

HOTĂRÂRE

privind selectarea asociatului Consiliului Local al municipiului Oradea în scopul realizării unor parcări publice multietajate

Analizând Raportul de specialitate nr. 136116/10.05.2010 întocmit de Administrația Imobiliara Oradea, prin care se propune aprobarea selectării unui investitor privat în scopul realizării unor parcări publice multietajate și aprobarea Caietului de sarcini pentru elaborarea și prezentarea ofertelor privind selectarea investitorului privat în scopul realizării unor parcări publice

În baza Regulamentului aferent Planului Urbanistic General, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.6/2001,

În temeiul prevederilor art.36 alin.2 lit.c, d, e, alin.5 lit. c, alin.6 lit.a, pct.11, alin.7 lit.a și art.45 lit.f, din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art.1 Se aprobă selectarea unui investitor privat în scopul realizării unor parcări publice multietajate.

Art.2 Se aprobă **Caietul de sarcini** pentru elaborarea și prezentarea ofertelor privind selectarea unui investitor privat în scopul realizării unor parcări publice, conform **anexei** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Administrația Imobiliara Oradea

Art.4 Prezenta hotărâre se comunica cu:

- Primarul municipiului Oradea
- Prefectura Județului Bihor
- Administrația Imobiliara Oradea
- Serviciul Parcări - Administrația Imobiliara Oradea
- Se publică în M.O. al județului Bihor și pe site-ul www.oradea.ro

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Vulcu Daniel Sorin

Oradea, 10 mai 2010
Nr. 315

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
Ionel Vila

CAIET DE SARCINI PENTRU ELABORAREA ȘI PREZENTAREA OFERTELOR PENTRU SELECTAREA UNUI INVESTITOR ÎN VEDEREA REALIZĂRII UNOR PARCĂRI PUBLICE MULTIETAJATE

SECȚIUNEA A. INFORMAȚII GENERALE

A.1 Date de identificare ale organizatorului procedurii:

Consiliul Local al municipiului Oradea prin **Administrația Imobiliară Oradea**

Adresa: Oradea, P-ța Unirii, nr.1

Cod fiscal : RO23627620

Numarul de telefon, telex, fax: 0259/436.276;

E-mail : aio@oradea.ro

A.2 Date de identificare ale proprietarului terenului

Municipiul Oradea

Drept de administrare - Administrația Imobiliară Oradea

A.3 Scopul procedurii

Obiectul procedurii îl constituie selectarea unui partener (asociat) în vederea formării unei asocieri în participațiune între Municipiul Oradea și un investitor privat.

Asocierea nu va avea personalitate juridică.

A.4 Scopul, motivația și termenul asocierii

a) Scopul asocierii îl constituie realizarea unor obiective de investiții cu destinația de parcuri publice cu taxă(tarif), alcătuit din teren și construcții cu această destinație

b) Motivația asocierii :

- creșterea gradului de satisfacere a nevoii de locuri de parcare în municipiul Oradea în baza unui parteneriat între investitor privat și sectorul public local

- lipsa resurselor financiare necesare realizării de parcaje prin finanțare bugetară locală

- creșterea gradului de dotare edilitară a municipiului

c) termenul asocierii : 50 de ani de la data încheierii contractului de asociere în participațiune; după expirarea a 20 de ani de la data încheierii contractului investitorul are dreptul de a achiziționa terenul, la prețul determinat pe baza unui raport de evaluare elaborat la acea dată.

A.5 Părțile asocierii

- Municipiul Oradea prin Administrația Imobiliară Oradea, denumită în continuare autoritate;

- un investitor de drept privat, denumit în continuare investitor, selectat în urma organizării unei licitații.

A.6 Amplasament

a) Situația existentă

Terenurile studiate pentru amplasarea obiectivelor sunt situate în Oradea, , în zona centrală a municipiului Oradea, pe str.Brasovului, str. Tribunalului, str. Primăriei, str.Independenței. Locațiile se afla amplasate în imediata vecinătate a unor obiective care atrag un număr mare de persoane, din care o parte se deplasează cu tramvaiul, o parte ca pietoni dar o parte sunt utilizatori de autovehicole.

Dintre obiectivele importante din zona, care vor fi deservite de aceasta investitie amintim: cladiri comerciale (Magazinul Crisul, magazinele de pe pietonal), obiective medicale, birouri si sedii de firme, servicii publice, locuintele din apropiere care nu au asigurate locuri de parcare din motive obiective.

b) Deficiente majore ale situatiei actuale privind necesarul de dezvoltare

In municipiul Oradea nu exista constructii destinate parcarilor pentru autoturisme.

Se estimeaza un necesar de cca 2000 locuri de parcare, numai pentru zona centrala a pentru a acoperi necesitatile de urgenta.

Amplasamentele analizate vor deservi zona centrala.

c) Prognoze pe termen mediu și lung

Se apreciaza ca pe termen mediu si lung numărul de parcare necesar este mult mai mare, pentru fluidizarea circulatiei in zona centrala, iar posibilitatea de micșorare a numarului de masini nu este una reala.

Aferent cresterii numarului de autoturisme, se estimeaza un necesar de cca 3000 locuri de parcare pentru termen mediu si lung numai pentru zona centrala.

Investitiile in parkinguri necesita o adaptare la studii de specialitate, coroborate de posibilitatile reale de identificare a unor terenuri apte sa asigure realizarea parkingurilor.

A.7 Oportunitatea investitiei

Asigurarea ca prima etapa a unui minim de parcare in aceasta zona a centrului orasului raspunde unei cerinte urgente pentru zona centrala. Asigurarea unor astfel de investitii vor rezolva o parte a problemei specifice. Este necesar ca pe viitor sa se amplifice dar sa se si diversifice metodele de rezolvare a problemei circulatiei si implicit si a stationarii in municipiul Oradea.

a) *incadrarea obiectivului In politicile de investitii generale*: pentru obiectiv, se refera la aspecte privind alocarea de fonduri ale bugetului local si modul de continuare a investitiei (concesionari si asocieri, parteneriate public-privat, si alte forme) este de competenta decizionala a Consiliului Local, conform documentelor aprobate prin Hotarari de Consiliu Local.

b) *actele legislative care reglementeaza domeniul investitiei* : legislatia si normele privind urbanismul, autorizarea constructiilor, prevad asigurarea unui numar minim de locuri de parcare pentru diferitele zone ale orasului.

A.8 Aportul părților asocierii

a) Consiliul Local al municipiului Oradea pune la dispozitia investitorului dreptul de folosinta a terenurilor pe perioada realizarii si ulterior pe perioada existentei constructiilor reprezentand parcare edificate conform studiului de fezabilitate anexat prezentului caiet de sarcini; acorda garanții cu privire la faptul că nu modifica amplasarea parcarilor existente și nu va practica sistem de gratuități în zonă (cu excepția mașinilor de serviciu ale PMO);

- va acorda investitorului dreptul de ridicare a autovehiculelor parcate neregulamentar în zona aferentă investiției;

b) investitorul asigură proiectarea și realizarea construcțiilor reprezentând parcare, pe baza resurselor financiare proprii și ulterior exploatează în numele asocierii, în regim comercial și în scopul obținerii de profit, investiția reprezentând parcare publică cu taxă(tarif); taxele(tarifele) pe care investitorul le poate percepe sunt supuse aprobării Consiliului Local Oradea. Durata de execuție a lucrărilor de edificare a parcarii este de un an, calculată de la data emiterii autorizației de construire. În situația în care investiția nu este finalizată în termen se vor aplica penalizări

În situația în care investitia nu este finalizata în termen se vor aplica penalizari de 1% pe zi din valoarea investitiei. Investitorul va echipa parcare multietajata cu tehnologie de parcare de ultima generatie care sa permita monitorizarea la distanta, afisarea gradului de ocupare, extragerea in timp real, la distanta de raportare de nivel ocupare, nivel incasari, probleme tehnice, etc. Sistemele de parcare vor fi dotate cu posibilitati de plata moderne : automate plata

moderne, banknote, card debit, card credit si vor oferi rest in monede si bancnote ; optional va fi posibila plata cu card credit / debit prin intermediul terminalelor de intrare si iesire. Sistemele de parcare trebuie sa fie compatibile cu interfete open source care sa permita schimbul de informatii cu sisteme de control al traficului.

In acelasi timp informatiile dinamice si statice oferite de parcare trebuie sa fie disponibile prin intermediul unor servicii standard catre sisteme cu modele de trafic care permit planificarea de transport intermodala.

A.9 Împărțirea rezultatelor asocierii

a) ca urmare a exploatării investiției investitorul are obligația de a ceda municipiului Oradea cota parte, ofertată în licitație, din veniturile realizate din exploatarea parcării;

b) suma ce urmează a fi virată semestrial la bugetul municipiului Oradea nu poate fi mai mică decât suma minimă ofertată în licitație; suma minimă menționată se indexează semestrial cu indicele de inflație comunicat de INS;

Prețul de operare al parcării (taxele sau tarifele de parcare pentru public) nu poate fi mai mare de 90% din cel practicat în parcuri similare din municipiul Cluj-Napoca, exprimat în euro.

Pe toata durata contractului de asociere, autoritatea se obliga sa asigure investitorului conditiile necesare pentru ca investitia sa genereze o rata rezonabila de profitabilitate, dupa cum urmeaza:

- tariful pentru parcare la strada pe un perimetru de 300 m in orice directie in jurul parcarii multietajate, va fi cel putin egal cu tariful practicat de investitor in parcare multietajata pentru acelasi interval de timp
- investitorul va stabili de comun acord cu autoritatea contractanta (Consiliul Local al Municipiului Oradea) un tarif orar pentru parcare multietajata, pe piata care poate fi tolerat de cetatenii municipiului si care in acelasi timp sa ii permita acoperirea costurilor.
- pe arterele de circulatie pe o raza de 300 m in orice directie nu vor fi prevazute spatii suplimentare de parcare urmand ca operatorul parcarii stradale sa poata ridica toate masinile care parcheaza ilegal
- pe o raza cuprinsa de 300 m in jurul parcarii multietajate regulile de restrictie orara si tariful vor fi aplicate in intervalul orar 7,00- 18,00 de luni pana vineri si 8,00-13 sambata
- posibilitatea de parcare la strada va fi limitata la 2 h, pe o raza de 300 m in jurul parcarii multietajate cu exceptia riveranilor
- autoritatea va pune la dispozitia investitorului cu titlu gratuit terenul pentru depozitarea vehiculelor ridicate de catre investitor.
- sanctiunile contraventionale pentru oprirea /stationarea/ parcare ilegală / neregulamentara vor fi aplicate de catre agentii constatatori imputerniciti de Primarul Mun. Oradea, nivelul sanctiunilor urmand sa fie stabilit prin HCL.
- incasarile provenite din aplicarea sanctiunilor se vor face venit la bugetul local
- incasarile provenite din ridicarea autoturismelor oprite / stationate / parcate ilegal pe o raza de 300 m in jurul parcarii multietajate, se constituie venit al operatorului parcarii multietajate dupa cum urmeaza:
 - o acoperirea costurilor legate de ridicarea autoturismelor
 - o contravaloarea tarifului de parcare pe o durata de 8 ore in parcare multietajata. Ambele valori vor fi incluse in Hotarari ale Consiliului Local, privind stabilirea sanctiunilor pentru parcarile neregulamentare.
 - o la deschiderea parcarii multietajate, pretul nu poate fi mai mare de 0,50 Euro plus T.V.A.

A.10 Repartiția riscurilor : toate categoriile de risc revin investitorului;

SECȚIUNEA B. INFORMAȚII DESPRE PROCEDURA DE SELECȚIE

B.1 Tipul de procedură aplicată

Licitatie publica deschisa cu oferta în plic închis;

B.2 Temeiul legal al organizării procedurii:

- Legea 215/2001 privind administrația publică locală, cu modificările ulterioare;
- Codul civil, art. _____
- Hotărârea Consiliului Local al municipiului Oradea nr. ____/2010

B.3 Condiții de participare la procedură

Condițiile de participare pentru investitor sunt:

- a) persoană juridică română sau străină, legal constituită
b) eligibilitate:

i. lipsa stării de faliment, lichidare judiciară sau altele asemenea;

ii. fără obligații restante față de bugetele publice;

iii. capacitatea financiară: prezentarea unei garanții privind deținerea resurselor financiare necesare realizării investiției la termenele impuse și la parametrii prezentați în studiul de fezabilitate. În acest sens investitorul va deschide un cont de garanții de bună execuție a proiectului la o bancă comercială din România, astfel:

- valoarea garanției : minim 25% din valoarea investiției

- din acest cont investitorul va putea achita contravaloarea lucrărilor de edificare a construcției reprezentând parcare astfel:

a) 50% din suma constituită ca și garanție poate fi utilizată pentru achitarea de lucrări realizate la demararea investiției;

b) 50% din suma constituită ca și garanție poate fi utilizată pentru achitarea ultimei situații de lucrări pentru construirea clădirii (ultima plată necesară finalizării investiției conform studiului de fezabilitate anexat)

B.4 Criterii de selecție a investitorului:

a) procentul din valoarea totală a veniturilor încasate din exploatarea parcarii pe care investitorul se obligă să-l vireze municipiului Oradea-va avea o pondere de 20% din punctajul acordat;

b) valoarea minimă a venitului ce revine municipiului Oradea din totalul veniturilor generate de exploatarea parcarii (venitului pe care investitorul îl garantează în favoarea municipiului Oradea) -va avea o pondere de 20% din punctajul acordat, dar nu va putea fi mai mic, în valori absolute, de 12.000 euro fără TVA, sau procent din valoarea încasărilor.

c). valoarea garanției de bună execuție a obligațiilor contractuale va avea o pondere de 50 % din punctajul acordat; garanția se constituie conform prevederilor punctului B.3, lit.b) din prezentul caiet de sarcini

d).posibilitatea de interfatare si schimb de informatii a sistemelor de administrare a parcarii multietajate cu sistemele de administrare a traficului rutier si transportului public pe platformele mentionate la alineatul A8. b. va avea o pondere 10% din punctajul acordat

Modalitatea de calcul a punctajului:

- a) procentul din valoarea totală a veniturilor încasate din exploatarea parcarii pe care investitorul se obligă să-l vireze municipiului Oradea:
- ofertei cu procentul cel mai mare i se atribuie 20 de puncte
 - pentru celelalte oferte punctajul se calculează astfel:

$$P_{pre\ N} = \frac{\text{procent oferta N}}{\text{procent Max}} * 20, \text{ unde}$$

Procent oferta N procentul din valoarea totală a veniturilor încasate din exploatarea parcurii pe care investitorul se obligă să-l vireze municipiului Oradea, ofertat în cadrul ofertei N;

Procent Max procentul din valoarea totală a veniturilor încasate din exploatarea parcurii pe care investitorul se obligă să-l vireze municipiului Oradea, maxim prezentat în licitație în cadrul unei oferte calificate (oferantul a îndeplinit condițiile minime de eligibilitate)

b) punctajul acordat pentru valoarea minimă a venitului ce revine municipiului Oradea din totalul veniturilor generate de exploatarea parcurii (venitului pe care investitorul îl garantează în favoarea municipiului Oradea) se determină astfel:

- ofertei cu valoarea minimă a venitului ce revine municipiului Oradea din totalul veniturilor generate de exploatarea parcurii cea mai mare i se atribuie 20 de puncte
- pentru celelalte oferte punctajul se calculează astfel:

$$P_{pre\ N} = \frac{\text{valoare venit oferta N}}{\text{valoare venit Max}} * 20, \text{ unde}$$

, unde

Valoare venit oferta N - valoarea min

valoare venit oferta N valoarea minimă a venitului ce revine municipiului Oradea din totalul veniturilor generate de exploatarea parcurii, ofertată în cadrul ofertei N;

valoare venit Max valoarea minimă a venitului ce revine municipiului Oradea din totalul veniturilor generate de exploatarea parcurii, maxim prezentată în licitație în cadrul unei oferte calificate (oferantul a îndeplinit condițiile minime de eligibilitate)

c) valoarea garanției de bună execuție a obligațiilor contractuale;

- ofertei cu valoarea cea mai mare i se atribuie 50 puncte
- pentru celelalte oferte punctajul se calculează astfel:

-

$$P_{avans\ N} = \frac{\text{garanție oferta N}}{\text{garanție Max}} * 50, \text{ unde}$$

, unde

garanție oferta N garanția ofertată în cadrul ofertei N

garanția max garanția maxim ofertată în licitație în cadrul unei oferte calificate (oferantul a îndeplinit condițiile minime de eligibilitate)

d) Ofertei care corespunde cu prevederile tehnice de interfatare si schimb de informatii cu sistemele de administrare a traficului si transportului public i se acorda 10 puncte .

Investitorul selectat va fi cel a cărui ofertă de asociere a obținut cel mai mare număr de puncte dintre ofertele declarate calificate.

B.5 Publicitatea licitației

Licitatia va fi adusa la cunoștința opiniei publice prin intermediul presei centrale și locale.