

CAIET DE SARCINI

privind concesionarea prin licitație publică a terenului situat în intravilanul comunei Sadu, în suprafață de 10.494 mp, înscris în CF nr. 106841

Teren intravilan în suprafața de 10.494 mp, identificat prin extrasul de carte funciară nr. 106841, nr. cad. 106841, nr. top. 4366/1/1/1/1/1/1, aflat în domeniu privat al unității administrativ-teritoriale Sadu, jud. Sibiu, cu deschidere la DC 105G 142 ml, categoria de folosință „curți-construcții” și neîngrădit.

I. CAPITOLUL I. Dispoziții generale

Caietul de sarcini al concesiunii este elaborat de către concedent, în baza studiului de oportunitate întocmit în vederea concesiunii terenului respectiv, și aprobat prin hotărâre de consiliu local.

Conținutul caietului de sarcini cuprinde elementele prevăzute de lege, printre care enumerăm informațiile generale privind obiectul concesiunii, condițiile generale ale concesiunii, condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele și clauzele referitoare la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată.

Caietul de sarcini fiind aprobat prin hotărârea consiliului local nr. __ din data de __

II. CARACTERISTICILE INVESTITIEI:

1.1 Investițiile vor fi realizate în conformitate cu normele și tehnologia stabilite de legislația în vigoare.

1.2 Amplasarea în teren a construcțiilor și aleilor de acces, se va proiecta astfel încât să asigure circulația în zonă.

1.3 Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția terenurilor și clădirilor învecinate, precum și protecția mediului.

1.4 Investițiile propuse se vor realiza în conformitate cu prevederile Codului de proiectare antisismică P100-2005, pentru gradul 7 seismic.

1.5 Tratarea arhitecturală va fi în concordanță cu ambientul arhitectural natural și zonal, conform prevederilor Planului Urbanistic General al comunei Sadu.

III. DESTINAȚIA BUNULUI CE FACE OBIECTUL CONCESIUNII:

Bunul imobil descris mai sus este concesionat pentru amenajarea unui camping turistic.

IV. ELEMENTE DE PREȚ

4.1 Prețul minim al redevenței este de 18.265,27 lei/an și este determinat în conformitate cu prevederile legale în vigoare, avându-se în vedere prețul stabilit prin raportul de evaluare nr. 41/U/2023, înregistrat la Primăria comunei Sadu cu nr. 12071/19.10.2023, întocmit de Expert Evaluator Proprietăți Imobiliare ing. Șerb Constantin-Ovidiu, aut. Nr. 18417.

4.2 Prețul licitat al concesiunii va fi cel puțin egal cu cel înscris la punctul 4.1 de mai sus.

4.3 Criteriul de atribuire a contractului : prețul cel mai mare.

4.4 Modul de achitare a redevenței, cât și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plată, se vor stabili prin contractul de concesiune.

4.5 Treapta de licitație este de 100 lei.

V. DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI:

5.1 Licitația publică organizată în vederea concesiunii terenului identificat mai sus se va desfășura în data de _____ la sediul Primăriei comunei Sadu, comuna Sadu, str. Inocențiu Micu Klein, nr. 36, județul Sibiu conform anuntului publicitar.

5.2 Tipul licitației: Licitația va fi publică deschisă, cu strigare.

După prezentarea ofertei primare, urmează ca supralicitarea să se facă prin strigare până la refuzul continuării supralicitării.

VI. PRETUL DOCUMENTAȚIEI:

Caietul de sarcini se ridică gratuit de la sediul Primăriei.

VII. CONDIȚII DE MEDIU

Concesionarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului, astfel încât impactul de mediu să fie la limita minimă.

VIII. DURATA CONCESIUNII

Durata estimată a concesiunii va fi de 49 ani.

IX. CONDITII DE ELIGIBILITATE:

Pentru a fi considerat eligibil ofertantul trebuie să depună toate documentele solicitate.

X. DOCUMENTE NECESARE PENTRU PARTICIPAREA LA LICITAȚIE:

10.1 Pentru persoanele juridice:

- împuternicire din partea firmei pentru persoana care o reprezintă la licitație;
- documentul care să ateste forma juridică a ofertantului – certificat de înregistrare (copie)
- certificat de atestare fiscală eliberat de autoritățile locale și de A.N.A.F din care rezultă că nu figurează cu datorii la bugetul de stat;
- propunere financiară cu privire la prețul minim de vânzare oferat;
- certificat de atestare fiscală eliberat de Primăria Comunei Sadu din care să rezulte că nu are debite la bugetul local.
- dovada achitării garanției de participare la licitație (în cuantum de 1.000 lei) și a taxei de participare (în cuantum de 200 lei);

10.2 Pentru persoanele fizice:

- buletin de identitate / carte de identitate (original și copie)
- propunere financiară cu privire la prețul minim de vânzare oferat
- dovada achitării garanției de participare la licitație (în cuantum de 1.000 lei) și a taxei de participare (în cuantum de 200 lei)
- certificat de atestare fiscală din care să rezulte că nu are datorii la bugetul local.

XI. ALTE PRECIZĂRI REFERITOARE LA OFERTE:

11.1 Ofertele vor fi depuse de către ofertanți personal sau prin împuterniciții lor, situație în care aceștia din urmă vor depune și o procură de reprezentare.

11.2 Oferta - reprezintă manifestarea de voință fermă și irevocabilă a potențialilor concesiionari de a încheia contractul de concesiune în conformitate cu condițiile prevăzute în documentație.

11.3 Oferta trebuie să fie fermă.

11.4 Oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentația ce o alcătuiesc.

11.5 Ofertantul va suporta toate cheltuielile aferente elaborării și prezentării ofertei sale, cât și cele ce rezultă din caietul de sarcini.

11.6 Dacă oferta nu corespunde cerințelor licitației, aceasta va fi respinsă de comisia de licitație.

11.7 Președintele Comisiei de licitație are dreptul să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată, una sau mai multe din documentele cerute pentru participarea la licitație.

11.8 Revocarea ofertei de către ofertant, după deschiderea acesteia și înainte de adjudecare atrage după sine pierderea garanției de participare.

11.9 Ofertanții care sunt dovediti că detin informatii despre valoarea altor oferte din licitație, sau care au stabilit cu alți ofertanți înțelegeri pentru falsificarea rezultatului licitației spre a obține prețuri mai mici, vor fi excluși automat din licitație.

11.10 Ofertele sub prețul minim de concesiune vor fi excluse de la licitație.

11.11 Ofertanți care au întârziat la licitație nu au dreptul să participe la licitație.

11.12 Oferta reprezintă manifestarea dorinței ofertantului de a semna contractul de vânzare-cumpărare a terenului ce face obiectul licitației, pentru utilizarea acestuia în conformitate cu prevederile prezentului caietului de sarcini, a prevederilor Regulamentului Local de Urbanism.

11.13 Taxa de participare se pierde dacă opțiunea este respinsă datorită neîndeplinirii condițiilor de eligibilitate.

11.14 Președintele comisiei are dreptul să descalifice orice opțiune care nu îndeplinește, prin documentele prezentate, condițiile de eligibilitate.

XII. GARANTII

12.1 În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator toate documentele solicitate.

12.2 Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare în termen de maxim 5 zile de la data necâștigării licitației.

12.3 Garanția de participare nu se va restitui în următoarele cazuri:

- a) de concesiune;
- b) în cazul excluderii de la licitație de către comisia de licitație
- c) ofertanții care au adjudecat licitația și nu încheie contractul în termenul legal stabilit pierd garanția de participare cât și dreptul de a participa la alte licitații pentru acest teren
- d) renunțarea de către ofertantul câștigător la oferta făcută, după ce a câștigat licitația.
- e) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă la data stabilită de comisia de licitație pentru perfectarea contractului.
- f)

XIII. MODUL DE ADJUDECARE:

13.1 Pentru adjudecarea licitației pentru teren, s-a stabilit urmatorul criteriu: valoarea ofertei - cea mai mare

13.2 Pe baza dosarului licitației, în baza criteriilor stabilite va încheia procesul verbal de adjudecare, document care va sta la baza încheierii contractului de concesiune ce urmează a fi încheiat între concedent: COMUNA SADU, prin președintele comisiei de licitație, și castigatorul confirmat al licitației. Concomitent, se va comunica celorlalti că ofertele lor sunt necâștigătoare, precizându-se data la care se pot prezenta pentru ridicarea garanțiilor.

13.3 În caz de nepartajare nu se adjudeca și se va organiza o nouă licitație.

13.4 Licitația se repetă în cazul în care nu sunt cel puțin doi ofertanți pentru aceeași parcelă.

13.5 În ambele cazuri se va organiza o nouă licitație, cu respectarea prezentei metodologii, iar dacă și la ora respectivă se prezintă numai un solicitant, terenul solicitat va fi atribuit acestuia în condițiile prevăzute în caietul de sarcini, la prețul de pornire + 2 pași de licitație.

XIV. NOTIFICARI CATRE OFERTANTII CARE AU ADJUDECAT CONCESIONAREA:

14.1 Ofertantul care a adjudecat licitația pentru concesiunea terenului va semna procesul verbal de adjudecare imediat după ce acesta a fost declarat câștigător. Încheierea contractului de concesiune se va face în baza procesului verbal de adjudecare.

14.2 Cheltuielile privind taxele notariale, precum și alte taxe pentru notarea contractului îl privesc în exclusivitate pe concesionar.

XV. OBLIGAȚIILE ADJUDECĂTORULUI (CONCESIONARULUI):

15.1 Concedentul are obligația de a respecta prevederile legale referitoare la edificarea construcțiilor, conform prevederilor legale.

15.2 Investiția se va realiza în conformitate cu: prevederile P.U.G. (Planul urbanistic general) avizat și aprobat și prevederile Avizelor obținute la PUG.

16.3 Investiția se va calcula la gradul seismic 7.

16.4 Obținerea avizelor, acordurilor și a Autorizației de construire pentru realizarea investiției privesc pe cumpărător.

16.5 Persoanele care au concesionat teren și realizează construcții, au obligația de a executa integral construcțiile în termenul prevăzut în Autorizație.

16.6 Toate construcțiile realizate în condițiile Legii 50/1991 se declară în vederea impunerii la Primaria Comunei SADU, după terminarea lor completă și nu mai târziu de 15 zile de la data expirării termenului prevăzut în Autorizația de construire.

16.7 Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau înstrăinare a construcțiilor (după recepția acestora) în cazul respectării obiectivului pentru care a fost vândut.

16.8 Toate lucrările de racordare la utilități și obținerea avizelor de la detinatorii acestora privesc pe cumpărător.

XVI. CONTROLUL

Controlul asupra respectării de către cumpărător a caietului de sarcini și a obligațiilor din contractul de concesiune se efectuează între părți și organele abilitate de lege, în limitele competențelor conferite.

XVII. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice fel se soluționează pe cale amiabilă, după epuizarea căii amiabile sunt de competența instanțelor judecătorești.

XVIII. DISPOZIȚII FINALE

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

18.2 După concesionare, realizarea obiectivului de investiții se va face în baza unui proiect legal avizat și aprobat și în baza Autorizației de construire emisă de organele competente în conformitate cu prevederile Legii 50/1991 republicată.

18.3 Obținerea tuturor avizelor pentru realizarea și funcționarea investițiilor privesc pe cumpărător.

18.4 Concesionarul are dreptul ca prin împuternicirii sale să urmărească mersul lucrărilor de construcții și încadrarea în termenul de punere în funcțiune.

Recapitulatie:

Prețul de pornire al licitației:	18.265,27 lei/an
Treapta de licitație:	100 lei
Taxa de participare la licitație:	1.000 lei
Garantia de participare la licitație:	200 lei
Pret documentație (caiet de sarcini):	0 lei

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Mariana CROITORU

CONTRASEMNEAZĂ PENTRU LEGALITATE:
SECRETARUL GENERAL AL COMUNEI SADU
Delia-Paraschiva SĂVOIU