

ROMANIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr.237

din 26 05 2011

privind: aprobarea procedurii și documentatiei de concesiune și închiriere a terenului proprietate privată a municipiului Galați și administrat de S.C. Industrial Parc S.R.L. Galați

Inițiator: Primarul municipiului Galați, ing. Dumitru Nicolae;

Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 168/24 05 2011

Consiliul local al municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară în data de 26 05 2011;

Având în vedere expunerea de motive nr. 53 330/24 05 2011, a inițiatorului- Primarul municipiului Galați, ing. Dumitru Nicolae;

Având în vedere raportul de specialitate nr.53 332/24 05 2011, al Administratorului Parcului Industrial;

Având în vedere raportul de avizare al comisiei de buget finanțe, administrarea domeniului public și privat al municipiului;

Având în vedere prevederile art.4 din Legea nr.213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, actualizată;

Având în vedere prevederile art. 36 alin.1, alin.2 lit "c", alin.5, lit."b" și art.123 din Legea Administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45, alin. 1 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001 , republicată, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE

Art.1 – Se aprobă Regulamentul de dezvoltare al SC INDUSTRIAL PARC SRL Galați, conform anexei 1 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2- Se aprobă:

- a) procedura pentru organizarea și desfășurarea concesiunii parcelelor din perimetrul Industrial Parc Galați, destinate activităților productive și de servicii, prevăzută în anexa 2 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- b) redevența minimă de concesiune de 0,5 Euro/mp/an și a pasului de licitație de 0,1 Euro;
- c) caietul de sarcini conform anexei 3 care face parte integrantă din prezenta hotărâre;
- d) contractul de concesiune conform anexei 4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre

Art.3 – Se aprobă caietul de sarcini și contractul de închiriere a terenurilor în parcul industrial, prevăzute în anexele 5 și 6 care fac parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.4 – Se aprobă taxa de administrare în cuantum de 0,1 Euro/mp/lună.
HCL nr. 410/2007 se modifică corespunzător.

Art.5 - Primarul municipiului Galați se împuternicește cu ducerea la îndeplinire a prevederilor acestei hotărâri.

Art.6– *Secretarul municipiului Galați va asigura transmiterea și publicitatea prezentei hotărâri.*

Președinte de ședință
Cristea Mircea Răzvan

Contrasemnează
Secretarul municipiului Galați
Grigore Matei

REGULAMENT DE DEZVOLTARE
AL INDUSTRIAL PARC SRL GALATI

CUPRINS

1. Planul de urbanism

1.1. Obiectivele Planului de urbanism

1.2. Parcelarea Parcului Industrial

2. Regulament de urbanism

2.1 Date generale

2.2. Utilizare funcțională

2.3. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

2.6. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

2.8. Protecția mediului

2.9. Depozitare

2.10. Perioada de construcție

3. Factorii de mediu

3.1. Generalități

3.2. Ape uzate

3.3. Deșeuri

3.4. Emisii atmosferice

3.5. Depozite

3.6. Zgomot

1. Planul de urbanism

1.1. Obiectivele planului de urbanism

Planul Urbanistic Zonal "PARC INDUSTRIAL", proiect nr. 685 / 2006, oferă o privire de ansamblu asupra dezvoltării Parcului corelat cu investițiile din zona înconjurătoare și instituie regulile de ocupare a terenurilor și amplasare a construcțiilor și amenajărilor aferente.

1.2. Parcelarea Parcului

Planul de urbanism prezintă o parcelare concepută în ideea de a răspunde tipului de solicitări formulate anterior de către investitorii interesați de amplasarea unor investiții "green field" în municipiul Galați. S-a prevăzut parcelarea, în ideea de a asigura o cât mai mare flexibilitate și implicit posibilitatea de a răspunde celor mai variate solicitări.

2. Regulament de Urbanism

2.1. Date generale

Funcțiuni dominante: unități industrie constr. de mașini, navală, ușoară, alimentară, materiale de construcții, produse siderurgice, tehnologia informației și comunicații, depozitare.

Funcțiuni complementare: circulații auto, infrastructura tehnico-edilitară, zone verzi.

2.2. Utilizarea funcțională

2.2.1. Utilizări permise

Profil funcțional admis:

- construcții cu funcțiune industrială și de depozitare profilate pe activități nepoluante,
- construcții cu funcțiune administrativă, comercială, alimentație publică, servicii, sedii firme;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară a zonei;
- construcții pentru staționări auto;
- spații verzi, plantații de protecție;

2.2.2. Interdicții definitive

- Unități cu risc tehnologic deosebit care pot afecta grav factorii de mediu;
- Orice lucrări de drept privat în zonele rezervate pentru lucrări de utilitate publică
- Orice lucrări în zonele cu interdicție definitivă de construire;
- Construcții sau amenajări provizorii, inestetice, generatoare de risc la incendiu;
- Unități fără echipare tehnico-edilitară corespunzătoare;
- Depozite de deșeuri de orice tip

2.3. Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

2.3.1. Amplasarea fata de aliniament Aliniamentul clădirilor este propus cu o retragere de 3 m fata de bordura carosabilului, la intrare pe fiecare parcela.

2.4. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

2.4.1. Accese carosabile

Rampele de acces auto nu trebuie să aducă modificări la nivelul trotuarelor stradale.

2.4.2. Accese pietonale

Este obligatorie asigurarea acceselor pietonale la clădiri, chiar dacă acestea se marchează cu vopsea pe suprafețele de drum care trebuie să includă și gabaritele acestora, în cazul în care nu sunt realizate distinct.

2.5. Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

2.5.1. Realizarea de rețele și instalații tehnico-edilitare

- Lucrările de echipare cu rețele tehnico - edilitare a construcțiilor se vor face cu avizul deținătorilor de utilități.
- Nu vor fi date în funcțiune construcțiile realizate, până când nu vor fi racordate la rețelele edilitare: alimentare cu apă, canalizare, alimentare cu energie electrică, după caz.

2.5.2 Alimentarea cu apă și canalizarea

- Este obligatorie branșarea la rețeaua de alimentare cu apă a tuturor construcțiilor ce prin specificul lor o pretind.
- Canalizare ape uzate și evacuare ape pluviale:
ape uzate - branșarea construcțiilor la rețeaua de ape uzate ce se va realiza în zona este obligatorie. Se vor respecta normativele privind protecția mediului.
ape pluviale - orice amenajare realizată pe un teren, trebuie rezolvată în așa fel încât să nu reprezinte un obstacol pentru scurgerea apelor pluviale la canalul existent.

2.5.3. Alimentarea cu energie electrică

- Instalațiile trebuie să permită racordul la rețelele stradale.
- Instalațiile de alimentare și punctele de racord vor fi concepute în așa fel încât să nu aducă prejudicii aspectului arhitectural al construcției sau zonei înconjurătoare.

2.6. Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

2.6.1. Parcelarea

Suprafata este impartita in 5 parcele functie de utilizarile avute in vedere.

2.6.2.Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă a construcțiilor este stabilită la 21,0 m la cornișă.

2.6.3. Aspectul exterior al construcțiilor

- Fațadele laterale și posterioare ale clădirilor trebuie tratate la același nivel calitativ ca și cele principale și în armonie cu acestea.
- Materialele pentru finisaj exterior vor fi de bună calitate, cu rezistență mare în timp și specifice cadrului arhitectural de tip urban.
- Materialele de construcție destinate a fi acoperite nu pot fi lăsate aparente în exteriorul clădirii sau pe împrejurimi.

2.6.4. Procentul de ocupare a terenului

Indicii de folosire ai terenului (P.O.T. și CUT.) propuși pentru Parcul Industrial Galați pentru fiecare parcelă în parte se vor încadra până la :

- P.O.T. = max 50%.
- CUT. = max 2,5

2.7. Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

2.7.1.Parcaje

- Staționarea vehiculelor trebuie să fie asigurată în interiorul fiecărei parcele.
- Suprafețele de staționare necesare vor fi stabilite cu respectarea prevederilor din H.G. 525/1996 republicată și a normativelor în vigoare.
- Este interzisă transformarea spațiilor verzi în spații pentru garaje sau parcaje.

2.7.2. Spații verzi

- Orice proiect de construire atrage după sine obligația de a trata terenul neconstruit și neamenajat cu spații verzi și de a planta minimum un arbore la fiecare 200 mp de teren neconstruit.

2.7.3. Împrejurimi

- Se recomandă ca delimitările terenurilor să fie marcate prin gard cu înălțimea maximă de 2m. Sunt acceptate și îngrădiri din gard viu.

2.8. Protecția mediului

2.8.1. Protecția calității factorilor de mediu

Amplasarea construcțiilor și funcționarea unităților economice se va face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu.

2.9. Depozitare

Depozitarea externă se va face în containere sau rezervoare care vor fi ascunse vederii și la distanță de drumul de acces. Containerele de gunoi și de rebuturi vor fi de asemenea ascunse vederii. Acestea vor fi ascunse cu ajutorul zidurilor, terasamentelor, gardurilor, precum și a copacilor și plantelor. Trebuie să se prevadă de asemenea spațiu suficient pentru încărcare/descărcare în interiorul parcelei.

2.10. Perioada de construcție

Obligațiile către autoritățile Parcului se impun odată cu începerea perioadei de construcție.

Contractele trebuie să cuprindă următoarele:

- Siguranța granițelor Parcului și a parcelelor individuate
- Prevederea utilităților necesare pentru canalizare, deșeuri și servicii sanitare
- Întreținerea drumurilor interioare ale Parcului și ale aleilor, asigurând curățarea lor, precum și preîntâmpinarea accidentelor și riscurilor.
- Protejarea caracteristicilor existente ale terenului
- Îndepărtarea deșeurilor rezultate din construcție.

3. Factorii de mediu

3.1. Generalități

Protecția condițiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale parcului. Conform cerințelor Consiliului Local Galati și ale Agenției pentru Protecția Mediului, dezvoltarea parcului se va face în măsura în care aceasta nu interferează cu proprietatea celor care dețin terenuri în zonă sau a celor care au închiriat deja un teren și desfășoară activități industriale sau comerciale. Concesionarea se va face cu respectarea condițiilor legale de protecție a mediului.

3.2. Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele condiții:

- Apa industrială uzată, care este produsă de către o societate, trebuie evacuată cu respectarea în totalitate a condițiilor menționate în autorizația de mediu emisă de Agenția de Protecție a Mediului, care impune condițiile de evacuare a apelor uzate (rețeaua de canalizare a PI);

3.3. Deșeuri

Următoarele condiții se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor:

- Deșeurile nu vor fi înlăturate prin ardere cu foc deschis..
- Este recomandabil ca deșeurile să fie colectate pentru reciclare sau reutilizare.
- Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Se vor păstra documente prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile.
- Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

3.4. Emisii atmosferice

- Nu trebuie să fie detectabile în afara limitelor mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate în fabrică.
- Concentrația impurităților în suspensie (în atmosfera) în cadrul clădirilor trebuie menținută sub limitele permise.

Se vor respecta condițiile stabilite în autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice emisă de Agenția de Protecție a Mediului. Va trebui de asemenea să se respecte prevederile din normativele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

3.5. Depozite

- Toate tancurile de depozitare a petrolului care sunt localizate la suprafața solului vor fi prevăzute cu un sistem de etanșare, cu pereți impermeabili, punctele de umplere și extracție fiind localizate în cadrul sistemului de etanșare.
- Depozitele pentru substanțe chimice și solvenți vor fi de asemenea prevăzute cu un sistem de etanșare cu pereți impermeabili, punctele de umplere și extracție fiind localizate în cadrul sistemului de etanșare.
- Bidoanele cu chimicale/petrol și/sau solvenți vor fi depozitate în arii sigure, prevăzute în acest scop (de depozitare). Ariile de depozitare vor fi etanșate sau protejate în așa fel încât apele de suprafață și cele subterane să nu fie contaminate de scurgeri.
- Tancurile pentru gazul petrolier lichefiat, dacă există, trebuie să fie localizate la distanță de clădiri, după cum este specificat în normele naționale referitoare la depozitarea gazului petrolier lichefiat.

3.6. Zgomot

Se vor respecta prevederile Regulamentelor naționale referitoare la zgomotul produs de fabrici precum și Regulamentele UE referitoare la protecția față de zgomot a personalului angajat.

Președinte de ședință

Cristea Mircea Răzvan

2011

PROCEDURA

privind organizarea și desfășurarea concesiunii parcelelor din perimetrul Industrial Parc Galati, destinate activităților productive și de servicii

**Conformă cu: Legea nr. 215/2001 -administrației publice locale, actualizata
Legea nr. 213/1998- privind proprietatea publica si regimul
juridic al acesteia**

Prezenta Procedură are ca obiectiv detalierea modalității de concesionare a parcelelor de teren aflate în incinta Industrial Parc Galati, prin Negociere Directă și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Prezenta Procedură urmează a fi aplicată la concesionarea parcelelor disponibile din incinta Parcului Industrial Galati, ce va fi dezmembrate în parcele distincte după identificarea terenului de către concesionar și semnarea Contractului de Concesiune.

Suprafața totală a Industrial Parc Galati este de 21,8 ha, incluzând căi de acces, spații verzi și drumuri.

Terenul este proprietatea privată a Municipiului Galati, având facilitățile necesare activitatilor de productie si servicii.

Modalitatea de desfășurare a Negocierii directe

În vederea identificării și selectării investitorilor strategici cei mai performanți, atribuirea parcelelor va face obiectul procedurii de selecție a ofertelor în cadrul unei Negocieri Directe.

1. Caietul de Sarcini

Caietul de Sarcini va fi întocmit și supus aprobării Consiliului Local al municipiului Galati.

2. Comisia de Negociere

- Comisia de negociere va fi compusă din 5 membrii.

1. Președinte

2. Membru
3. Membru
4. Membru
5. Secretar

- Primarul municipiului Galati va emite o dispoziție de numire a comisiei .
- Comisia este legal constituită numai în prezența tuturor membrilor săi și adoptă decizii prin votul majorității membrilor; deciziile comisiei de negociere se iau numai pe baza criteriilor de eligibilitate și de evaluare a ofertanților, prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.
- Nu pot face parte din Comisia de negociere persoane care sunt soț/soție, rude sau afini până la gradul al IV-lea inclusiv cu persoanele fizice participante la negociere, cu asociații sau acționarii care dețin poziție de control în societățile comerciale participante la negociere precum și cu administratorii sau cenzorii acestora. Președintele comisiei va propune Primarului municipiului Galati, în caz de incompatibilitate înlocuirea acestor membri; la fel se procedează și în cazul de indisponibilitate fizică a unuia dintre membrii comisiei.

3. Publicitate și ofertare

Anunțul publicitar de primire a ofertelor aprobat de către Conducerea Primăriei municipiului Galati va fi publicat în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală. Anunțul va cuprinde în mod obligatoriu următoarele elemente:

- Denumirea si sediul concedentului
- Obiectul si durata concesiunii
- Locul de procurare a documentatiei
- Locul si data pana la care se pot depune documentele
- Data, ora si locul de deschidere a ofertelor

Documentația necesară pentru întocmirea ofertelor va fi pusă la dispoziția oricărui potențial investitor conta cost.

Documentația necesară pentru întocmirea ofertelor va cuprinde:

- Caietul de Sarcini,
- Schița parcelor supuse procedurii de negociere directă,
- Modelul Scrisorii de Intentie,
- Modelul Contractului de Concesiune
- Regulamentul de Dezvoltare a Parcului Industrial Galati.
- Criteriile de evaluare a ofertanților

4. Organizarea și desfășurarea procedurii de negociere directă

4.1. Primirea ofertelor

- În termen de 20 de zile lucratoare de la publicarea anunțului de primire a candidaturilor, candidații își vor depune ofertele la sediul Primăriei municipiului Galati , str Domneasca 38.

4.2. Organizarea procedurii de negociere directă

- Negocierea directă pentru lotul de teren sau parcelei stabilite ca urmare a solicitărilor cuprinse în scrisorile de interes elaborate de către potențialii investitori, se organizează la sediul Primăriei municipiului Galati pe baza mandatului dat Comisiei de către Primarul municipiului Galati.
- La negociere pot participa doar ofertanții care au depus OFERTELE și prezintă DOCUMENTELE DE PARTICIPARE conforme Caietului de sarcini aprobat de Consiliul Local Galati.
- Pentru a participa la negociere, ofertanții vor depune la sediul Primăriei municipiului Galati, în locul specificat în scrisoarea de acceptare, două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior:

- plicul exterior va fi adresat **„Primăriei municipiului Galati - Comisiei de negociere din data de pentru lotul de parcele din cadrul Parcului Industrial Galati”** și se va indica numărul/numerele parcelei(lor) pentru care se ofertează, numele și denumirea ofertantului, sediul social al acestuia, număr de telefon sau de fax, precum și conținutul plicului; plicul trebuie să conțină DOCUMENTELE DE PARTICIPARE specificate în cadrul Caietului de sarcini

- pe plicul interior se scriu numele și denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia, număr de telefon sau de fax, precum și conținutul plicului; plicul conține OFERTA propriu-zisă

- Plicurile cu Documentele de participare și cu Ofertele depuse după ora și ziua specificate în anunțul de desfasurare nu se iau în considerație și vor fi returnate ofertanților, nedeschise.

- Toate documentele de participare depuse, vor fi prezentate în original sau în copie .
- Ofertele se depun într-un număr de 1 exemplar stabilit prin caietul de sarcini. Oferta depusă și semnată de ofertant, reprezintă angajamentul ferm al acestuia.

- Comisia va deschide plicurile exterioare, conținând Documentele de eligibilitate și va trece la citirea acestora pentru a se asigura că fiecare document cerut pentru participarea la negocierea directă există în plic. Se va anunța dacă în plicul ofertantului se află toate documentele necesare. Plicurile interne nu se deschid.

- Comisia face verificarea documentelor și a felului în care ele corespund cerințelor impuse prin Caietul de sarcini. Dacă este cazul, se exclud de la licitație ofertanții ale căror documente de participare nu corespund cerințelor. Comisia întocmește Procesul-verbal privind existența documentelor de participare, menționând, când este cazul, motivele eventualelor descalificări.

- Vor fi invitați la negociere reprezentanții ofertanților. Comisia va deschide plicurile interioare care conțin Oferta financiară și Oferta tehnică. Se va trece la citirea acestora pentru a se asigura că fiecare document cerut pentru participarea la licitație există în plic. Se va anunța dacă în plicul ofertantului se află toate documentele necesare. Dacă este cazul, se solicită ofertanților precizări scrise cu privire la conținutul ofertei. Solicitățile comisiei se înscriu în Procesul-verbal al ședinței, iar precizările ofertanților se atașează ofertei lor inițiale.

- Comisia examinează toate ofertele depuse și aplică criteriile de evaluare a ofertelor întocmind, pentru fiecare parcelă oferită spre concesionare, clasamentul ofertelor în ordinea descrescătoare a punctelor întrunite. În cazul în care există punctaje egale între ofertanți, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul cu ponderea cea mai mare, respectiv pentru redevența oferită.

- Comisia stabilește clasamentul ofertelor punctate și declară câștigătoare, analizând clasamentul ofertelor pentru fiecare parcelă oferită spre concesionare, prima ofertă care respectă integral mandatul primit din partea Conducerii Primăriei municipiului Galati. Se întocmește un Proces verbal detaliat și motivat semnat de toți membrii Comisiei. Se menționează faptul că termenii contractuali vor fi negociați cu ofertanții câștigători pe baza Ofertei tehnice și financiare depuse de aceștia, preluându-se clauzele prevăzute în Contractul-cadru anexa

În cazul în care nici o ofertă nu întrunește condițiile pentru a fi declarată câștigătoare, Comisia va consemna această situație într-un Proces-verbal detaliat și motivat, care va sta la baza deciziilor ce se vor lua ulterior. Primăria municipiului Galati va proceda la republicarea anunțului publicitar, iar procedura negocierii directe va fi reluată.

4.3. Semnarea contractului de concesiune

Dupa primirea raportului Comisiei, Conducerea Primăriei municipiului Galati procedează, în termen de 3 zile lucratoare, la informarea ofertanților câștigători cu privire la selectarea lor, invitându-i la negocierea contractului de concesiune.

Simultan, sunt anunțați și ceilalți ofertanți cu privire la respingerea ofertelor, ofertanți cărora li se transmite prin fax sau prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire și o copie după Procesul verbal de evaluare a ofertelor.

Comisia negociază cu fiecare ofertant selectat în parte clauzele contractuale și în termen de 10 zile calendaristice de la data trimerii scrisorii de acceptare a ofertei, concedentul și concesionarul se obligă să negocieze și semneze Contractul de Concesiune.

4.4. Contestarea procedurii de negociere directă

Comisia de analizare si solutionare a contestatiilor va fi compusa din 5 membri si va fi numita prin dispozitia Primarului municipiului Galati.

În termen de 24 ore de la anunțarea castigatorului, ofertanții pot face contestații cu privire la modul în care au fost respectate dispozițiile legale. Contestații ce vor fi depuse în același loc unde s-au depus ofertele conform anunțului publicitar. În termen de 24 de la primirea contestației, Comisia de analiza va formula și înalta răspunsul tuturor ofertanților.

În cazul în care contestațiile nu sunt întemeiate comisia va întocmi procesul verbal de validare a licitației.

În cazul în care contestația este întemeiată, se va revoca, dacă este cazul, dispoziția de desemnare a ofertantului câștigător pentru respectiva parcelă de teren și se va notifica acest lucru tuturor ofertanților. Simultan, se va decide anularea procedurii de negociere directă și inițierea unei noi negocieri, în condițiile prevăzute în lege și în prezentele proceduri.

CONDITII DE PARTICIPARE LA NEGOCIERE DIRECTĂ:

La procedura de negociere directă vor fi acceptați ofertanții care îndeplinesc cumulativ condițiile:

- a) Să fie agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România sau din alt stat;
- b) Obiectul principal de activitate al firmei să fie activități de producție și servicii. În contractul de concesiune se va prevedea obligativitatea realizării activităților asumate;
- c) Să nu fie insolubil, în stare de faliment sau în lichidare (declarație pe propria răspundere);
- d) Să nu aibă restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale;
- e) Să nu furnizeze date false în documentele de calificare;

Pentru a fi acceptat la negocierea directă, ofertantul trebuie să depună prin registratură până la data specificată în anunț următoarele acte:

- f) Să se facă dovada achitării garanției de participare.

A. Persoana juridică străină

1) Documente de certificare a identității și calității ofertantului:

- Scrisoare de intenție conform structura standard anexată
- Actul de înmatriculare a societății comerciale străine, în copie
- Declarație pe proprie răspundere a administratorului societății că nu se află în reorganizare financiară sau faliment - original;
- Împuternicire în original acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de negociere a contractului de concesiune, însoțită de copia actului său de identitate;
- Scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă străină cu care o bancă română are relații de corespondent, în original și în traducere legalizat
- Scrisoare de interes conform structură standard anexată – original

2) Oferta tehnico- financiara privind taxa/redeventa minima de concesiune.

B. Persoana juridica româna

1) Documente de certificare a identitatii si calitatii ofertantului :

- Scrisoare de intentie conform structură standard anexată
- Certificat de înmatriculare si C.U.I., în copie
- Declaratie pe proprie raspundere a administratorului societatii ca nu se afla în reorganizare financiara sau faliment - original;
- Împuternicire în original acordata persoanei care reprezinta ofertantul în cadrul procedurii de negociere directă, însoțita de copie legalizata a actului sau de identitate;
- Scrisoare de bonitate financiara, în original;
- Bilantul financiar-contabil pe anul fiscal precedent semnat si parafat, cu numar de înregistrare de la D.G.F.P.;(nu e valabil si pentru societatile nou infiintate)
- Certificat de cazier fiscal al societatii ofertante
- Certificate eliberate de organele competente privind plata la zi a taxelor si impozitelor fata de stat si administratia publica locala.
- [Scrisoare de interes conform structura standard anexata – original](#)

2) Oferta tehnico- financiara privind taxa/redeventa minima de concesiune

OFERTA :

Participantul la procedura de negociere directă va avea în vedere la întocmirea ofertei, următoarele:

- 1) Nivelul redevenței maxim ofertat în Euro.
- 2) Investițiile la care se obliga sa le faca cu specificarea indicatorilor de referinta (regimul constructiei planificate, suprafata construita, suprafata utila, volumul planificat al investitiei la punerea în functiune, numarul planificat al angajatilor ;
- 3) Raport-angajament privind procesul tehnologic necesar derularii afacerii din perspectiva tehnologiilor utilizate si modului în care acestea respecta normele nationale si europene de protectie a mediului;
- 4) Termenul final de realizare a investitiilor de la punctul 2.

CRITERII DE EVALUARE

Criterii de eligibilitate:

- Eligibilitatea domeniilor de activitate ale firmei fata de profilul parcului
- Încadrarea investitiei din punctul de vedere al suprafetei solicitate si al activitatii productive planificate conform cu zonele stabilite in Regulamentul de Dezvoltare al PI.
- Existenta documentelor conform Caiet de Sarcini.

Criterii de evaluare pentru selectia firmelor:

- Nivelul redeventei oferite
- Valoarea investitiilor de realizat ;
- Numarul planificat al salariatilor pentru etapa de pornire si ulterior
- Termenul de realizare si punere în functie a investitiei

Președinte de ședință
Cristea Mircea Răzvan

CAIET DE SARCINI
privind concesionarea unor parcele din perimetrul Parcului Industrial Gala-
ti, destinate activitatilor productive

CAP. 1. DATE GENERALE

Prezentul caiet de sarcini își propune să ofere celor interesați toate informațiile utile cu privire la modalitățile și procedurile de concesionare a parcelelor disponibile din perimetrul Parcului Industrial Galati.

Terenul supus concesionării este proprietatea privată a municipiului Galati, în administrarea SC Industrial Parc SRL Galati, fiind destinat realizării Parcului Industrial respectiv, de a oferi firmelor cu potențial ridicat de afaceri în domeniile strategice prioritare ale economiei municipiului Galati, facilitățile specifice de infrastructură industrială.

Scopul organizării procedurii de negociere directă este următorul:

- Concesionarea parcelelor se face prin procedura de negociere directă în baza Legii nr. 215/2001 –administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare și în temeiul Legii nr. 213/1998-privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia.

Având în vedere dotările și utilitățile cu care este echipat parcul (model "green field") respectiv destinația planificată a parcelelor, acestea sunt adecvate construcției de hale/clădiri pentru diverse activități de producție și servicii.

CAP. 2. DESCRIEREA PARCELELOR DE TEREN DESTINATE NEGOCIERII DIRECTE

Vizitarea amplasamentului

Ofertantului i se recomandă să viziteze și să examineze amplasamentul și să obțină pentru el însuși, pe proprie răspundere toate informațiile necesare pentru elaborarea ofertei.

Destinațiile și condițiile prevăzute pentru parcelele de teren:

- Construcția de hale/clădiri industriale, căi de acces, zone verzi și parcuri pentru diverse activități de producție și servicii care se încadrează în profilul planificat de activitate al parcului.
- Asigurarea condițiilor adecvate pentru dezvoltarea durabilă a activităților diverse comerciale, de servicii și de producție a firmelor locatari în domeniile eligibile profilului parcului.
Parcul Industrial Galati, prezintă următoarele **utilități** și **dotări** distribuite în parc la nivelul fiecărei parcele, după cum urmează:
 - **Rețea de energie electrică.** Racordarea la rețeaua electrică a Parcului Industrial Galati se va realiza de către concesionar pe baza unui proiect tehnic avizat de către SC Electrica SA și a avizului de principiu emis de administratorul Industrial Parc

- SRL Galati. Contorul de măsurare a consumului se va monta de către Electrica SA numai după plata taxei de putere de către concesionar.
- **Rețea de apă.** Conform proiectului pentru Parcul Industrial Satu Mare se asigura un debit de la 25 l/s cu o presiune de serviciu pentru clădiri cu regim de înălțime de P+3.
 - **Rețea de canalizare menajera.** Fiecare parcela are acces la rețeaua de canalizare menajera care asigura un debit de 35l/s. Apele menajere se colecteaza la o statie de pompare epurare.
 - **Rețea de canalizare pluviala.** Aceasta asigură evacuarea apelor de pe drumuri și de pe parcelele aflate în incinta careului imprejmuit de stradă principală și străzile secundare.
 - **Iluminat stradal și perimetral Parc Industrial Galati**
Iluminatul este asigurat pe toate drumurile de acces si spatiile de utilitate comuna.
 - **Rețea internă de căi de acces și transport,:** Fiecare parcela are acces direct la rețeaua de drumuri din interiorul Parcului Industrial Galati. Legatura rutiera se face pe drumul national DN2B iar prin portul Bazinul nou se asigura accesul la Dunare. Legatura feroviara pe cale normala se asigura prin statia Bazinul Nou iar pe cale larga prin statia Larga.

CAP.3. CONDIȚIILE DE EXPLOATARE

Suprafețele de teren ce urmează a fi concesionate vor fi utilizate de către concesionar pe toată durata contractului în condițiile prevăzute de către acesta.

Pe toată perioada contractului de concesionare, este interzisă modificarea destinației spațiului sau a activității pentru care s-a încheiat contractul, fără acordul prealabil scris al concedentului, care nu va fi refuzat în mod nejustificat.

CAP.4 INVESTIȚII CARE CAD ÎN SARCINA CONCESIONARILOR

Concesionarul este obligat prin clauză compromisorie înscrisă în contract să înceapă lucrările de construcție aferente investiției în termen de maximum 1 an de zile de la data semnării contractului de concesiune. Nerealizarea acestei obligații duce la anularea contractului de concesionare, în urma investigațiilor la fața locului realizate de către o comisie constituită din reprezentanți ai concedentului și concesionarului.

Orice investiție sau amenajare care este necesară scopului pentru care a fost concesionată parcela de teren, se va realiza numai în baza unei Autorizații de Construire însoțită de toate avizele cerute de lege (Ex. Certificat de urbanism, Acord de mediu, Avize de racordare, Aviz PSI, Aviz și acord Apaserv, Acord ROMTELECOM, Avize de principiu ale administratorului Industrial Parc SRL Galati etc).

CAP.5. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR

Bunurile predate concesionarului potrivit prevederilor contractului de concesiune, vor fi utilizate de acesta în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, respectând legislația de protecția mediului, pe toată perioada derulării contractului.

La încetarea contractului, concesionarul este obligat să predea, în deplină proprietate, liberă de orice sarcini, bunurile concesionate, inclusiv cele rezultate din investiții sau ame-

nașteri căzute în sarcina concesionarului la care acesta s-a obligat prin oferta depusă în temeiul caietului de sarcini și contract.

CAP.6. DURATA CONCESIONĂRII

Durata concesionării este de maximum 49 ani.

Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială prin simplul acord de voință al părților.

CAP.7. REDEVENȚA MINIMĂ

Redevența minimă este contravaloarea în lei a sumei de **Euro/mp/an** calculată la cursul oficial BNR de la data emiterii facturii de către concedent.

Redevența minimă specificată anterior nu conține TVA.

La data prelungirii perioadei de concesiune prin act adițional părțile vor renegocia redevența de concesiune.

CAP. 8. OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

Concesionarul este obligat să ia, pe tot parcursul concesionării, toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului și de Regulamentul urbanistic și de dezvoltare al Parcului Industrial Galați.

CAP.9. ALTE CLAUCZE

1. Concesionarul are obligația de a exploata în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii. Cesionarea contractului de concesiune se poate face doar cu acordul concedentului, noul titular urmand sa respecte toate clauzele contractului initial.
2. Concesionarul nu are voie să subînchirieze terenul concesionat sau să vândă ori închirieze spații de producție sau servicii realizate din investițiile proprii, fără acordul prealabil scris al concedentului. În cazul obținerii aprobării concedentului, noile activități vor respecta profilul de activitate al parcului.
3. Concesionarul nu are voie să schimbe fără acceptul scris prealabil al concedentului, profilul inițial al activității firmei pentru care a primit aprobarea de concesiune, cu excepția situațiilor speciale, justificate de cerințe de dezvoltare și adaptare a producției proprii la cerințele de piață. Schimbările se vor admite însă, doar cu respectarea profilului general de activitate al parcului.
4. Redevența , se achită în rate trimestriale, până la termenele prevăzute în contract. Pentru fiecare zi de întârziere se percepe majorări de întârziere în cotele prevăzute de legislația în vigoare privind colectarea creanțelor bugetare. Concesionarul va constitui o garanție de buna executie , echivalentul unei redevente trimestriale. Garanția va putea fi utilizata pentru plata redeventelor restante și a penalitatilor conform contractului de concesiune.
5. În cazul neachitării redevenței pentru o perioadă de 2 trimestre consecutive contractul se desființează de drept, fără punere în întârziere și fără orice altă

formalitate prealabilă, iar concesionarul este obligat ca în termen de o luna să elibereze terenul concesionat sau să pună în vânzare investiția proprie și să asigure asumarea expresa de către noul proprietar a drepturilor și obligațiilor prevăzute în contractul propriu de concesiune.

6. La eventuala vânzare a investițiilor proprii realizate de concesionar, în situația prevăzută la capitolul 9 alin. 2, este obligatoriu acordul prealabil scris al concedentului iar administratorul Industrial Parc SRL Galați va fi invitat în scris să participe în calitate de parte interesată la semnarea contractului de vânzare, negocierea și semnarea noului contract de concesiune.
7. Contractul de concesiune încetează în cazurile prevăzute de lege și de contractul de concesiune.
8. La semnarea procesului verbal de predare primire al terenului concesionarul va semna cu administrația parcului, contractul privind taxa de administrare în cuantum de 0,10 Euro/mp/luna, pentru suprafața concesionată.

CAP.10. CONDIȚII DE PARTICIPARE LA PROCEDURA DE NEGOCIERE DIRECTĂ

Pentru a fi acceptat la negociere, ofertantul trebuie să depună până la data specificată în anunț următoarele acte:

A. Persoana juridică străină

1) Documente de certificare a identității și calității ofertantului:

- Scrisoare de intenție conform structura standard – Anexa V
- Actul de înmatriculare a societății comerciale străine, în copie
- Copie după statutul și contractul societății comerciale, cu actele adiționale semnificative;
- Declarație pe proprie răspundere a administratorului societății că nu se află în reorganizare financiară sau faliment - original;
- Împuternicire în original acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de negociere a contractului de concesiune, însoțită de copia actului său de identitate;
- Scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă cu care colaborează;

2) Oferta tehnico- financiară privind redevența de concesiune.

B. Persoana juridică română

1) Documente de certificare a identității și calității ofertantului :

- Scrisoare de interes conform structura standard – Anexa V
- Certificat de înmatriculare si C.U.I., în copie;
- Copie dupa statutul si contractul societatii comerciale, cu actele aditional semnificative;
- Declaratie pe proprie raspundere a administratorului societatii ca nu se afla în reorganizare financiara sau faliment - original;
- Împuternicire în original acordata persoanei care reprezinta ofertantul în cadrul procedurii de negociere directă, însoțita de copie legalizata a actului sau de identitate;
- Scrisoare de bonitate financiara, în original;
- Bilantul financiar-contabil pe anul fiscal precedent semnat si parafat, cu numar de înregistrare de la D.G.F.P.;
- Certificat de cazier fiscal al societatii ofertante
- Certificate eliberate de organele competente privind plata la zi a taxelor si impozitelor fata de stat si administratia publica locala.

2) Oferta tehnico- financiara privind redevența de concesiune

C. Garantia de participare

Se va depune o garantie de participare de 5% din valoarea redeventei unui an. In cazul in care ofertantul nu va fi declarat castigator garantia va fi restituita in termen de 10 zile. Copia dupa dovada achitarii garantiei va fi depusa la comisia de licitatie in ziua desfasurarii procedurii.

CAP.11. OFERTA

Participantul la negocierea directă va avea în vedere la întocmirea ofertei, următoarele:

- 1) Nivelul redeventei maxim ofertat în Euro;
- 2) Investițiile la care se obligă să le facă cu specificarea indicatorilor de referință conform anexa;
- 3) Raport-angajament privind personalul angajat – conform anexa.
- 4) Declarație comună privind problemele de mediu – conform anexa.
- 5) Termenul final de realizare a investițiilor de la punctul 2 (graficul de lucrări);

CAP.12. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE NEGOCIERE DIRECTĂ

- Negocierea va fi sub formă de “negociere directă”.

Negocierea directă pentru concesionarea terenului situat în municipiul Galati, zona Parc Industrial, va avea loc la sediul Primăriei municipiului Galati, sa la data de _____. Publicitatea cu organizarea procedurii de negociere directă va fi anunțată în Monitorul Oficial partea a VI a, un cotidian de circulație națională și două ziare locale, conform prevederilor legale în vigoare.

- La negociere pot participa persoanele fizice și juridice române sau străine, care au solicitat documentația aferentă concesiunii.
- Comisia de negociere numită prin decizia primarului va proceda la validarea participanților (admiterea la negociere a ofertanților care au depus ofertele în termenul stabilit de către organizator) și va face cunoscute regulile de negociere. Pașii de ofertare se stabilesc la 0,10 Euro.
- La terminarea procedurii de negociere se va proceda la încheierea unui proces verbal.
- Transmiterea dreptului de concesiune se va face pe baza contractului de concesiune în termen de 10 de zile calendaristice de la data remiterii scrisorii de acceptare către concesionar.
- Prețul de minim de pornire a negocierii este de Euro/mp.
- Negocierea directă va fi derulată de către Comisia de negociere numită prin dispoziție a Primarului municipiului Galati.
- Condițiile de plată sunt specificate în caietul de sarcini.

CAP 13: PREVEDERI PROCEDURALE

NOTĂ 1:

Pentru a participa la negociere ofertantii vor depune la sediul Primăriei municipiului Galati, în locul specificat în anunțul publicitar, doua plicuri sigilate, unul exterior și unul interior:

- plicul exterior va fi adresat „Primăria municipiului Galati - Comisiei de evaluare și selecție a ofertelor depuse în cadrul procedurii de negociere directă din data de _____ pentru lotul / parcela din perimetrul Parcului Industrial Galati” și se va indica numărul/numerele parcelei(lor) pentru care se ofertează, numele și denumirea ofertantului, sediul social al acestuia, număr de telefon sau de fax, precum și conținutul plicului; plicul trebuie să conțină DOCUMENTELE DE ELIGIBILITATE specificate în cadrul Caietului de Sarcini 1 Cap 10 art A1 sau B1.
- pe plicul interior se scriu numele și denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia, număr de telefon sau de fax, precum și conținutul plicului; plicul conține OFERTA propriu-zisă întocmită conform Cap. 11 din Caietul de Sarcini și trebuie să conțină:
 - ✓ Nivelul redevenței oferite;
 - ✓ Valoarea investițiilor ce urmează a se realiza;
 - ✓ Termenul final de realizare a investițiilor (graficul de lucrări);
 - ✓ Numărul planificat al salariaților.

În cazul adjudecării și în vederea întocmirii Contractului de Concesiune, aceste documente vor face parte integrantă din Contract.

Ofertele și documentele de eligibilitate vor fi înregistrate la locul specificat în anunțul de publicitate până cel târziu în a 20-a zi lucrătoare de la publicarea acestuia. Ofertele depuse după această dată vor fi returnate fără a fi deschise.

Deschiderea plicurilor cu DOCUMENTELE DE ELIGIBILITATE va avea loc în prezența ofertanților și a Comisiei de Evaluare și Selecție a Ofertelor în următoarea zi lucrătoare, după încheierea perioadei de depunere a ofertelor.

După derularea procedurii de negociere Comisia de evaluare si selectie a ofertelor va intocmi un proces verbal care va fi semnat de catre toti membrii .

In termen de 24 de ore de la anuntarea castigatorului se pot depune contestatii. In 24 de ore de la primirea contestatiilor comisia de analizare si solutionare a contestatiilor va formula raspunsuri pentru fiecare participant in parte. In cazul in care contestatia va fi considerata neintemeiata comisia va intocmi procesul verbal de validare a licitatiei.

In cazul in care contestatiile vor fi admise, se va decide anularea licitatiei si demararea unei noi proceduri de atribuire.

Transmiterea dreptului de concesiune se va face pe baza Contractului de Concesiune in termen de 10 de zile calendaristice de la data trimiterii scrisorii de acceptare a ofertei.

CAP. 14 EVALUAREA

1. In vederea stabilirii ofertantului castigator, evaluarea se va face prin alocarea urmatorului punctaj:
 - Pretul oferit – 30 de puncte
 - Investitia la care se angajeaza – 30 de puncte
 - Locuri de munca la care se angajeaza – 30 de puncte
 - Suprafata de teren solicitata – 10 puncte.
2. Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:
 - Punctajul pentru factorul de evaluare pentru fiecare dintre criterii se acorda astfel:
Pentru cea mai mare valoare oferita (V_{max}) se acorda punctaj maxim; pentru o alta oferta (V_n) se acorda punctajul astfel:
 $P_n = (V_n / V_{max}) * \text{punctaj maxim acordat}$

Funcție de punctajul dobandit se va realiza un clasament, castigator fiind desemnat ofertantul ce cumuleaza mai multe puncte.

In caz de egalitate criteriul „ valoare redeventa ” va face departajarea.

ANEXE:

Anexa I: Angajament de investiții

Anexa II: Angajament referitor la personalul angajat

Anexa III: Declarație comună privind problemele de mediu

Anexa IV: Proces verbal de predare primire a parcelei concesionate

Anexa V: Scrisoare de interese

Prezentul caiet de sarcini va fi pus la dispozitia doritorilor contra cost.

Pret caiet sarcini si anexe 200Ron/set.

Președinte de ședință

Cristea Mircea Răzvan

Prezenta anexa constituie un model orientativ

ANGAJAMENTELE DE INVESTITII ASUMATE DE CONCESIONAR

Subsemnatul / a, în calitate de reprezentant legal al Societății Comerciale, cu sediul social situat la adresa, declar următoarele în numele

Concesionarului:

- societatea pe care o reprezintă va efectua următoarea investiție:

- i. denumire și descriere (suprafața halei de producție construite, regim de construcție, tip de construcție, linii tehnologice, etc).....
- ii. valoare planificată:
- iii. termen de execuție:
- iv. construcțiile vor respecta condițiile impuse prin Regulamentul de Dezvoltare a Parcului Industrial Galați

În conformitate cu prevederile Caietului de sarcini următoarele componente ale investiției asumate sunt bunuri de retur:

- Utilitățile și instalațiile altele decât cele incluse în construcții (instalații de aer condiționat, corpurile de iluminat, instalațiile sanitare, centrale termice, etc)
- Racordurile la infrastructura pusă la dispoziție de Parcul Industrial Galați

Concesionar
(Semnatura și stampila S.C.)

Data

Prezenta anexa constituie un model orientativ

ANGAJAMENTELE REFERITOARE LA PERSONALUL ANGAJAT ASUMATE DE CONCESIONAR

Subsemnatul / a, în calitate de reprezentant legal al Societății Comerciale, cu sediul social situat la adresa, declar următoarele în numele

Concesionarului:

- societatea pe care o reprezintă va efectua angajări de personal, după cum urmează:

1. personal total planificat:.....angajați (la pornirea activității)
2. până la data de : angajați din care: cu calificare superioară (în regim de exploatare)

La data realizării numărului de personal menționat, mă angajez să remit **concedentului** un CERTIFICAT întocmit de administratorul societății și semnat de cenzorii acesteia sau de o societate de audit independentă, prin care să se confirme exactitatea îndeplinirii angajamentului asumat prin **Contractul de concesiune**.

Pe durata derulării **Contractului de concesiune**, numărul de angajați nu va scădea sub cifra de persoane.

Concesionar
(Semnatura și stampila S.C.)

Data

Prezenta anexa constituie un model orientativ

DECLARATIA COMUNA A CONCEDENTULUI SI A CONCESIONARULUI PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU

Protectia conditiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale parcului. *Concesionarea* este conditionata de respectarea conditiilor legale de protectie a mediului. Trebuie sa se respecte autorizatiile emise de catre Inspectoratul pentru Protectia Mediului pentru fiecare constructie în parte.

Concesionarul confirma ca îi este pe deplin cunoscuta atât situatia juridica a terenului concesionat, cât si toate problemele de mediu aferente acestui teren. .

Amplasarea constructiilor si functionarea unitatilor economice se va face cu aplicarea tuturor normative-
lor în vigoare privind protectia factorilor de mediu.

Toate activitatile se vor desfasura în incinte închise, nici una din ele nu va dezvolta zgomote si vibratii se-
sizabile din exterior la limita incintei. Se vor respecta prevederile Regulamentelor nationale referitoare la
zgomotul produs de fabrici precum si Regulamentele UE referitoare la protectia muncitorilor de zgomot.

Depozitarea externa se va face în containere sau rezervoare care vor fi ascunse vederii si la distanta de
drumul de acces. Containerele de gunoi si de rebuturi vor fi de asemenea ascunse vederii. Acestea vor fi
ascunse cu ajutorul zidurilor, terasamentelor, gardurilor, precum si a copacilor si plantelor. Daca este ne-
cesar accesul pentru încarcare/descarcare si livrare, aceste depozite vor fi localizate în spatele cladirilor si
vor fi ascunse vederii prin aranjamente adecvate. Trebuie sa se prevada de asemenea spatiu suficient pen-
tru încarcare/descarcare în interiorul site-ului.

Toate deseurile si produsele reziduale vor fi colectate si depozitate într-o arie special amenajata în acest
scop. Este recomandabil ca deseurile sa fie colectate pentru reciclare sau re-utilizare.

Toate deseurile chimice si toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE referitoare la deseurile toxice si
periculoase. Se vor pastra documente prin care se înregistreaza tipul, cantitatea, data si modul în care s-au
eliminat deseurile.

Eliminarea deseurilor se va face respectând cerintele autoritatilor sanitare.

Nu trebuie sa fie detectabile în afara limitelor mirosurile neplacute provenind de la operatiunile desfasu-
rate în fabrica.

Se vor respecta conditiile stabilite în autorizatia de mediu referitoare la emisiile atmosferice emisa de
IPPM, daca va fi necesara o astfel de licenta. Va trebui de asemenea sa se respecte prevederile din docu-
mentele si regulamentele nationale referitoare la poluarea atmosferica.

Concedent

Concesionar

.....

Data.....

Prezenta anexa constituie un model orientativ

**PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE
A PARCELEI NR.
DIN CADRUL PARCULUI INDUSTRIAL GALATI**

Încheiat azi, , între Primăria municipiului Galati, cu sediul în Galati, str Domneasca nr. 38

reprezentată de către prin Domnul, având funcția de, în calitate de **mandatar al concedentului**

și

S.C. cu sediul social în,

C.U.I. (sau alte date de identificare pentru persoane juridice straine)..... reprezentată prin, având funcția de, în calitate de **concesionar**.

cu ocazia predării / primirii parcelei de teren în suprafața de mp identificată în planul de situație nr. 1 anexat la contract.

Terenul se predă fără nici un fel de construcții edificate pe suprafața sa și liber de orice sarcini, conform Extras C.F.. nr. anexat.

Terenul va fi utilizat de concesionar în conformitate cu prevederile **Contractului de concesiune** și ale Regulamentului de dezvoltare a Parcului Industrial, pe termenul prevăzut prin contract.

Concedent

Concesionar

ANTET SOLICITANT

Catre: Primaria Municipiului Galati

GALATI, str. Domneasca nr. 38

Tel/Fax: 0236 -

E – mail:

***Referitor la: Interesul de stabilire a unor activitati de productie în Parcul Industrial Gala-
ti***

SCRISOARE DE INTENTIE

*Prin prezenta, ne exprimam interesul de a desfasura activitati de productie în Parcul Industrial
Galati.*

În acest scop, va comunicam, urmatoarele:

A. DATE ACTUALE DESPRE FIRMA:

Denumirea firmei: _____

Reprezentant legal: _____

Localitate/adresa: _____

Telefon, Fax, E-mail: _____

Pagina web: _____

Persoana contact: _____

Profil de activitate actuala: _____

Cifra de afaceri (anul anterior) : _____

Alte locatii in Ro/UE: _____

Numar total angajati: _____

B. DATE PRIVIND ACTIVITATILE VIITOARE

Suntem interesati sa ne desfasuram activitatea în Parcul i Industrial Galati, prin concesionarea
une suprafete de teren..... în urmatoarele domenii generale de activitate:

Activitatea ☐ **Extindere** ☐ **Noua**

Numar de angajati ocupati: persoane

C. CERINTE PRIVIND TERENUL SI ECHIPAREA EDILITARA NECESARA INVESTITIEI:

Suprafata totala necesara: mp din care,

Dimensiuni (m): _____

Optiuni parcelele existente: 1-parcela nr.____;

2-parcela nr.____;

3-parcela nr.____;

Date generale despre constructie:

DATE UTILITATI SI CARACTERISTICI NECESARE:

- Retea alimentare cu apa si canalizare:
- Energie Electrica (KVA/luna):

D. ALTE SERVICII NECESARE:

Semnatura autorizata,

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. din

CAP.I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art.1. Municipiul Galati, avand sediul in municipiul Galati, str. Domneasca nr.38, cont deschis la Trezoreria Galati.....numită în continuare **concedent** si

SC, avand sediul administrativ in, sediul social : înregistrată la ORC sub nr., având codul unic de înregistrare RO, legal reprezentată de domnul/, în calitate de Administrator, numită în continuare **concesionar**, ca urmare a licitației organizată de concedent în data de, în temeiul legii au convenit încheierea prezentului contract.

CAP.II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2. Obiectul prezentului contract îl constituie concesionarea terenului, bun proprietate privata a municipiului Galati si in administrarea SC Industrial Parc Srl.

Suprafata totală a terenului este de mp, teren situat in parcela.....

Art.3. Caracteristicile terenului sunt detaliate în Caietele de Sarcini, parte integrantă a prezentului contract (Anexa nr. I).

Art.4. Predarea-primirea terenului, se face pe baza procesului verbal de predare-primire în termen de maxim 10 (zece) zile de la semnarea prezentului contract, acesta constituind parte integranta din contract.

CAP.III. DURATA CONCESIUNII

Art.5. Concedentul cedează si concesionarul preia în concesiune terenul conform art.4 pentru o perioadă de 49 ani, începând cu data semnării procesului verbal de predare-primire a amplasamentului.

Art.6. Durata de concesionare poate fi modificată prin acordul scris al părților.

Prelungirea duratei prezentului contract poate fi realizată pe o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata inițială a acestuia.

CAP. IV. DREPTURILE PARTILOR

Art.7. Drepturile concesionarului

7.1. Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul si pe răspunderea sa, cu respectarea legislatiei în vigoare, terenul ce face obiectul prezentului contract.

7.2. Concesionarul este liber să încheie orice contract cu terte persoane, cu exceptia dreptului de a subconcesiona, dar pe toată durata existentei oricărui astfel de contract el este direct răspunzător față de concedent pentru tot ce îi incumbă din prezentul contract si are obligatia de a prezenta concedentului copiile tuturor contractelor încheiate si ale actelor aditionale la acestea.

7.3. Concesionarul are dreptul de a folosi si de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiei, potrivit naturii bunului si obiectivelor stabilite de părți prin prezentul contract.

7.4. Concesionarul are dreptul să vândă activul si pasivul sau să fie absorbit de o tertă persoană, să își cedeze drepturile si obligatiile sale sau să fie supus oricărei alte modificări legale, numai după avizarea prealabilă, în scris, a concedentului. Succesorul concesionarului are obligatia să respecte toate clauzele prezentului contract si ale anexelor care fac parte integrantă din contract, orice modificare urmând a fi efectuată în conformitate cu prevederile acestui contract.

Art. 8 Drepturile concedentului

8.1 Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, verificând respectarea obligatiilor asumate de concesionar.

8.2 Verificarea se va efectua cu notificarea prealabilă a concesionarului.

8.3 La încetarea prezentului contract prin ajungere la termen, concedentul are dreptul să își manifeste intenția de a dobândi bunurile de preluare si de a solicita concesionarului încheierea contractului de vân-

zare- cumpărare cu privire la aceste bunuri. În termen de 90 de zile concedentul este obligat să își exercite dreptul de opțiune sub sanctiunea decăderii.

8.4 Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a prezentului contract, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz, în condițiile legii.

CAP.V. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.9. Prin prezentul Contract **concedentul** se obligă:

9.1. Să pună la dispoziția concesionarului terenul, conform art.2 și art.4, liber de orice sarcini și să nu îl tulbure pe concesionar în exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract.

9.2. Să asigure întreținerea și buna stare de funcționare a rețelelor de utilități - energie electrică, apă, canalizare, telecomunicații, de folosință comună, care se găsesc în patrimoniul sau administrarea concedentului.

9.3. Să asigure întreținerea și buna stare de utilizare a căilor rutiere de acces,

9.4. Să nu modifice în mod unilateral prezentul contract, în afară de cazurile prevăzute expres de lege, inclusiv cel prevăzut la art.8.4.

Art. 10. Prin prezentul contract **concesionarul** se obligă:

10.1. Să preia și să folosească terenul concesionat cu diligență și eficiență maximă, pentru a-i conserva și dezvolta valoarea pe toată durata concesiunii, desfășurând numai activitățile prevăzute în prezentul contract, în următoarele condiții:

- a) să nu încalce normele de protecție a mediului înconjurător;
- b) să nu dăuneze ordinii publice și sănătății;
- c) să nu contravină legislației privind apărarea națională;
- d) să respecte normele P.S.I. și normele de protecția muncii .

10.2. Să plătească redevențele în sumă și la termenele prevăzute în prezentul contract, alte taxe și tarife pe care le va percepe concedentul sau administratorul ca rezultat al derulării acestuia precum și contravaloarea serviciilor furnizate de concedent în baza contractelor separate ce urmează să fie încheiate între părți.

10.3. Să participe la acțiunile generale organizate de concedent în desfășurarea activităților cu caracter administrativ ..

10.4. Să nu întreprindă acțiuni de publicitate și reclamă în incinta parcului industrial, fără respectarea legislației în vigoare.

10.5. Să respecte întocmai legislația română și regulamentul intern de desfășurare a activităților în parcul industrial, precum și modificările survenite ulterior încheierii prezentului contract.

10.6. Să îl despăgubească pe concedent pentru orice pagube produse din culpa sa, conform legislației în vigoare. Pagubele trebuie constatate de organele competente în prezenta ambelor părți semnatare ale prezentului contract.

10.7. Să asigure din surse proprii toate măsurile pe care le consideră necesare pentru protejarea și siguranța activității în incinta parcului industrial.

10.8. Să predea concedentului, la expirarea duratei concesiunii, toate bunurile ce au făcut obiectul contractului și cele ce au rezultat în urma investițiilor făcute de el, gratuit și libere de orice sarcini. La sfârșitul concesiunii, concedentul poate prelua pe bază de contract: materialele aprovizionate și alte obiecte mobiliare rămase la dispoziția concesionarului, instalații ce nu sunt destinate pentru uzul exclusiv al concesiunii, precum și alte bunuri ce se vor conveni între părți, la preturi actualizate.

10.9. Prin prezentul contract, concesionarul se obligă a nu întreprinde nici un demers ce ar putea aduce atingere regimului juridic al bunurilor primite în concesiune (ipotecare, gajare etc.).

Art. 10. Prin semnarea contractului, concesionarul confirmă că a luat act de toate condițiile și obligațiile specificate în Caietul de sarcini, pe care le acceptă integral și confirmă că toate înscrisurile făcute prin Oferta sunt obligatorii în acest contract și se interpretează prin termenii acestuia.

Art. 12. În cazul în care între concesionar și terțe persoane intervine orice formă de contract de locațiune (conform Codului Civil art.1410-1414), mai puțin subconcesiunea, concesionarul este răspunzător de toate obligațiile, de orice natură, neachitate de către locatar.

CAP. VI. VALOAREA CONTRACTULUI

Art. 13. Valoarea prezentului contract este determinată în funcție de pretul anual al concesiunii și durata contractului.

Valoarea anuală = oferta de pret x suprafața teren

EUR /an EUR/m.p./an m.p.

Art. 14. Valoarea totală a contractului

Valoarea totală = Valoarea anuală x durata contractului
EUR EUR/an ani

Art. 15. Pretul concesiunii se datorează începând cu data intrării în vigoare a contractului și anume data semnării procesului verbal de predare-primire a terenului.

CAP.VII.CONDITII SI TERMENE DE PLATĂ

Art. 16. Plata redevenței, a celorlalte taxe și tarife se va face în lei la cursul de referință al BNR din data de 1 a ultimei luni din trimestru, cu excepția trim.IV, cursul de referință BNR de la 1 noiembrie.

Art. 17. Concesionarul va plăti redevența, trimestrial, până la data de 15 inclusiv, a lunilor martie, iunie, septembrie și noiembrie, în contul RO 62TREZ 30621300205XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Galați.

CAP. VIII. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

Art. 18. În cazul în care concesionarul întârzie plata redevenței, a celorlalte taxe și tarife din vina sa, concedentul va aplica majorări de întârziere conform actelor normative în vigoare privind colectarea creanțelor bugetare.

Art. 19. În cazul în care întârzierea va fi mai mare de un trimestru, concedentul are dreptul, în baza unei notificări scrise către concesionar, să încaseze contravaloarea redevenței, a celorlalte taxe și tarife și a majorărilor, astfel calculate din garanția de bună execuție contractuală.

Art.20. Majorările sunt irevocabile și vor fi plătite de concesionar, sau deduse din valoarea garanției de bună execuție contractuală.

CAP. IX. GARANTII

Art.21. Concesionarul se obligă să depună garanția de bună execuție contractuală, în contul și la banca concedentului, până la data preluării terenului.

Art.22. (1) Această garanție va fi egală cu c/valoarea primei redevențe trimestriale, adică EUR, în lei, fiind valabilă pe toată durata de derulare a contractului, menționându-se dreptul concedentului de a executa această garanție în cazul neexecutării obligațiilor de plată ale concesionarului.

(2) În cazul în care garanția de bună execuție a fost diminuată prin executarea sa de către concedent, în conformitate cu art.19, concesionarul se obligă să reîntregească această garanție în maxim 30 zile calendaristice, calculate de la data notificării executării acesteia. În caz contrar contractul își încetează de drept valabilitatea.

Art.23. Prezentul contract intră în vigoare conform art. 4, dar numai după confirmarea depunerii garanției de bună execuție contractuală.

Art.24. La terminarea perioadei de concesiune sau în cazul rezilierii contractului, din culpa concedentului, acesta se obligă să returneze garanția depusă de concesionar în termen de 30 (treizeci) zile bancare de la încetarea contractului, după deducerea tuturor obligațiilor către concedent. Cheltuielile aferente operațiunilor bancare efectuate cu ocazia plăților făcute asupra contului de garanții se suportă exclusiv de către concesionar.

CAP. X. FORTA MAJORA

Art.25. Dacă o situație de forță majoră împiedică sau întârzie, total sau parțial, executarea obligațiilor contractuale de către oricare din părțile contractante, partea care o invocă va fi exonerată de îndeplinirea obligațiilor sale, dar numai în măsura și numai pentru perioada în care îndeplinirea acestora este împiedicată sau întârziată de situația de forță majoră.

Fiecare parte va depune toate eforturile rezonabile pentru a reduce cât mai mult posibil efectele rezultate din situația de forță majoră.

Exonerarea de răspundere operează pentru partea contractantă care invocă forță majoră dacă:

-notifică celeilalte părți existența și data apariției evenimentelor sau împrejurărilor de forță majoră în termen de 5 zile de la apariție prin fax, telex sau scrisoare recomandată;

-notifică celeilalte părți dispariția și data încetării evenimentelor sau împrejurărilor de forță majoră în termen de 5 zile de la încetare prin fax, telex sau scrisoare recomandată;

-transmite celeilalte părți, prin scrisoare recomandată, în termen de 15 zile de la încetarea evenimentelor sau situației de forță majoră, certificatul de forță majoră eliberat pe baza de documentație de către Camera de Comerț și Industrie Galați, certificat ce va atesta:

-că evenimentele și împrejurările invocate constituie forță majoră, fiind imprevizibile și de neînălțurat;

-perioada de desfășurare a evenimentelor sau a împrejurărilor de forță majoră, menționind data începerii și încetării lor;

-competența instituțiilor, organismelor, societăților comerciale, regiilor autonome etc. care eliberează documente prin care se confirmă evenimentele și împrejurările invocate, precum și perioada desfășurării lor.

Părțile contractante convin că în cazul în care perioada de desfășurare a situației de forță majoră depășește 30 de zile să renegocieze contractul. În cazul în care nu se ajunge la un acord sau dacă perioada depășește 6 luni, contractul se reziliază de drept.

CAP.XI. LITIGII

Art.26. Părțile au încheiat prezentul contract cu bună credință și într-un spirit de echitate, fiind înțelese că îndeplinirea obligațiilor fiecărei părți depinde de îndeplinirea obligațiilor celeilalte părți.

Art.27. Părțile contractante vor soluționa toate neînțelegerile și problemele ce apar odată cu încheierea și derularea contractului, pe cale amiabilă.

Părțile sunt de acord ca toate litigiile, dezacordurile, problemele sau pretențiile generate de încheierea, executia sau interpretarea prezentului contract să fie definitiv soluționate de către Arbitrajul Camerei de Comerț și Industrie Galați, în conformitate cu Regulamentul acestuia.

Părțile declară expres angajamentul lor de a se conforma hotărârii date de completul de arbitraj.

Hotărârea arbitrală fiind definitivă și obligatorie constituie titlu executoriu și se aduce la îndeplinire de bună voie de către partea împotriva căreia s-a pronunțat.

La cererea părților interesate hotărârea arbitrală poate fi investită cu formula executorie, constituind titlu executoriu, și se execută silit întocmai ca o hotărâre judecătorească.

CAP. XII. ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 28. Contractul încetează de drept la expirarea perioadei de concesiune, dacă părțile nu convin în scris asupra prelungirii în condițiile legii.

Art. 29. Ca orice contract sinalagmatic, concesiunea va putea înceta prin acordul scris al părților.

Art. 30.(1) Concedentul are dreptul de a rezilia unilateral prezentul contract înainte de expirarea perioadei de concesiune fără punere în întârziere, intervenția instanței de judecată ori arbitrale sau altă formalitate, în cel puțin una din următoarele situații:

a) Când redevența datorată și majorările de întârziere sunt la nivelul garanției depuse sau când dovada de reîntregiri garanției nu este făcută conform art. 22, aln 2, la termenul stipulat;

b) Când dovada depunerii garanției conform art. 21 nu este făcută la termenul stipulat;

c) Când se constată nerespectarea condițiilor din Caietul de Sarcini;

d) Când nu este achitată redevența pentru o perioadă de 2 trimestre consecutive.

e) Când se constată că datele declarate de concesionar în Oferta și executarea graficului de esalonare a investiției, în baza cărora s-a adjudecat și validat licitația, nu au fost respectate;

f) Când concedentul este prejudiciat prin încălcarea Regulamentului de utilizare al Industrial Parc Galați, fapt stabilit prin acte doveditoare și confirmate de organe competente;

g) Când concesionarul își încetează activitatea ca urmare unei hotărâri judecătorești, a lichidării societății, anulării certificatului de înregistrare la ORC.

h) Când din culpa concesionarului contractul nu intră în vigoare datorită nepredării-nepreluării amplasamentului terenului.

(2) În condițiile de mai sus, concedentul are dreptul la evacuarea concesionarului în contul și pe cheltuielile acestuia, fără returnarea garanției, notificarea acestuia în scris făcându-se cu treizeci (30) de zile înainte.

Art. 31. Concesionarul are dreptul de a rezilia unilateral prezentul contract înainte de expirarea duratei concesiunii, și de a cere despăgubiri, cu condiția notificării concedentului în scris cu 30 (treizeci) zile înainte, atunci când concedentul nu respectă condițiile și termenii contractului, inclusiv anexele ce fac parte integrantă din contract.

Art.32. Concesionarul va putea solicita rezilierea unilaterală a contractului în cazul imposibilității de a-si desfășura activitatea în parcul industrial din cauze obiective. Investițiile în infrastructura realizate pe teritoriul concesionat vor trece, fără plată, în patrimoniul concedentului, situație în care părțile nu-si datorează alte despăgubiri. Concesionarul are obligația să elibereze terenul de toate bunurile.

Art.33. În cazul rezilierii contractului în baza a cel puțin uneia din prevederile art. 31, garanția de bună execuție contractuală nu se restituie. În cazul rezilierii contractului în baza art. 29, 30 și art. 32, garanția se va restitui concesionarului.

CAP. XIII. ALTE TERMENE SI CONDITII

Art.34. Acest contract poate fi modificat numai cu acordul scris al părților sau în condițiile specificate în acesta.

Art.35. Nici una din părți nu poate să-si transfere drepturile și obligațiile din prezentul contract unei terțe parti fără aprobarea celeilalte parti exprimată în scris.

Art.36. Părțile convin că termenii și clauzele acestui contract sunt confidențiale, fiecare dintre părți obligându-se să nu divulge terților nici o informație aferentă acestuia, fără acordul celeilalte.

Art.37. Părțile se obligă să respecte orice prevedere legală referitoare la acquisul comunitar, care va fi adoptată în România ulterior intrării în vigoare a prezentului contract

Art.38. Dacă una dintre părți reziliază unilateral contractul (fără o cauză justă), aceasta va fi ținută să compenseze daunele ce rezultă.

CAP. XIV. DISPOZITII FINALE

Art.39. Documentele de licitație, fac parte integrantă din prezentul contract.

Art.40. Acest contract a fost redactat în limba română în 2 (două) exemplare originale, câte un exemplar pentru fiecare parte.

Încheiat și semnat astăzi,, la sediul concedentului.

CONCEDENT,

MUNICIPIUL GALTŢI

CONCESIONAR,

SC

Președinte de ședință
Răzvan Mircea Cristea

CAIET DE SARCINI

Închiriere

Închirierea terenurilor în parcul industrial se face potrivit prevederilor Hotărârii Consiliului Local Galati.

În conformitate cu prevederile acesteia avem următorii termeni:

-obiectul închirierii – bunul proprietate publică sau privată a statului ori a unităților administrativ-teritoriale, aflat în administrarea zonelor libere, cum sunt birourile, platformele, magazinele, halele, terenurile, utilajele, etc.

-locatar – orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, în condițiile legii.

Cap. 1 Obiectul închirierii

1.1 Amplasarea în cadrul Industrial Parc Galati

Prin Ordinul Ministerului Administratiei si Internelor nr....., s-a aprobat înființarea parcului industrial Galati.

Obiectul închirierii îl constituie..... mp, situată în cadrul parcelei....., aflat în administrarea exclusivă a SC Industrial Parc SRL.

1.2 Accesul la lot

Se realizează:

a-pe cale rutieră prin soseaua Calea Basarabiei, drum amenajat pentru transporturi grele, realizându-se legătura:

- prin punctul de vamă Est Giurgiulesti, cu țările din C.S.I.
- prin inelul de rocadă al orasului, cu întreg sistemul rutier al țării.

b-pe cale ferată prin rețeaua CF a SC Port Bazinul Nou SA Galati (7 căi ferate cu ecartament normal si o cale ferată cu ecartament larg) care prin intermediul triajului Galati – Larga se conectează la rețeaua de căi ferate cu ecartament mărit specific țărilor CSI.

c-pe cale fluvială prin danele SC Port Bazinul Nou la care pot acostă nave până la 4.000 tdw, iar în eventualitatea legării de cheu a unor pontoane de largare de 10m lățime, pot acostă nave de până la 8750 tdw.

1.3 Caracteristicile tehnice ale amplasamentului

Lotul este amplasat în Parcul Industrial Galati si are suprafata de **20 mp**. Schița suprafetei este prezentată în Anexă la prezentul caiet de sarcini.

Cap.2 Activități considerate adecvate parcelei

Pe amplasament se pot desfășura, activități prevăzute în Clasificarea activităților din economia națională –CAEN, aprobată prin Hotărârea Guvernului nr.656/1997 cu modificările ulterioare.

Cap.3 Modul de desfășurare a licitației de închiriere

-periodic Administratia va publica în presa internă si prin alte mijloace un anunt care va cuprinde informatii cu privire la obiectul închirierii, data, ora si locul desfășurării ei.

-începând cu ziua aparitiei anuntului administratia parcului industrial pune la dispozitia solicitantilor, contra cost, documentatia licitației de închiriere, respectiv:

- formularul cererii de participare;
- regulamentul de organizare si functionare al parcului industrial;
- caietul de sarcini al închirierii;
- contractul-cadru de închiriere;
- planul de amplasare a bunului ce va fi închiriat;
- criteriile de evaluare;
- formularul ofertei financiare si tariful minim pentru începerea licitației;
- cu cel puțin două zile lucrătoare înainte de data desfășurării licitației, solicitanții depun, la sediul administratiei, cererile de participare, care vor cuprinde:
 - numele/denumirea solicitantului;
 - adresa/sediul;
 - bunul solicitat pentru închiriere;
 - activitățile ce urmează a se desfășura de către locatar;
 - categoria mărfurilor (în cazul depozitării acestora) sau tipul bunului supus închirierii;

-în acelasi timp cu cererile de participare se vor depune si ofertele tehnice, întocmite în baza conditiilor prevăzute în caietul de sarcini al închirierii;

-participantii vor face dovada achitării garanției de participare la licitație care va fi de minimum 5% din tariful minim de începere a licitației;

-licitatia se desfășoară la data, ora si locul mentionate în anuntul de licitație. La licitație pot participa ofertantii, în nume propriu, sau reprezentanti împuterniciti ai acestora. Oferta financiară va fi prezentată comisiei de licitație, în plic sigilat;

-contractul de închiriere de semnează în maximum 5 zile lucrătoare de la data validării licitației de închiriere;

-în cazul în care există un singur ofertant care îndeplinește conditiile prevăzute în caietul de sarcini, se poate trece la negocierea si semnarea contractului de închiriere cu acest ofertant;

-după semnarea contractului de închiriere locatarul este obligat ca, în termen de 5 zile bancare, să depună garanția de bună executie contractuală. Aceasta are valoarea unei chirii lunare si se poate constitui astfel:

-scrisoare de garanție bancară valabilă pe toată durata contractului de închiriere;

-depozit bancar în contul locatorului.

Cap.4 Durata închirierii

Închirierea se face pentru o perioadă de luni de la data semnării contractului.

Cap.5 Elemente de pret si termene de plată

Pretul de pornire esteEURO/m.p./lună.

Chiria din oferta de pret va fi facturată în **lei**. Plata se va face în maxim 10 zile de la confirmarea primirii facturii. În cazul depășirii termenului scadent de plată locatorul va aplica penalități de 0,05% pentru fiecare zi calendaristică de întârziere la debitul restant.

La semnarea contractului si întocmirea procesului verbal de predare-primire a terenului, chiriasul va achita în avans o **garantie** reprezentând contravaloarea chiriei pentru o lună, care se va compensa în ultima lună de derulare a contractului.

Dacă întârzierea la plată depășeste 30 zile, proprietarul are dreptul de a executa din garantie suma datorată (chiria + penalitățile), chiriasul având obligatia de a întregi garantia în termen de 15 zile bancare.

Cap.6 Categorii de bunuri care, la expirarea contractului, vor reveni locatorului si, respectiv, locatarului

6.1. Locatorului îi vor reveni :

- a) Bunurile care au făcut obiectul închirierii;
- b) La sfârșitul contractului locatorul are drept de preemțiune în preluarea, la preturi actualizate conform indicelui de inflație comunicat de Directia de Statistică, construcțiilor realizate cu acordul proprietarului pe durata închirierii si cu scăderea amortismentelor.

6.2. Locatarului îi vor reveni în proprietate :

Bunurile dobândite în timpul închirierii, cu exceptia celor prevăzute în articolul 6.1. punctele a si b.

În cazul în care locatorul nu își exprimă în scris intentia de achiziție a bunurilor aflate în proprietatea locatarului, acesta din urmă este obligat să predea locatorului bunul închiriat, liber de orice sarcini.

Cap.7 Răspunderea locatarului pentru neîndeplinirea obligatiilor impuse de caietul de sarcini

Rezilierea contractului de închiriere din culpa locatarului obligă pe acesta la plata, către locator, atât a penalităților prevăzute în contractul de închiriere, cât si a daunelor interese înregistrate ca urmare a actiunii de reziliere.

Cap.8 Conditii de încetare a contractului

Locatorul poate rezilia unilateral contractul de închiriere, cu conditia notificării în scris cu 10 zile înainte, în următoarele conditii:

- dacă chiria datorată si penalitățile depășesc valoarea garanției depuse;
- dacă nu face dovada achitării la termen, completării sau reîntregirii garanției de bună executie;

- dacă locatarul își încetează activitatea;
 - dacă nu respectă prevederile contractuale;
- Contractul se desființează și în cazul restructurării urbane a zonei.

Cap.9 Obligatiile părților

Prin semnarea contractului de închiriere locatorul se obligă:

- să pună la dispoziția locatarului terenul prin procesul verbal de predare-primire;
- să asigure folosința obiectului închirierii garantând locatarul contra tulburării folosinței acestuia;
- nu este răspunzător de asigurarea pazei bunurilor pe care locatarul le are pe suprafața de teren închiriată.

Locatarul se obligă:

- să folosească terenul închiriat cu diligență și eficiență maximă desfășurând numai activitățile pentru care a fost eliberată licența, în următoarele condiții:
- să obțină toate avizele necesare;
- să nu încalce normele de protecție a mediului înconjurător;
- să nu dăuneze ordinii publice și sănătății;
- să respecte normele P.S.I. și normele de protecția muncii specifice activității;
- să respecte legislația în vigoare;
- să despăgubească pentru orice pagubă produsă din culpa sa;
- să suporte sarcinile și impozitele asupra terenului închiriat. Taxele locale și utilitățile consumate sunt în sarcina locatarului, neintrând în prețul chiriei;
- să nu depoziteze materiale interzise de legislația română în vigoare.

Locatarul se obligă să plătească taxa de întreținere a utilitatilor comune în valoare de 0,10 Euro/mp/lună.

Am luat la cunostință

astăzi

SC Industrial Parc SRL Galați
Galați

Galați

Președinte de ședință
Răzvan Mircea Cristea

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
Nr.

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE:

Art. 1. SC INDUSTRIAL PARC SRL , având sediul în Galați, str înființat în baza reprezentată legal prin În calitate de **LOCATOR** și SC....., având sediul în....., jud....., înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului Cod Unic de Inregistrare....., atribut fiscal RO legal reprezentată de în calitate de Administrator, numit în continuare **LOCATAR**, ca urmare a licitației organizată de locator în data de....., în temeiul HCL nr....., au convenit la încheierea prezentului contract.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2. Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea unui **hale**având suprafața de mp situat în parcul industrial, pentru activitatea de

Art. 3. Bunurile închiriate se află în administrarea exclusivă a SC Industrial Parc SRL Galați, conform HCL....., iar caracteristicile acestuia sunt detaliate în caietul de sarcini, parte integrantă a prezentului contract.

Art. 4. Predarea-primirea se face pe baza procesului verbal de predare-primire încheiat în termen de 10 (zece) zile de la semnarea prezentului contract.

III. DURATA CONTRACTULUI

Art. 5. Locatorul transmite și locatarul preia în închiriere bunurile conform Cap. II, pentru o perioadă de **incepând cu data de....**

Art. 6. Durata de închiriere se poate modifica cu acordul părților încheiat prin act adițional la prezentul.

IV. VALOAREA CONTRACTULUI

Art. 7 Chiria pentru bunurile închiriate, pentru toată perioada de derulare a contractului curge începând cu data semnării procesului verbal de predare-primire a amplasamentului pentru fiecare dintre bunurile închiriate, și este de**EUR/mp/lună.**

V. CONDITII SI TERMENE DE PLATĂ

Art. 8. Plata chiriei și a celorlalte obligații de plată (Taxa întreținere utilități comune, etc.) se va face în lei calculat la cursul BNR din ziua facturării, pe bază de ordin de plată sau în numerar, în temeiul facturii întocmite și comunicate de locator la sfârșitul lunii pentru luna încheiată.

Art. 9. (1) Termenul de scadență este de 15 zile de la emiterea de către locator a facturii, iar în caz de întârziere la plată se vor aplica **penalități** de 0,05 % pentru fiecare zi întârziere, la suma neachitată.

(2) Factura emisă de locator și necontestată de locatar în termen de 2 (două) zile calendaristice de la data comunicării se considera acceptată la plată. În cazul în care locatarul, cu rea-credință, nu primește sau refuză să primească factura, acesta nu este exonerat de la plata facturii.

Art. 10. În cazul în care întârzierea la plată va fi mai mare de 30 de zile locatorul are dreptul, în baza unei notificări scrise către locatar, să încaseze contravaloarea chiriei și a penalităților calculate, din garanția de bună executie contractuală.

Art. 11. Cheltuielile aferente operatiunilor bancare efectuate cu ocazia plătilor făcute asupra conturilor locatarului se suportă exclusiv de către locatar.

VI. GARANTII

Art. 12. În termen de 5(cinci) zile bancare de la data semnării procesului verbal de predare–primire a terenului, locatarul se obligă să depună garanția de buna executie contractuală în contul și banca locatarului.

Art. 13. (1) Aceasta garanție va reprezenta contravaloarea în lei a unei chirii lunare, respectivEUR, fiind valabilă pe toată durata de derulare a contractului, menționându-se dreptul locatarului de a executa aceasta garanție în cazul neachitării obligațiilor de plată de către locatar.

(2) În cazul în care garanția de bună executie a fost diminuată prin executarea sa de către locatar, locatarul se obligă să reîntregească această garanție în maxim 30 zile calendaristice, calculate de la data notificării executării garanției. În caz contrar contractul își încetează de drept valabilitatea.

Art. 14. Prezentul contract intră în vigoare numai după confirmarea depunerii garanției. Locatarul poate folosi garanția pentru achitarea de lucrări ale infrastructurii.

Art. 15. La terminarea perioadei de închiriere, garanția se returnează în termen de 30 zile, după deducerea tuturor obligațiilor către locatar. Locatarul va putea compensa contravaloarea garanției, la expirarea duratei contractului, cu chiria aferentă ultimei luni.

VII. DREPTURILE SI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 16. Drepturile locatarului

16.1. Locatarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, cu respectarea legislației în vigoare, bunurile și activitățile ce fac obiectul prezentului contract.

16.2. Locatarul este liber să încheie orice contract cu terțe persoane, dar pe toată durata existenței oricărui astfel de contract el este direct răspunzător față de locatar pentru tot ce îi incumbă din prezentul contract .

16.3. Locatarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul închirierii.

Art.17.Drepturile locatarului

17.1. Locatarul are dreptul de a inspecta bunurile închiriate, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar.

17.2. Locatarul are dreptul , la încetarea contractului prin ajungere la termen, de a dobândi bunurile închiriate.

Art. 18. Locatarul se obligă:

18.1. Să predea locatarului bunurile libere de sarcini, conform Cap.II

18.2. Să asigure pe locatar contra tulburării de drept, pe toată durata contractului;

18.3. Să spijine pe locatar în rezolvarea tuturor problemelor ce s-ar ivi în desfășurarea activității pe terenul închiriat;

18.4. Să asigure întreținerea și buna stare de funcționare a cailor rutiere de acces și de folosință comuna, a rețelelor de apă și energie electrică, a împrejurimii incintei și a portilor de acces

18.5. Să asigure prin convenții proprii privind vecinătățile între locatari sau locatar- locatar, condițiile de desfășurare a activităților pe terenul închiriat, conform destinației sale;

18.6. Locatarul nu este răspunzător pentru asigurarea pazei bunurilor pe care locatarul le are depozitate în parcul industrial.

Art. 19. Locatarul se obligă :

19.1. Să preia și să utilizeze bunurile închiriate ca un bun administrator și să-și păstreze calitățile și condițiile în care a fost preluat.

- 19.2.** Să respecte întocmai legislația română și regulamentul parcului industrial.
- 19.3.** Să respecte obligațiile privind plata chiriei stabilite la cap. V și cele privind constituirea și reîntregirea garanției de bună executie contractuală stabilite la cap. VI, utilitățile consumate fiind în sarcina locatarului, neîntrând în prețul chiriei.
- 19.4.** Să comunice locatorului toate situațiile ce apar cu privire la starea terenului.
- 19.5.** Să nu subînchirieze, cesionarea sau orice altă formă de înstrăinare către terți a suprafeței închiriate, total sau parțial, fără acordul prealabil în scris al locatorului.
- 19.6.** Să nu depoziteze materiale interzise de legislația română în vigoare.
- 19.7.** Să elibereze terenul neconditionat la data încetării contractului.
- 19.8.** Să nu încalce normele de protecție a mediului înconjurător.
- 19.9.** Să respecte normele P.S.I. și normele de protecția muncii specifice activității pentru care a primit licența de lucru în zona liberă.
- 19.10.** La încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, locatorul are drept de preemțiune asupra construcțiilor executate pe terenul închiriat.
- 19.11.** Prin semnarea contractului, locatarul confirmă că a luat act de toate condițiile impuse de locator prin caietul de sarcini, pe care le acceptă integral și confirmă că toate înscrisurile făcute prin Oferta Tehnică sunt obligații în acest contract și se interpretează prin termenii acestuia.

VIII. FORTA MAJORA

Art. 20. Dacă o situație de forță majoră împiedică sau întârzie, total sau parțial, executarea obligațiilor contractuale de către oricare din părțile contractante, partea care o invocă va fi exonerată de îndeplinirea obligațiilor sale, dar numai în măsura și numai pentru perioada în care îndeplinirea acestora este împiedicată sau întârziată de situația de forță majoră.

Exonerarea de răspundere operează pentru partea contractantă care invocă forța majoră dacă:

- notifică celelalte părți existența și data evenimentelor sau împrejurărilor de forță majoră în termen de 5 zile de la apariție prin fax, telex sau scrisoare recomandată;
- transmite celelalte părți, prin scrisoare recomandată, în termen de 15 zile de la încetarea evenimentelor sau situației de forță majoră, certificatul de forță majoră eliberat pe bază de documentație de către Camera de Comerț și Industrie Galați, certificat ce va atesta:
- că evenimentele și împrejurările invocate constituie forță majoră, fiind imprevizibile și de neînălțurat;
- perioada de desfășurare a evenimentelor sau a împrejurărilor de forță majoră, menționând data începerii și încetării lor;
- competența instituțiilor, organismelor, societăților comerciale, regiilor autonome, care eliberează documente prin care se confirmă evenimentele și împrejurările invocate precum și perioada desfășurării lor.

IX. LITIGII ȘI REZILIEREA/ÎNCETAREA CONTRACTULUI:

Art. 21. Contractul devine nul de drept la expirarea perioadei de închiriere.

Art. 22. Ca orice contract sinalagmatic, închirierea va putea înceta înainte de termen prin acordul scris al părților.

Art. 23. Părțile sunt de acord că toate neînțelegerile și problemele decurgând din executarea contractului să fie soluționate în mod amiabil.

Art. 24. Părțile sunt de acord că toate litigiile decurgând din executarea necorespunzătoare a contractului să fie definitiv soluționate de către Arbitrajul Camerei de Comerț și Industrie Galați, în conformitate cu regulamentul acesteia.

Art. 25. Hotărârea arbitrală fiind definitivă și obligatorie constituie titlu executoriu și se aduce la îndeplinire de bună voie de către partea împotriva careia s-a pronunțat. Aceasta

poate fi investita cu formula executorie, constituind titlu executoriu si se executa silit în-tocmai ca o hotarare judecatoreasca.

Art. 26. Locatorul are dreptul de a rezilia unilateral contractul, înainte de expirarea duratei, fără interventia instantelor judecătoresti si îndeplinirea altor formalități, cu excep-tia unei notificări prealabile de 5 zile înainte, în următoarele conditii:

- a)** Când obligatiile de plată datorate de locatar sunt la nivelul garantiei de buna executie ;
- b)** Când dovada depunerii/reîntregirii garantiei nu este făcută la termenul stabilit;
- c)** Când locatorul este prejudiciat prin încălcarea Regulamentului de utilizare a parcului industriali, fapt stabilit prin acte doveditoare si confirmate de organe competente sau cand se constata nerespectarea conditiilor din caietul de sarcini;
- d)** Când locatarul își încetează activitatea ca urmare a lichidării, dizolvării, falimentului sau anularii certificatului de inregistrare la Registrul Comertului.

Art. 27. În cazul rezilierii contractului in baza a cel putin uneia din prevederile art. 26. din contract, garantia de buna executie contractuala nu se restituie.

Art. 28. Locatarul are dreptul de a rezilia unilateral prezentul contract înainte de expirarea duratei, cu conditia notificarii în scris cu 30 de zile înainte, atunci cand locatorul nu res-pecta conditiile si termenii contractului, inclusiv anexele sale ce fac parte integranta din contract.

X. ALTE TERMENE SI CONDITII

Art. 29. Nici una din părți nu poate sa-si transfere drepturile si obligatiile din prezentul contract unei terte parti fără aprobarea prealabilă a celeilalte părți, exprimată în scris.

Art. 30. Daca una dintre părți reziliează unilateral contractul (fără o cauză justă) aceasta va fi ținută să compenseze daunele ce rezultă.

Art. 31. Părțile convin ca termenii si clauzele acestui contract sunt confidentiale, fiecare dintre părți obligandu-se sa nu divulge tertilor nici o informatie aferentă acestuia, fără acordul celeilalte părți.

Art. 32. Documentele de licitatie fac parte integranta din prezentul contract.

Art. 33. Prezentul contract se judecă si se interpretează pe baza legislatiei române.

Art. 34. Toate modificările care apar pe parcursul derulării contractului vor fi solutionate prin acordul scris al partilor exprimat prin acte aditionale .

Contractul s-a încheiat în 2 (două) exemplare originale, câte un exemplar pentru fie-care parte semnatară.

Încheiat si semnat astăzila sediul locatorului.

SC INDUSTRIAL PARC

SC.....

**Președinte de ședință
Răzvan Mircea Cristea**