

CAIET DE SARCINI
privind licitația pentru concesiunea imobilului(teren) situat în Alba Iulia,
str.Călărași, nr.2

I.Informații generale privind obiectul concesiunii

1.Descrierea și identificarea bunului ce urmează să fie concesionat

Imobilul (teren) ce face obiectul concesiunii este situat în municipiul Alba Iulia, str.Călărași, nr.2, în curtea Școlii Generale "Vasile Goldiș", este plan, cu o formă neregulată și este parțial împrejmuț.

Bunul imobil(teren) este înscris în CF nr.105122 Alba Iulia, cu nr.cadastral 105122, are o suprafață de 218 mp și aparține domeniului public al municipiului Alba Iulia.

2.Destinația bunului ce face obiectul concesiunii

Imobilul (teren) ce urmează să fie concesionat este destinat construirii de cantină și spațiu preparare hrană conform PUD aprobat prin dispozițiile art.5 din HCL nr.261/2016 privind aprobarea unor documentații de urbanism.

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, terenul concesionat, cu respectarea destinației acestuia și cu respectarea următoarelor condiții impuse de concedent:

1.Concesionarul se obligă să administreze și să exploateze bunul ce face obiectul concesiunii cu diligență maximă pentru a conserva și a dezvolta valoarea acestuia pe toată durata contractului și să-l despăgubească pe concedent pentru pagubele produse din culpa sa.

2.Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 12 luni de la semnarea contractului de concesiune să obțină autorizația de construcție și să termine construcția cu destinația de cantină și spațiu pentru prepararea hranei.

Acest termen va putea fi prelungit numai la solicitarea motivată a concesionarului, cu acordul concedentului, prin act adițional la contractul de concesiune.

3.Concesionarul va asigura exploatarea terenului concesionat și a construcției pe care o va edifica pe acesta în regim de continuitate și permanență.

4.Concesionarul are obligația de a dota construcția pe care o va edifica cu mobilierul, utilajele și echipamentele necesare desfășurării activității conform destinației acesteia, pe cheltuiala sa.

5. Concesionarul are obligația de a suporta contravaloarea utilităților (apă-canal, energie electrică, energie termică, gaze naturale, etc.) scop în care va încheia contracte în nume propriu cu prestatorii de servicii, precum și costurile racordării la acestea.

6. Pentru buna desfășurare a activității sale, concesionarul are obligația de a nu desfășura nici un fel de activitate și de a nu executa nici un fel de lucrări 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 de concedent, schimbarea/modificarea funcțiilor putându-se face numai cu aprobarea concedentului și cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare.

8. Concesionarul are obligația de a suporta taxele și impozitele aferente bunului concesionat, potrivit dispozițiilor legale în vigoare, scop în care acesta se va prezenta la Direcția Venituri din cadrul Primăriei municipiului Alba Iulia în termen de 30 de zile de la semnarea contractului cu o copie a acestuia.

9. Concesionarul nu are dreptul de a închiria sau subconcesiona, în tot sau în parte, terenul concesionat și nici nu poate ceda 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 construirii, exploatării, întreținerii și funcționării construcției pe care o va edifica pe terenul concesionat, să achiziționeze materialele necesare și să angajeze personalul necesar în acest scop.

11. Concesionarul are obligația de a dota construcția pe care o va edifica pe terenul 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.

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

Din punct de vedere economic, concesionarea terenului va genera un impact economic legat 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 de acesta.

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

Din punct de vedere social, prin concesionarea acestui bun se urmărește crearea unor noi locuri de muncă pe toată perioada de valabilitate a contractului de concesiune, precum și creșterea calității serviciilor oferite de Școala Generală Vasile

Goldiș elevilor care o frecventează, creșterea gradului de satisfacere a nevoilor acestora și pentru a da noi direcții de dezvoltare a școlii, 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 concesionarea acestui bun se urmărește valorificarea potențialului economic al orașului în conformitate cu cerințele legislației privind protecția mediului.

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 imobilul(teren) înscris în CF nr.105122 Alba Iulia, cu nr.cadastral 105122, având o suprafață de 218 mp și care aparține domeniului public al municipiului Alba Iulia

La încetarea din orice cauză a contractului de concesiune, acest bun va fi predat de către concesionar concedentului prin proces-verbal de predare-primire, consemnându-se și starea în care acesta se găsește la momentul predării, acesta fiind bunul de retur, care se va reîntoarce în posesia concedentului.

Bunurile mobile și imobile utilizate de concesionar pe durata concesiunii pentru desfășurarea activității sale, altele decât terenul concesionat, 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.

Dacă părțile nu se înțeleg cu privire la trecerea din proprietatea concesionarului în proprietatea publică a municipiului Alba Iulia a construcției edificate pe terenul concesionat, concesionarul are obligația de a demola construcția existentă și de a efectua toate demersurile pentru eliberarea terenului și radierea acesteia din Cartea Funciară, urmând să predea concedentului terenul concesionat liber de orice sarcină, în termenul stabilit de concedent, pe cheltuiala concesionarului.În cazul în care concesionarul nu înțelege să-și respecte această obligație, demolarea construcției, eliberarea terenului și radierea acesteia din Cartea Funciară se vor face de către concedent, pe cheltuiala concesionarului.

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

4.Închirierea bunului concesionat este interzisă.

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 respectarea dispozițiilor legale în vigoare.

6.Redevența minimă este de 1,60 euro/mp/an.

Pentru stabilirea nivelului minim al redevenței s-a solicitat dnei Roșu Adriana, evaluator autorizat, întocmirea unui raport de evaluare, raport în urma căruia cuantumul redevenței se ridică la suma de 1,60 euro/mp/an, respectiv 348,80 euro/an.

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 1 % 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.

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 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 concesionării, situație financiară deficitară a concesionarului care impune închiderea unor puncte de lucru printre care și cel care face obiectul concesionării, 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, terenul concesionat va fi predat de către concesionar concedentului prin proces-verbal de predare-primire, consemnându-se și starea în care acesta se găsește la momentul predării, acesta fiind bunul de retur, care se va reîntoarce în posesia concedentului.

Bunurile mobile și imobile utilizate de concesionar pe durata concesiunii pentru desfășurarea activității sale, altele decât terenul concesionat, 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.

În situația în care părțile nu se înțeleg cu privire la trecerea din proprietatea concesionarului în proprietatea publică a municipiului Alba Iulia a construcției

edificate pe terenul concesionat, concesionarul are obligația de a demola construcția existentă și de a efectua toate demersurile pentru eliberarea terenului și radierea acesteia din Cartea Funciară, urmând să predea concedentului terenul concesionat liber de orice sarcină, în termenul stabilit de concedent, pe cheltuiala concesionarului. În cazul în care concesionarul nu înțelege să-și respecte această obligație, demolarea construcției, eliberarea terenului și radierea acesteia din Cartea Funciară se vor face de către concedent, pe cheltuiala concesionarului.

Alba Iulia, 24 iulie 2017

Președintele ședinței,
Consilier
Tudorașcu Raul Sebastian

Contrasemnează,
Secretar
Jeler Marcel