

CAIET DE SARCINI
privind licitația pentru concesionarea a două imobile(terenuri) situate în Alba Iulia,
str.Gheorghe Șincai, nr.14

I.Informații generale privind obiectul concesiunii

1.Descrierea și identificarea bunurilor ce urmează să fie concesionate

Imobilele (terenuri) ce urmează să fie concesionate sunt situate în municipiul Alba Iulia, str.Gheorghe Șincai, nr.14, în cartierul Lumea Nouă, în apropierea Talcicului și sunt destinate construirii a două întreprinderi sociale de inserție(spații producție/prestări servicii) conform PUZ aprobat prin dispozițiile HCL nr.180/2018 privind aprobarea unor documentații de urbanism.

Bunurile imobile (terenuri) sunt următoarele:

a).imobilul(teren), proprietate privată a municipiului Alba Iulia, înscris în CF nr.112344 Alba Iulia, cu nr.cadastral 112.344, în suprafață de 2.081 mp, având cod de clasificare 9 și valoarea de inventar de 301.831 lei;

b).imobilul(teren) proprietate privată a municipiului Alba Iulia, înscris în CF nr.112343 Alba Iulia, cu nr.cadastral 112343, în suprafață de 1.986 mp, având cod de clasificare 9 și valoarea de inventar de 287.781 lei.

2.Destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii

Imobilele (terenuri) ce urmează să fie concesionate sunt situate în municipiul Alba Iulia, str.Gheorghe Șincai, nr.14, în cartierul Lumea Nouă, în apropierea Talcicului și sunt destinate construirii a două întreprinderi sociale de inserție(spații producție/prestări servicii) conform PUZ aprobat prin dispozițiile HCL nr.180/2018 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 eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii

a.Condițiile de exploatare a concesiunii

La licitație pot participa persoane fizice sau 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.

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 funcțiunilor 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, personalul angajat trebuind în mod obligatoriu să facă parte din locuitorii din zonă (cartierul Lumea Nouă și împrejurimi), fără ca selecția acestora să aibă la bază vreun criteriu discriminatoriu (vârstă, sex, etnie, calificare, etc.).

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 bunurilor ce fac obiectul concesiunii

Lipsa unor intervenții integrate în zonă poate genera dizarmonii urbanistice și pot întreține starea de sărăcie în zonă.

Populația din această zonă poate constitui o resursă pe piața muncii, în condițiile în care beneficiază de diverse forme de calificare și recalificare profesională.

Înființarea unor afaceri locale sau cooperative în care să lucreze persoane din zonă, poate constitui un mijloc de integrare a acestora pe piața muncii..

c. Obiective de ordin financiar privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii

În condițiile în care solicitanții eligibili pentru înființarea și funcționarea de întreprinderi sociale de inserție nu sunt proprietari asupra terenului/nu au un drept de concesiune asupra acestora, comunitatea locală nu ar pierde doar suma de 400.000 euro alocată, conform ghidului pentru Construirea, modernizarea, reabilitarea, extinderea spațiului de producție/prestare servicii, ci și veniturile generate de locurile de muncă create și de producția de bunuri/prestarea de servicii. În plus, dispariția acestor investiții ar atrage și o destabilizare a zonei și a celorlalte obiective de investiții finanțabile acolo.

d. Obiective de ordin social privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii

În zona cartierului Lumea Nouă și în zonele învecinate, încadrarea în muncă – cu forme legale – a locuitorilor este scăzută (55,8% din tinerii cu vârste între 16-24 ani nu sunt încadrați în muncă și nici nu urmează cursuri școlare sau de formare profesională, 38,1%

dintre persoanele cu vârste cuprinse între 15-64 de ani nu sunt încadrate pe piața formală a muncii și nici nu urmează o formă de învățământ sau de formare profesională).

Datorită absenței calificărilor acestor persoane, locurile de muncă accesibile acestora sunt cele din piața secundară a muncii (menaj, reciclarea fierului vechi și a altor materiale refolosibile, lucrători la serviciile de apă-canal și salubritate, diferite munci necalificate în zona industrială din vecinătate, reciclarea deșeurilor.

Conform datelor obținute prin intermediul chestionarelor, principalele surse de venit ale locuitorilor din zonă sunt alocațiile de stat pentru copii(56%), salariile(44%), iar ajutoarele sociale au și ele o pondere importantă (30,7%).

Majoritatea gospodăriilor din zonă (66,7%) se grupează în categoria de venituri cuprinsă între 501 lei și 2.000 lei, 17,3% dintre gospodării declară venituri sub 500 lei.

Conform datelor calitative, necesitatea de a-și îngriji familia – copii minori, persoane în vârstă, persoane cu dizabilități sau cu boli cronice – constituie pentru mulți dintre locuitorii din zonă – în special pentru femei – un impediment la angajare.

Interviurile au relevat și percepția acută a discriminării la angajare pentru persoanele de etnie romă, fie direct – prin refuzul de a fi angajați – fie indirect – prin faptul că aceste persoane nu au nici o calificare. Lipsa de susținere financiară dar, mai ales absența cunoștințelor și a abilităților antreprenoriale ale locuitorilor din zonă, constituie un impediment în a-și putea deschide afaceri proprii în zonă..

d.Obiective de mediu privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii

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

În ceea ce privește sursele de poluare, nu există în municipiul Alba Iulia nici o sursă majoră de poluare industrială. Sursele de poluare ale orașului sunt reprezentate, în principal, de noxele generate de traficul auto(aer), poluare cu praf(aer) generată de circulația pe drumuri neasfaltate și amenajarea deficitară a spațiilor verzi, depozitarea deficitară a deșeurilor menajere și urbane (aer, sol), aceste surse de poluare putând fi reduse semnificativ prin regândirea sistematizată a întregii zone.

În zonă nu există surse punctuale de zgomot în cadrul unor unități economice sau de producție care să afecteze locuitorii prin înființarea și funcționarea unor întreprinderi sociale de inserție.

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), proprietate privată a municipiului Alba Iulia, înscris în CF nr.112344 Alba Iulia, cu nr.cadastral 112.344, în suprafață de 2.081 mp, având cod de clasificare 9 și valoarea de inventar de 301.831 lei sau imobilul(teren) proprietate privată a municipiului Alba Iulia, înscris în CF nr.112343 Alba Iulia, cu nr.cadastral 112343, în suprafață de 1.986 mp, având cod de clasificare 9 și valoarea de inventar de 287.781 lei

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 privată 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 10 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 1,19 euro/mp/an.

Pentru calculul redevenței s-au avut în vedere dispozițiile art.17 din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căroră: ***"Limita minimă a prețului concesiunii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului, în condiții de piață."***

Astfel, având în vedere dispozițiile legale mai sus menționate, precum și faptul că cele două terenuri au fost create în urma dispozițiilor HCL nr.86/2020, fiind evaluate în luna martie a acestui an la valoarea lor reală înscrisă în inventarul municipiului Alba Iulia, modul de calcul al redevenței minime (preț de pornire licitație) a fost următorul:

I. pentru terenul în suprafață de 2.981 mp

Valoarea terenului în lei=301.831

Valoarea euro conform cursului BNR la data de 26.03.2020 este de 4,8367 lei pentru un euro.

Valoarea în euro a terenului=301.831 lei: 4,8367 lei/1 euro=62.404,32 euro

Pentru a afla valoarea/mp a terenului, s-a împărțit valoarea totală la suprafața terenului, respectiv 2.081 mp astfel:

62.404,32 euro:2.018 mp=29,98 euro/mp

Potrivit dispozițiilor legale mai sus menționate, această valoare a fost împărțită la 25 de ani astfel:

29,98 euro/mp:25 ani=1,19 euro/mp/an

II. pentru terenul în suprafață de 1986 mp, s-a folosit aceeași formulă de calcul astfel:

Valoarea terenului în lei=287.781

Valoarea în euro a terenului=287.781 lei:4,8367 lei/1 euro=59.499,45 euro

Pentru a afla valoarea /mp a terenului, s-a împărțit valoarea totală la suprafața terenului astfel:

59.4899,45 euro:1986 mp=29,95 euro/mp

Potrivit dispozițiilor legale mai sus menționate, această valoare a fost împărțită la 25 de ani astfel:

29.95 euro/mp:25 ani=1,19 euro/mp/an

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 5 zile lucrătoare 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 de către concedent, în contul garanției prevăzute la art.325 alin.7 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, concesionarul având obligația să completeze această sumă, dacă este cazul, până la cuantumul garanției prevăzute la punctul C din prezentul Caiet de sarcini.

c.în cazul în care o ofertă este declarată câștigătoare și ofertantul/concesionarul refuză să constituie garanția prevăzută la punctul b.

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(terenul) 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.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

6.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.

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.Restrictia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Un ofertant nu poate depune decât o singură ofertă pentru fiecare dintre terenurile scoase la licitație publică.

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.În această situație, concedentul va notifica de îndată intenția de a denința contractul de concesiune și va face mențiune cu privire la motivele care au determinat această măsură.

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 privată 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, 30 martie 2020

Presedintele ședinței,
Consilier
Costinaș Marius Adrian

Contrasemnează,
Secretar general
Jeler Marcel