de 25 ani de la data semnării contractului de concesiune.

La expirarea acestui termen, contractul va putea fi prelungit prin acordul părților, cu cel mult jumătate din perioada inițială.

6. Redevența minimă de la care vor porni ofertele persoanelor interesate este de 1 Euro/mp/lună (521,6 Euro/lună), stabilită prin raportul de evaluare întocmit de către evaluator autorizat ANEVAR Roșu Adriana.

Condițiile concrete de plată ale redevenței și sancțiunile în caz de neplată sau plată cu întârziere se stabilesc prin contractul de concesiune.

7. 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 200 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- Extrasul din „**studiu D.A.L.I.**” aferent fiecărui spațiu de la **anexa 4 la HCL.....** fiecare dintre aceștia va achita o taxă în cuantum de 100 lei destinată acoperirii cheltuielilor de editare și 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.

D. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 30 de zile de la data semnării contractului de concesiune să constituie o garanție de bună execuție în cuantum de 5% din valoarea lucrărilor prevăzută în devizul estimativ (numerar, prin scrisoare de garanție bancară, ordin de plată).

Această garanție se restituie concesionarului, la cerere, numai după data terminării lucrărilor consemnate în procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor și dacă lucrările au fost executate la standardele de calitate din proiectele și planurile aprobate de concedent și cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare, în caz contrar va fi reținută de concedent cu titlu de despăgubire.

Capitolul IV. Obligațiile concesionarului

1. Concesionarul va respecta prevederile cuprinse în Obligația privind folosința monumentului istoric întocmită – potrivit legii – de Direcția Județeană pentru Cultură Alba și în Studiul care prezintă atât situația existentă a spațiului cât și cea propusă și care este parte integrantă a documentației prezente, numit în continuare „**studiu D.A.L.I.**”, **care are caracter obligatoriu pentru toți ofertanții castigatori și va sta la baza elaborării PROIECTULUI DE AUTORIZARE și a PROIECTULUI TEHNIC**

2. Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 3 luni de la data predării prin proces-verbal de predare-primire a bunului concesionat, să obțină autorizația de construcție și să obțină toate avizele, acordurile și autorizațiile cerute de lege pentru demararea lucrărilor și să nu execute nici un fel de lucrări fără obținerea acestora, în caz contrar va suporta sancțiunile prevăzute de lege.

Concesionarul va executa lucrările de investiții necesare numai în conformitate cu proiectele, planurile și studiile aprobate de concedent pentru bunul concesionat.

Planurile și proiectele vor fi puse de serviciile de specialitate ale concedentului la dispoziția concesionarului în termen de cel mult 15 zile, la cerere, concesionarul urmând să suporte contravaloarea acestora.

Lucrările vor fi executate în întregime pe cheltuiala concesionarului, concesionarul fiind obligat să execute aceste lucrări numai cu firme atestate de Ministerul Culturii și Cultelor care dispun de dotare și personal corespunzător, atestat de Ministerul Culturii și Cultelor și cu respectarea dispozițiilor Legii nr.422/2001 privind protejarea

monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare și se vor utiliza numai materiale de calitate superioară.

Conform proiectelor, planurilor și studiilor efectuate până la data concesiunii, este necesară efectuarea următoarelor lucrări:

A.Lucrări de consolidare:

Conform expertizei tehnice și datelor tehnice rezistență nu sunt necesare lucrări de consolidare. Local, zidăria se va consolida în interior sau în exterior, după efectuarea lucrărilor de îndepărtare a vegetației, curățirea cărămizii și a resturilor prin periere.

B.Lucrări de restaurare/conservare/reîntregire:

Se vor efectua cel puțin următoarele lucrări :

a) – restaurare tunel acces la partea superioară (platforma de tragere) inclusiv demolarea zonelor de pereți beton și suprabetonări, pardoseli beton

b) – restaurare goluri și ambrazuri de orice fel

c) – lucrări de restaurare materiale de construcție originale puse în operă, cărămidă, piatră la structuri pe fețe interioare/exterioare.

d) – lucrări de restaurare și conservare materiale de construcție originale: zidării din piatră, zidării interioare/exterioare din cărămidă, elemente decorative din piatră, pozate pe fața de zidărie a urechii bastionului studiat; idem la elevația placată cu plăci de piatră fasonată montată fără rosturi; lucrări de restaurare portal interior piatră; restaurări ambrazuri ferestre de tragere și ușă de acces bastion.

e) – Lucrări de completări/restaurare/reîntregire ancadramente la goluri de orice fel (ușă/ferestre) – material de lucru calcar de Podeni racordat în plumb la ancadramente.

f) – restaurare zone tencuieli originale (suprafețe minimale în zona centrală, la nașterea bolților)

g) – pozare pardoseli termorezistente la cota originală de călcare.

h) – se vor recondiționa și se vor pune în funcțiune golurile de ventilație naturale ce vor funcționa. Ele vor fi prevăzute cu clapete și site de factură modernă pentru închidere pe timpul anotimpului rece.

Scopul tuturor intervențiilor la spațiul în cauză este restaurarea sistemului structural și de funcționare al cazematei inclusiv tunelul de acces pe partea superioară a contragârzii, parte a sistemului de apărare al cetății de tip Vauban.

Se vor lua toate măsurile constructive de ventilare și punere în siguranță a structurii originale cu certă valoare artistică.

C.Lucrări noi :

Se vor executa tâmplării noi din lemn esență tare la ferestre de factură modernă cu sistem vitrat, termorezistent și ușă din sticlă securizată fără toc, cu excepția ușilor de factură strict utilă la grupuri sanitare, anexe alte spații ce necesită închidere opacă unde se vor realiza uși simple din lemn de factură neutră/modernă.

D.Lucrări de asanare:

a) lucrări de finalizare în șlițurile perimetrare exterioare în relație cu proiectul de sistematizare aprobat anterior de către beneficiar pentru șanțul fortificației(în execuție);

b) realizare șliț interior perimetral pentru ventilare ziduri(cu excepția zonelor de scări/rampe executate), de 10 cm umplut cu pietriș spălat, sortat, granulație Ø 16-31, alb/bej. Acesta se va realiza prin tăiere mecanică și curățare până la cota inferioară a tuturor straturilor interioare (funcție de înălțimea acestora se vor poza sub pietriș materiale specifice filtrului invers).

c) se propune efectuarea de lucrări obligatorii de curățare vegetației și arbori, ce se află pe coronamentul și în interiorul părții superioare a bastionului până la zidul fortificației medievale.

d) se vor efectua lucrări de asanare și ecranare cu argilă pe coronament în zona studiată;

E.Lucrări de amenajare funcțională:

– Spațiile interioare ale contragărzii restaurate se vor refuncționaliza în vederea includerii funcțiunilor aprobate de concedent (spațiu comercial și/sau de alimentație publică, punct de informare turistică, spațiu cultural/expozițional).

În realizarea funcțională s-a avut în vedere:

- repartizarea unor compartimentări cu caracter reversibil;
- refuncționalizarea ventilației naturale;
- pozarea instalațiilor în zone depărtate de structura portantă originală de cărămidă (zona centrare spații amenajate);
- realizarea unor spații tip ghenă, compacte, reversibile;
- respectarea condițiilor referitoare la instalații prevăzute în proiectele faza DALI;

– realizarea conform posibilităților spațiale oferite ale partiului construcției – istorice, a dezideratelor solicitate la autorizarea funcțională, sanitară, PSI, alte utilități specifice;

– tipul de bucătărie va fi deschis, dotare tehnică de calitate superioară

Finisaje interioare caracteristice sunt:

a. Pardoselile din cărămidă ceramică de bună calitate, montată intercalat cu rosturi min. 1 cm, șlefuite și impermeabilizate în două straturi cu produse specifice de renovare

b. Tencuielile de asanare pe bază de var în sistem complet aplicate pe toată suprafața verticală a pereților după efectuarea lucrărilor la zidăria de cărămidă. Bolțile se vor tencui cu mortar de var; nu se urmărește obținerea de suprafețe plane și muchii; toate zonele cu intercalări de piatră se vor pune în valoare. Toate suprafețele tencuite se vor efectua cu mănăș și vor fi subțiri de max. 2,5 cm.

– Nu este obligatorie zugrăvirea acestora, cel puțin în primul ciclu de folosire a spațiilor amenajate.

– În zonele în care persistă umiditate în exces zidurile vor fi tencuite până la cota parapetului. Cărămida va fi rostuită cu mortar de var cu nisip granulație 2,0 mm.

– Toate tâmplăriile de ferestre sunt din lemn esență tare/fără sistem vitrat, termorezistent; toate tâmplăriile de compartimentare interioară și portale sunt tip uși exterioare sticlă securizată fără cadru.

– Pardoseala propusă pentru zona tunelului defensiv este din lemn esență tare, dulapi montați pe structura de lemn în pat de nisip compactat, netermoizolată, biocidată, tratare ignifugă.

F. Lucrări exterioare:

a. Lucrări la suprastructura zidăriei

Zidăria originală a fost executată cu cărămizi de bună calitate și cu mortar de var – nisip. Zona de zid ce a fost îngropată până la anterioarele lucrări de decapare executate cu ocazia definitivării profilelor transversale ale traseului funcțional interior precum și a săpăturilor arheologice prezintă stare avansată de uzură. Local s-au produs prăbușiri ale ultimului strat exterior de cărămidă și în general cărămizile din acest strat și-au pierdut capacitatea fizică, nisipul a fost spălat de ploi și nu acoperă în unele locuri nici 50 % din lățimea cărămizii.

Se va face inventarierea tuturor lacunelor la începutul execuției în vederea verificării suprafețelor degradate, precizate în expertiza tehnică.

– Toate cărămizile nefixate, distruse, ciobite, etc, vor fi înlocuite și zidul se va reface local cu mortar de var-nisip. După rostuire se va curăța surplusul de mortar de var-nisip și se va sabla suprafața de zidărie. Se va trata corespunzător cu celelalte suprafețe realizate prin proiectul anterior (subordonarea de nivel de finisaj este obligatorie).

– Se va menține înclinarea zidăriei (cca. 10°)

– Zona meterezelor se va executa conform detaliu realizat in sit la contragărzile și urechile de raveline deja restaurate.

– În zona de la partea inferioară a zidului, între ferestre și CTA și cca. 1,10 m (9+10+60+30 cm) sub cota CTA propusă, se va desface pământul (șanț de lucru) în vederea realizării verificării, protecției hidroizolației, filtrului invers, șlițului de ventilație, ruperea de picătură (calup granit) și panta inversă de dalaj piatră sau suport vegetal după caz.

b. Lucrări de eliminare a infiltrațiilor apelor meteorice

Se vor efectua următoarele lucrări specifice:

a) la partea superioară se vor restaura pozițiile de gol în zidărie și se vor monta gargoile din piatră realizate după modelul in situ, drenarea apelor din umplutură de peste bolțile de cărămidă și îndepărtarea lor de la baza structurii autoportante de zidărie

b) toate pantele exterioare ale suprafețelor dalate/înierbate vor avea o pantă transversală de min. 5 % spre exteriorul construcției

c) în toate spațiile tencuite în interior se vor folosi materiale speciale pentru restaurări monumente din cărămidă, pe bază de var hidraulic

c. Lucrări de preluare a diferenței de nivel între cotele +0,00 și CTA

– Diferența de nivel se va prelua prin structuri modulate din lemn cu podele din lemn rezistent la umiditate, tratat corespunzător .

Cuantumul total estimat al lucrărilor necesare, conform devizului estimativ, se ridică la suma de 264,13 mii euro cu TVA inclus.

Concedentul va executa tot pe cheltuiala sa orice alte lucrări impuse de concedent necesare restaurării, conservării introducerii în circuitul cultural și turistic, amenajării și exploatării spațiului concesionat, precum și orice alte lucrări necesare rezultate ca urmare a lucrărilor efectuate de concesionar și care nu au putut fi prevăzute la data concesionării.

3.În termen de cel mult 12 de luni de la data obținerii autorizației de construcție, concesionarul este obligat să termine în totalitate lucrările necesare restaurării, conservării, punerii în valoare, introducerii în circuitul cultural-turistic și economic și exploatării bunului concesionat, în caz contrar, concedentul poate rezilia unilateral contractul de concesiune, fără punere în întârziere și fără vreo altă formalitate prealabilă, fără plata de daune în sarcina sa, situație în care toate investițiile executate de concesionar pe cheltuiala sa rămân în proprietatea concedentului, cu titlu gratuit.

În cazuri excepționale, când întârzierea în executarea lucrărilor de investiții nu se datorează culpei concesionarului, acesta poate cere-motivat-prelungirea termenului de execuție.

4.Concesionarul are obligația de a dota spațiul concesionat cu echipamentele necesare combaterii și stingerii incendiilor și să ia toate măsurile legale pe linie PSI și NTS, răspunderea revenindu-i în totalitate.

5.Concesionarul are obligația de a nu desfășura nici un fel de activitate în spațiul concesionat decât după terminarea în totalitate a lucrărilor și cu obținerea tuturor avizelor, autorizațiilor și acordurilor cerute potrivit legii pentru tipul de activitate desfășurat.

6.Concesionarul este obligat să nu desfășoare alte activități decât cele permise prin funcțiunile aprobate de concedent și autorizate de acesta, schimbarea funcțiunilor putându-se face numai cu acordul concedentului și cu respectarea legislației în vigoare.

7.Concesionarul are obligația de a asigura spațiul concesionat cu mijloace antiefracție.

8.Concesionarul va încheia cu societăți de asigurare autorizate polițe de asigurare a bunurilor concesionate și va suporta în totalitate costul primelor de asigurare.

9.Concesionarul va încheia un contract cu o persoană fizică sau juridică atestată/autorizată, înscrisă în registrele Ministerului Culturii și Cultelor, privind urmărirea comportării în timp a spațiului concesionat.

10.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.

Capitolul V. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

Ofertele se redactează în limba română.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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, precum și numele sau denumirea ofertantului, precum și sediul social/domiciliul acestuia.

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/funcțiunilor aprobate pentru spațiul 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 din care să rezulte că are capacitatea financiară de a duce la bun sfârșit investițiile propuse

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. un exemplar din caietul de sarcini semnat și ștampilat de către ofertant de luare la cunoștință

10. dovada existenței unui contract/antecontract încheiat cu o persoană fizică sau juridică atestată/autorizată, înscrisă în registrele Ministerului Culturii și Cultelor, privind urmărirea comportării în timp a spațiului concesionat

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

Alba Iulia, 28 aprilie 2015

Președintele ședinței,
Consilier
Paul Voicu

Contrasemnează,
Secretar
Jeler Marcel