

ROMÂNIA
JUDEȚUL GALAȚI
MUNICIPIUL GALAȚI
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA nr. 168

din 27.04.2017

pentru: modificarea HCL nr. 80/23.02.2017 privind concesionarea prin licitație publică a terenului intravilan, proprietate publică a Municipiului Galați – Bazinul pentru acostare ambarcațiuni

Inițiator: Viceprimarul Municipiului Galați, Cristian-Sorin Enache;

Numărul și data depunerii proiectului de hotărâre: 161/04.04.2017

Consiliul local al Municipiului Galați, întrunit în ședință ordinară, în data de 27.04.2017;

Având în vedere expunerea de motive nr. 37272/10.04.2017, a inițiatorului- Viceprimarul Municipiului Galați, Cristian-Sorin Enache;

Având în vedere raportul de specialitate nr. 37274/10.04.2017, Direcției de Evidență, Gestione și Administrare a Patrimoniului;

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

Având în vedere raportul de avizare al Comisiei juridice, de administrație publică locală, drepturi și libertăți cetățenești, relații cu cetățenii și apărarea ordinii și liniștii publice;

Având în vedere dispozițiile art. 15 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere dispozițiile art. 1, alin. (2), art. 5, lit. „b”, art. 9, art. 12 din O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere dispozițiile art. 5, alin. (1), art. 6, alin. (2) și art. 8 alin. (2) din anexa la H.G. nr. 168/2007 privind aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică;

Având în vedere dispozițiile HCL nr. 80/23.02.2017 privind concesionarea prin licitație publică a terenului intravilan, proprietate publică a Municipiului Galați – Bazinul pentru acostare ambarcațiuni;

Având în vedere dispozițiile art. 36, alin. (1), alin. (2), lit. „c”, alin. (5), lit. „b” și art. 123, pct. 3 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 45, alin. (3) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. I - Anexa 3 la HCL nr. 80/23.02.2017 privind concesionarea prin licitație publică a terenului intravilan, proprietate publică a Municipiului Galați – Bazinul pentru acostare ambarcațiuni, se modifică și va avea cuprinsul prevăzut în Anexa ca face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

Președinte de sedință,
Moise-Cornel Oancea

Contrasemnează,
Secretarul Municipiului Galați,
Radu Octavian Kovacs

CAIET DE SARCINI

**Privind concesionarea prin licitație publică deschisă a terenului intravilan
proprietate publică a Municipiului Galați – Bazinul pentru acostare
ambarcațiuni**

I. Date de identificare ale concendentului

Municipiului Galați
Cod fiscal : 3814810
Adresa : Galați, str. Domnească nr.38
Telefon : 0236/307718
Fax : 0236/461460

II. Procedura de licitație aplicare

2.1. Pentru atribuirea contractului de concesiune se va utiliza procedura **licitației publice**.

2.2. Organizarea licitației se va efectua în conformitate cu prevederile legale în vigoare, respectiv Legea 215/2001 privind administrația publică locală și prevederile legii nr. 213/1998, privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, modificată și completată

III. Informații generale privind obiectul concesiunii

3.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Terenul care urmează a fi concesionat se află situat în intravilanul municipiului Galați, zona Uzina de Apă nr.1 cu acces către plaja Dunărea și fluviu Dunărea.

Terenul în suprafață de 13056,00 mp, este proprietatea publică a municipiului Galați, conform HCL nr.104/27.03.2014, înscris în cartea funciară nr.121522 și este alcătuit din suprafața de 9959,00 mp teren neproductiv și 3097,00 mp teren curți -construcții.

3.2. Destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii

Scopul concesiunii îl constituie reabilitarea, realizarea și exploatarea unor obiective de investiții cu destinația de bază de agrement.

Subînchirierea terenului și /sau cesiunea contractului de concesiune unei terțe persoane, este interzisă.

Drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contractul de concesiune.

Ofertantul câștigător al licitației publice ar putea să încheie o serie de acorduri cu asociații de profil din țară și prin accesarea de fonduri europene, să reușească în anii următori, să asigure dotarea bazinului cu echipamente specifice de acostare a ambarcațiunilor ușoare.

Acordarea concesiunii se justifică prin:

- dezvoltarea zonei pentru agrement ;
- amplasarea unor noi active pe terenul respectiv ;
- dragarea bazinului și consolidarea malurilor;
- atragerea de investitori;
- preîntîmpinarea degradării terenului și a luciului de apă;
- curățarea și întreținerea terenului prin grija concesionarului ;
- dezvoltarea activităților de prestări servicii;
- crearea de noi locuri de muncă;
- obținerea de venituri la bugetul local din impozite și taxe respectiv redevență.

Investițiile ce se vor realiza pentru activitățile de prestări servicii nu vor afecta în vreun fel condițiile de mediu impuse de legislația în vigoare.

Investițiile ce vor fi realizate, vor ține seama de încadrarea în planurile de urbanism și amenajare a teritoriului, de protecția calității apei, atmosferei, solului și subsolului, cu asigurarea unui management corespunzător în exploatarea terenului respectiv.

3.3. Condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concendent privind exploatarea eficientă a bunurilor ce fac obiectul concesiunii

În Municipiul Galați se manifestă nevoia modernizării bazelor de agrement existente și care să ofere servicii de înaltă calitate.

a) Situația existentă

Proprietatea imobiliară care urmează a fi modernizată este situată în intravilanul Municipiului Galați, nu este gajată prin credite bancare, nu este grevată de sarcini sau litigii și nu este ipotecată.

b) Deficiențe majore ale situației actuale privind necesarul de dezvoltare

Având în vedere faptul că în municipiul Galați, proporția dintre numărul de locuitori, numărul spațiilor publice dedicate activităților de recreere și agrement precum și diversitatea acestora este nefavorabilă cetățenilor orașului, se consideră oportună reabilitarea bazinului pentru acostare de ambarcațiuni, pentru a introduce acest spațiu în circuitul local de agrement.

Având în vedere că au fost declanșate procedurile privind reabilitarea zonei Plaja Dunărea, se poate crea o legătură între aceasta și fluviu.

c) Prognoze pe termen scurt și mediu

Se apreciază că pe termen scurt și mediu numărul celor care doresc să folosească baza de acostare a ambarcațiunilor ușoare, va fi în creștere.

d) Funcțiuni permise:

- construcții specifice activităților de agrement – echipamente specifice de acostare, rampe de lansare la apă ambarcațiuni
- restaurante, terase, parcuri

În temeiul contractului de concesiune încheiat în urma adjudecării bunului prin licitație publică, concesionarul dobândește dreptul de a exploata în mod direct pe riscul și pe răspunderea sa, bunul care face obiectul contractului, potrivit obiectivelor stabilite de către concendent.

IV. Condiții Generale ale Concesiunii

4.1. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate

4.1.1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune.

4.1.2. Pe toată durata concesiunii, concesionarul se obligă să desfășoare activitățile prevăzute în regim de continuitate.

4.2. Interdicția subconcesiunii bunului concesionat

4.2.1. Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct terenul ce face obiectul concesiunii, nefiindu-i permisă subconcesiunea;

4.2.2. Pe toată durata contractului terenul concesionat rămâne în proprietatea concidentului;

4.2.3. Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare prin vânzare a construcției pentru realizarea căreia a fost constituit acest drept de concesiune;

4.2.4. În cazul succesiunii sau înstrăinării prin vânzare a construcțiilor edificate, concesionarul se obligă să notifice, în prealabil și în scris, concidentul.

4.3. Durata concesiunii

Durata concesiunii este de maxim **49 ani** de la data încheierii contractului.

4.4. Redevența minimă și modul de calcul al acesteia

Prețul de pornire al licitației este stabilit prin modul de calcul al redevenței ce se regăsește în Anexa 4 la HCL nr. 80/23.02.2017.

Calculul redevenței aferentă terenului, se face în conformitate cu prevederile legale privind modul de calcul al redevenței, respectiv recuperarea valorii de circulație al terenului în 25 ani.

Garanția de participare la licitație este de **50.000,00 lei** și va fi achitată în contul RO84TREZ3065006XXX000235.

Plata concesiunii se va face în contul RO62TREZ30621A300530XXXX deschis la Trezoreria municipiului Galați.

Scadențele anuale de plată a redevenței sunt : 15.03 ; 15.06; 15.09; 15.11

Pentru executarea cu întârziere a obligațiilor de plată se percep penalități, în conformitate cu prevederile legale în vigoare, privind executarea creanțelor bugetare.

În conformitate cu OUG nr. 54/2006, în termen de 90 de zile de la încheierea contractului de concesiune, concesionarul are obligația să constituie în contul RO84TREZ3065006XXX000235, deschis la Trezoreria Galați, o sumă ca și garanție în cuantum de 25 % din contravaloarea redevenței pe anul în curs, care va fi utilizată la stingerea debitelor înregistrate de către concesionar în contul contractului de concesiune.

Redevanța și garanția vor fi indexate anual cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

În cazul rezilierii contractului din culpa chiriașului, proprietarul va reține garanția cu titlu de daune-interese.

Dacă garanția nu acoperă integral valoarea prejudiciului, proprietarul va avea dreptul la daune în completare, conform legii.

Prețul acestui caiet de sarcini este de 30 lei.

4.5. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concendent

Garanțiile se constituie în conformitate cu instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor.

4.6. Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii, precum:

a) bunurile de retur care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concendentului, la expirarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, respectiv : terenul, luciu de apă și investițiile realizate, libere de sarcini;

b) bunurile proprii care, la expirarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii, bunurile care au aparținut concesionarului și au fost folosite de către acesta pe durata concesiunii, cu excepția celor prevăzute la lit.(a). Sunt bunuri proprii, mijloacele fixe și obiecte de inventar și orice alte bunuri mobile aflate în proprietatea concesionarului.

4.7. Caracteristicile investiției

4.7.1. Investiția constă în :

- delimitare incintă, prin construirea unui gard, care să asigure desfășurarea în siguranță a activităților, în baza de agrement
- racordare obiectiv la rețeaua de energie electrică a orașului
- montare sistem de supraveghere permanentă a incintei
- dragare luciu de apă, consolidare maluri
- construire, reparare și modernizare căi de acces
- construire sediu administrativ cu dependințe : grupuri sanitare, dușuri, magazii, cabinet medical, spații depozitare diverse(mese, scaune, umbrele, sezlonguri, etc...), birou administrator, vestiare personal, etc

- rețea de apă
- rețea canalizare
- rețea electrică interioară
- echipamente specifice de acostare ambarcațiuni
- construire rampe de lansare la apă ambarcațiuni
- amenajare ponton pentru desfășurare activități de agrement nautic
- amenajare spații de cazare (minim 50 de locuri)
- reabilitarea și amenajarea spațiului verde
- înființarea de spații comerciale (mini magazin mixt, chioșcuri diverse , etc)
- amenajare parcare auto

4.7.2. Termenul de obținerea a autorizației de construire și începerea lucrărilor este de cel mult 12 luni de la data semnării contractului de concesiune, sub sancțiunea rezilierii unilaterale a contractului de concesiune și predarea terenului liber de sarcini.

4.7.3. Termenul de finalizare a lucrărilor ce cad în sarcina concesionarului este de 60 luni de la data semnării contractului de concesiune.

4.7.4. Concesionarul va obține toate avizele și acordurile necesare desfășurării activității.

4.8. Condițiile pe care trebuie să le îndeplinească ofertantul pentru a fi admis la licitație

La licitație poate participa, orice persoană fizică sau juridică, capabilă potrivit legislației, a dobândi bunuri imobile pe teritoriul României, în condițiile în care este declarată calificată de către Comisia de licitație, după analiza documentelor din dosarul de participare la licitație.

Dosarul de participare la licitație trebuie să cuprindă următoarele documente, obligatorii, sub sancțiunea excluderii ofertei:

- copie după cartea de identitate/certificat de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului;
- copie după actul constitutiv, inclusiv celelalte acte adiționale relevante, pentru persoanele juridice;
- certificat de atestare fiscală din partea compartimentului de specialitate al Primăriei Municipiului Galați, din care să rezulte că nu au debite la bugetul local al municipiului ;
- persoanele din alte localități vor depune și un certificat de atestare fiscală de la primăria de unde își au domiciliul/sediul, din care să rezulte că nu au datorii la bugetul local al localității;
- certificat de atestare fiscală, din care să rezulte că nu are datorii la bugetul consolidat al statului;
- dovada constituirii garanției de participare la licitație;
- dovada achitării caietului de sarcini;
- adeverință eliberată de Serviciul Juridic și Legalitate al Primăriei Municipiului Galați, din care să rezulte că aceștia nu sunt în litigiu juridic cu Primăria, în legătură cu procedura licitației;

- copie după ultimul bilanț contabil, pentru persoanele juridice;
- certificat constatator emis de Oficiul Registrul Comerțului, unde este înmatriculată persoana interesată, din care să rezulte că obiectul principal de activitate;
- lipsa oricăruia dintre documentele de calificare solicitate atrage respingerea ofertei;
- nerespectarea dovezii garanției de participare atrage respingerea ofertei.
- Ofertantul va numerota, semna și ștampila fiecare filă cuprinsă în acest dosar și va înscrie pe ultima filă numărul acestora, sub semnătură și ștampilă. Organizatorul licitației nu va purta nicio răspundere pentru eventualele consecințe ce vor decurge dacă acest fapt nu este îndeplinit;
- Pentru păstrarea principiului competitivității, care guvernează procedura licitației, orice persoană poate depune o singură ofertă . Vor fi descalificați participanții ale căror structuri de conducere/patronat/acționar/asociați au legătură între ele .

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

5.1. Ofertele vor fi întocmite în conformitate cu instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

5.2 Criterii de evaluare ce urmează a fi utilizate :

Nr. crt	Criteriul	Ponderea
1	Planul de afaceri pentru dezvoltare și exploatare :	39 %
	- valoarea investiției directe (construcție, echipamente), proiectul de arhitectură privind amenajarea ;	29 %
	- structura organizatorică a ofertantului, resurse umane proprii, folosirea resurselor umane locale	10 %
2	Graficul de derulare în timp a investiției (construcție, demarare activitate, etape de dezvoltare, etc)	10 %
3	Nivelul redevenței	51 %

5.3 Comisia de evaluare stabilește acordarea de note fiecărui subcriteriu. Nota pe criteriu se va stabili ca medie aritmetică a notelor pe subcriterii, iar nota finală se va calcula ca medie ponderată –cu ponderile stabilite –a notelor pe criterii.

5.4 Pentru criteriul nivelului redevenței, punctajul se acordă astfel :

- pentru cea mai mare redevență, se acordă punctajul maxim alocat;
- pentru alt nivel de redevență decât cea precizată la lit.a) punctajul se acordă astfel :

$$P(n) = \frac{V(n)}{V_{\text{maximă}}} \times \text{punctaj maxim alocat}$$

unde $P(n)$ este alt punctaj decât punctajul maxim alocat, $V(n)$ este altă redevență decât redevența maximă acordată, iar V maximă este redevența maximă acordată.

5.5. Pentru celelalte criterii, comisia de licitație va aprecia obiectiv, apreciere care trebuie să se raporteze la prevederile Caietului de Sarcini după cum urmează :

- **Prezentarea ofertantului**

- structura organizatorică a acestuia, resurse umane proprii, folosirea resurselor umane locale
- modul în care se dorește integrarea viitoarei afaceri în strategia de dezvoltare a ofertantului

- **Planul de afaceri** pentru dezvoltarea și exploatarea concesiunii cu detalierea următoarelor aspecte :

- valoarea investiției directe (construcție, echipamente), proiectul de arhitectură privind amenajarea;
- numărul de locuri de muncă nou create;
- graficul de derulare în timp a investiției (construcție, demarare activitate, etape de dezvoltare etc.)

VI. Instrucțiuni privind modul de desfășurare a procedurii de licitație

6.1. Pentru desfășurarea procedurii licitației publice, este necesar să se califice cel puțin trei ofertanți . Documentele de calificare solicitate prin anunț vor fi depuse într-un plic închis, la sediul organizatorului, până la data indicată. În cazul în care la ședința de licitație nu s-au prezentat minim trei ofertanți sau, în urma procesului de verificare a ofertelor, nu a fost îndeplinită această condiție, licitația se va repeta, după trecerea a cel puțin 5 zile de la data primei ședințe, cu asigurarea publicității, încheindu-se un proces verbal de constatare.

6.2. Dacă nici la noul termen nu este întrunită condiția numărului minim de 3 oferte calificate, concedentul are dreptul de a aplica procedura de negociere directă. Anunțul negocierii directe se va publica cu cel puțin 10 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

6.3. Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora. Pe plicul exterior, cu documentele de calificare, se va menționa licitația la care se dorește participarea, numele sau denumirea, adresa sau sediul ofertantului și atenționarea de **A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA** propusă.

6.4. Președintele anunță deschiderea licitației, obiectul acesteia, face prezența ofertanților înscriși și verifică dacă sunt îndeplinite condițiile legale pentru desfășurarea licitației, anunță modul de desfășurare al licitației asigurându-se că fiecare ofertant a înțeles procedura de desfășurare, apoi comunică faptul că fiecare ofertă va fi analizată de comisia de licitație și se va încheia un proces verbal cu indicarea punctajului obținut de fiecare ofertant. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte ținând seama de ponderile prevăzute în documentația de atribuire. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj, în urma aplicării criteriilor de evaluare.

VII. Alte precizări

Concesionarul are obligația de a plăti regulat redevența la termenele stabilite. Neplata redevenței în termen atrage plata unor majorări de întârziere în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Concesionarul are obligația de exploatare rațională a solului, inclusiv respectarea măsurilor reglementate de Ordinul nr.147/16.02.2010 privind apribarea bunelor condiții de mediu în România, emis de Ministerul Mediului și Pădurilor.

VIII. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune

8.1. Contractul de concesiune încetează în următoarele situații :

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concendent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concendentului, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată ;

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concendent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concendent , prin reziliere de către concesionar, cu plata de despăgubiri în sarcina concendentului;

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

f) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin răscumpărarea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesionarea, la propunerea concendentului; în acest caz se va întocmi o documentație tehnico –economică în care se va stabili prețul răscumpărării.

În această situație de încetare a concesiunii nu se percep daune.

În cazul nerespectării obligațiilor din contract din culpa concesionarului, acesta se desființează de plin drept, fără acțiune în justiție și fără nici o altă formalitate prealabilă.

IX. Dispoziții finale

9.1. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente și obținerea acordului de la deținătorii acestora privesc pe concesionar.

9.2. Prezentul caiet de sarcini face parte integrantă din contractul de concesiune.

Președinte de ședință,
Moise-Cornel Oancea

