

CAIET DE SARCINI

Privind selecția partenerului de asociere și negocierea contractului de asociere în participațiune pentru realizarea și exploatarea parcajului public din **PIATA FOCH FERDINAND TIMIȘOARA**

CAP.1. DATE GENERALE

1.1. Denumirea obiectivelor de investiții și asociere:

AMENAJARE ȘI EXPLOATARE PARCAJ MULTIETAJAT SUPRATERAN PIATA FOCH FERDINAND TIMIȘOARA

1.2 Amplasamentul

1.2.1. **STR. FOCH FERDINAND TIMIȘOARA.**

În zona centrală a municipiului Timisoara , județul Timis în Piața Foch Ferdinand, delimitată la sud și sud- est de Parcul Civic și Ceasul Florar, la nord de Magazinul “ Bega”, la vest de str. Telbisz. Accesul în parcare se va face de pe str. Telbisz

1.3. Tema, cu fundamentarea necesității și oportunității investiției

Având în vedere creșterea explozivă a parcului auto și traficului rutier din ultimii ani în municipiul Timișoara și a lucrărilor de amenajare a centrului istoric se impun luarea unor măsuri pentru sporirea capacității de parcare și circulație, a fluenței și a siguranței circulației rutiere pe întreaga rețea stradală.

La ora actuală aceste măsuri se transpun prin majorarea locurilor de parcare la sol, prin extinderea parcărilor existente și înființarea altora noi pe locațiile posibile, amplasamentele ocupate fiind în detrimentul spațiilor verzi din vecinătatea arterelor principale.

Având în vedere prevederile Regulamentului general de urbanism, aprobat prin HG 525/1996, cu modificările ulterioare, necesarul de parcaje va fi dimensionat conform prevederilor “Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane” P 132-93, în funcție de categoria localității de amplasare și a indicelui de motorizare a acesteia, care a fost înlocuit ulterior cu NP 24-97 “Normativ pentru proiectarea, execuția, exploatarea și postutilizarea parcajelor etajate pentru autoturisme”.

Pentru decongestionarea străzilor și eliberarea căilor de circulație de autovehicolele parcate necorespunzător se propune realizarea unor parkinguri de mare capacitate amplasate în zonele de interes public cu densitate mare a utilizatorilor, indicelui de motorizare și frecvenței traficului astfel încât să se asigure o exploatare cât mai constantă a acestora.

Caracteristicile parcajelor trebuie să corespundă domeniului de aplicare, conform NP 24-97, pentru autoturisme având greutatea de cel mult 3,5 tone și înălțimea maximă de **2.50 m.**

Una din locațiile posibile a îndeplini cerințele menționate este Piața Foch Ferdinand care deservește zona centrală a orașului, zona magazinului Bega și în viitor va deveni unul din principalele locuri de parcare în centru având în vedere restricțiile de circulație în zona centrului istoric ce se vor impune în urma finalizării lucrărilor de reabilitare.

În zona magazinului Bega și pe străzile adiacente acestei locații, pe perioada zilei, spațiile de staționare din carosabil sau locurile de parcare de pe platformele amenajate de la nivel teran sunt ocupate în proporție de 95-100% , cu rezultatele deja cunoscute: diminuarea capacității de circulație, scăderea semnificativă a vitezei de deplasare, creșterea noxelor și a zgomotului etc. Studiile realizate și observațiile zilnice făcute de inspectorii de teren ai SC DRUMURI MUNICIPALE TIMISOARA SA relevă creșterea semnificativă a valorilor traficului dinamic și staționar, deteriorarea spațiilor verzi și a trotuarelor prin parcări ilegale.

1.4. Obiectivele caietului de sarcini și ale asocierii.

-Selecția unui investitor, numit ASOCIAT dispus și capabil să susțină finanțarea și realizarea proiectului. Selecția ASOCIATULUI (persoană fizică sau juridică) se va face în funcție de oferta cu componentele: tehnică, economică și cea privind asocierea, făcută pe baza condițiilor definite de caietul de sarcini, a cerințelor PUG și a modelului cadru de contract de asociere propus de SC DRUMURI MUNICIPALE TIMISOARA SA;

-Asocierea în participațiune între SC DRUMURI MUNICIPALE TIMISOARA SA și ASOCIAT(negocierea contractului de asociere, aprobarea de Adunarea Generală a Acționarilor- Consiliul Local Timișoara);

- Realizarea PUD-urilor, a proiectului de execuție, execuția obiectivului;

- Exploatarea în comun a parcarii pentru: acoperirea nevoii publice privind locurile de parcare, recuperarea investițiilor, obținerea de profit.

1.5. Temeiul juridic.

Temeiul juridic al asocierii este art. 1949 și următoarele din Codul Civil.

CAP.2. DATE TEHNICE ALE INVESTIȚIEI

2.1. Suprafața și natura juridică a terenului ce urmează a fi ocupat de obiectiv

Regimul juridic: Terenul din str. Ferdinand Foch care face obiectul amplasării investiției este situat în intravilan pe parcela topografică nr. 420077/6 (număr topo provizoriu), având ca proprietar Primăria Municipiului Timișoara.

Terenul face obiectul unei concesiuni pe 49 de ani, atribuite SC DRUMURI MUNICIPALE TIMISOARA SA prin HCL și Contractul de concesiune

Regimul economic:

- teren în Piața Foch Ferdinand cu o suprafață totală de 1852 mp, având în prezent funcțiunea de platformă parcare;

2.2. Caracteristicile geofizice ale terenurilor din amplasament

Morfologic, amplasamentele în cauză sunt situate în câmpia Bega – Timiș.

Structura geologică a terenului din amplasament este specific aluvionară (actuală și subactuală), în care formațiunile argiloase (argile prafoase) de suprafață se interpătrund cu cele nisipoase (întâlnite la cca. 3,0 m adâncime), ambele de vârstă recentă, cuaternară.

În conformitate cu **Normativul P100/92**, amplasamentele sunt situate în zona **D** de intensitate seismică, caracterizată prin coeficientul seismic global **$K_s = 0,16$** și perioada de colț **$T_c = 1,0$ sec.**

Adâncimea maximă de îngheț, conform STAS 1709/90, este de 0,70 m.

Terenul din amplasament are stabilitatea generală asigurată și o consolidare normală conform genezei sale.

Clasa de importanță a construcției, conform **STAS 4273/83**, este **III**, iar lucrările se încadrează conform HG 261/94 și 766/97 în **categoria “C” de importanță (normală)**.

2.3. Caracteristicile principale ale construcțiilor

2.3.1. Parcajul din Piața Ferdinand Foch

Mențiuni:

-ASOCIATUL poate propune orice soluție tehnică care va trebui să fie acceptată de Primăria Municipiului Timișoara;

-ASOCIATUL convine că este de acord cu toate modificările ce vor fi propuse prin PUD, proiectul de execuție, etc. impuse de Primăria Timișoara.

2.3.1.1. Caracteristici ale soluției propuse:

Pentru realizarea parcajului în Piața Foch Ferdinand, în municipiul Timișoara s-au studiat diverse variante de capacitate, de tip multietajat (cu peste 500 de autoturisme) pe același amplasament.

Structura de rezistență va fi aleasă de către Antreprenor, aceasta trebuind să respecte normativele în vigoare din punct de vedere tehnic. Se recomandă o structură de metal dar aceasta nu este obligatorie, antreprenorul putând veni cu propria propunere constructivă.

Alcătuirea constructivă și funcțională propusă :

- Regimul de înălțime: P+5 ;
- Înălțimea brută a nivelelor este de 3 m nivel curent, asigurându-se un gabarit de liberă trecere de minim 2,50 m;
- Fatada va trebui să respecte încadrarea în zonă și va avea un rol în sistemul de aerisire.
- Avizele necesare autorizării construcției vor fi specificate în certificatul de urbanism.
- Construcția va trebui să respecte în totalitate legislația și normativele în vigoare în privința dotărilor PSI și SSM .

Sistemul rutier va fi stabilit în cadrul proiectului tehnic.

3.4. Evaluări

SC. DRUMURI MUNICIPALE TIMISOARA SA a realizat o evaluare sumară a terenului privind amplasamentul viitoarei parări.

Valoarea terenului stabilită este de aproximativ 500 euro/mp.

Valoarea finală din cadrul contractului de asociere va fi stabilită pe baza unei expertize/evaluări executate de către o societate agreată de asociați și autorizată în acest fel. **Această valoare va trebui să fie contrabalansată de numărul de locuri de parcare ce vor reveni SC DRUMURI MUNICIPALE TIMISOARA SA și de serviciile de parcare de interes public asigurate prin obiectivul realizat.**

Valoarea stabilită prin raportul de evaluare va fi utilizată ca referință în stabilirea aportului SC DRUMURI MUNICIPALE TIMISOARA SA, **parametrilor minimali după care se va face selecția partenerului.**

Având în vedere că SC DRUMURI MUNICIPALE TIMISOARA SA va conduce gestiunea și managementul asocierii, aceasta își va evalua prestațiile, evaluare ce se va adăuga alături de cea realizată pentru teren, la negocierea propriului aport cu ocazia încheierii contractului de asociere.

ASOCIATUL va prezenta în oferta sa evaluarea proprie a prestației SC DRUMURI MUNICIPALE TIMISOARA SA privind gestiunea și managementul asocierii.

CAP.4. FINANȚAREA INVESTIȚIEI

Finanțarea investiției se face prin intermediul fondurilor angajate de ASOCIAT.

CAP. 5. CRITERII DE SELECȚIE

Privind realizarea unei asocieri în participațiune în vederea finanțării, execuției și exploatării a parcajului public supraterran pe locația din Piața Foch Ferdinand

5.1. Cerințe minime privind capacitatea economico-financiară și tehnică

Pentru a participa la negociere, ofertantul trebuie să întrunească mai multe criterii, care se dovedesc cu documente:

a) Capacitate economico-financiară:

- scrisoare de **bonitate bancară**, scrisoare de garanție bancară / scrisoare de confort
- cifra medie de afaceri **cumulată** pe ultimii trei ani minim 3.000.000 de euro
- conturi auditate
- lichiditate globală minim 100%
- solvabilitate patrimonială minim 30%
- capacitatea financiară de a susține executarea lucrării (ofertantul trebuie să demonstreze că are acces la, sau că are disponibile resurse reale, negrevate de datorii, linii de credit confirmate de bănci sau alte mijloace financiare suficiente pentru a realiza cashflow de execuție a lucrării). Din documentele prezentate trebuie să rezulte disponibilități bănești de minimum 3 milioane de euro.

- obligații contractuale curente
- certificat de atestare fiscală pentru persoane juridice, emis de către A.N.A.F.
- certificat fiscal privind impozitele și taxele locale
- certificat constatator de la Oficiul registrului comerțului nu mai vechi de 30 de zile
- declarația privind eligibilitatea
- istoria litigiilor care să certifice pentru candidatul în cauză, lipsa litigiilor în curs
- ofertantul poate prezenta și alte documente edificatoare privind capacitatea economico-financiară.

b) Capacitatea tehnică:

- fișa de informații generale
- lista cuprinzând asociații (dacă este cazul)

- acordul de asociere, nelegalizat
- experiența similară în domeniu
- recomandări.

c) Conditii eliminatorii:

-Ofertantul va oferta un numar minim de locuri de parcare de 500. Numărul efectiv de locuri de parcare , se va stabili printr-un P.U.D. in care se va stabili inaltimea maxima a cladirilor admisa in zona si solutia constructivă.

- Ofertantul va oferta o cota parte a locurilor de parcare ce vor reveni in proprietate SC DRUMURI MUNICIPALE TIMIȘOARA SA in proportie de minim 20% din numarul de locuri total.

- Tariful de exploatare al parcarilor (adica tariful orar de inchiriere pentru un loc de parcare) va fi limitat superior la nivelul mediei tarifulor practicate la parcarile in zone centrale similare din cele mai apropiate 3 orase ca numar de locuitori din Romania. (Ex: Cluj, Brasov si Constanta). Tariful va fi actualizat la fiecare 6 luni calendaristice.

- Durata maxima de finalizare a constructiei parcarilor va fi de 6 luni de zile de la eliberarea autorizatiei de construire.

- Indeplinirea conditiilor impuse de capacitatea financiara si tehnica.

Informațiile privind situația financiară a ofertantului trebuie să fie vizate de către DGFPSCS. În cazul lipsei vizei, trebuie să anexeze Bilanțul contabil în anul precedent (vizat și înregistrat de organele competente și/sau rapoarte anuale, scrisori de bonitate din partea băncilor sau a unor societăți recunoscute de audit financiar și contabil, precum și orice alte documente legale edificatoare prin care ofertantul își poate dovedi capacitatea economico-financiară, permițând calcularea de către Comisia de evaluare a indicatorilor "Lichidarea globală" și "Solvabilitatea patrimonială" și să verifice încadrarea în valorile minime impuse.

Dacă este cazul **Acordul de asociere** trebuie să conțină notificarea faptului că toți membrii asociației își asumă obligații pentru oferta comună și răspunderea pentru orice consecințe ale viitorului contract.

La această negociere, pot participa, în condițiile respectării condițiilor legale, și agenți comerciali, alții decât cei care au reprezentanțe deschise în România, dacă între țara de origine a statului străin și România este încheiată convenția de evitare a dublei impuneri. Dacă o astfel de convenție nu există, ofertantul străin poate participa numai în condițiile respectării prevederilor O.G. nr.47/1997, privind impunerea unor venituri, realizate în România de persoanele fizice și juridice nerezidențiale aprobată prin Legea nr.180/1997, cu modificările ulterioare.

În cazul asocierii mai multor candidați, cerințele privind eligibilitatea, înregistrarea, lichiditatea generală și solvabilitatea patrimonială, trebuie să fie îndeplinite de fiecare asociat, iar celelalte cerințe privind capacitatea tehnică și capacitatea economico-financiară, trebuie să fie îndeplinite prin cumul de grupul de asociați.

În cazul în care obiectivele contractului de asociere urmează să fie finanțate printr-un credit a cărui obținere este în sarcina ASOCIATULUI, acesta trebuie să prezinte și oferta de credit a băncii finanțatoare.

5.2.Eligibilitate

Ofertantul trebuie să prezinte **Declarația privind eligibilitatea** , pe propria răspundere, din care să reiese că:

a) Nu este în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt administrate de un judecător sindic sau activitățile sale comerciale nu sunt suspendate;

b) Nu face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una din situațiile prevăzute anterior;

- c) Și-a îndeplinit obligațiile exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat, inclusiv cele locale, precum și a contribuției pentru asigurările sociale de stat;
- d) Nu furnizează informații false în documentele prezentate;
- e) Nu a comis o gravă greșeală în materie profesională.

Neprezentarea documentelor menționate duce la eliminarea ofertantului de la negocieri.

5.3. Condiții minimale pentru definirea ofertei

a) Număr minim de locuri de parcare:

- 500 de locuri pentru locația din Piața Foch Ferdinand
- regimul de înălțime al zonelor unde sunt plasate obiectivele de investiții- P+5 – Piața Foch Ferdinand .

b) **Cotă parte minimă din numărul de locuri ce va reveni, în proprietate, SC DRUMURI MUNICIPALE TIMIȘOARA SA (minim 20%).**

c) Angajament limitare superioară a tarifelor în exploatare la nivelul mediu al prețurilor practicate în zone centrale similare, în cele mai apropiate ca număr de locuitori 3 orașe din România.

d) Durata maximă de finalizare la cheie a parcarii: [săptămâni] [24 săptămâni sau 6 luni] de la obținerea autorizației de construcție.

e) Scrisoare de garanție bancară, bonitate sau confort.

Estimarea valorii obiectivului de investiții se va face de către ofertant pornind de la soluția constructivă propusă de acesta (preț pașal/locul de parcare) și a condițiilor de realizare a PUZ-ului și va cuprinde:

a. Valoarea totală estimată a obiectivelor de investiții:

- XXXXXX lei, pentru locația din Piața Foch Ferdinand

b. Cheltuieli pentru proiectarea studiului de fezabilitate: XXXXXX lei

c. Cheltuieli pentru proiectarea studiilor de fezabilitate, inclusiv studii de teren necesare:

- XXXXXX lei, pentru locația din Piața Foch Ferdinand

d. Cheltuieli pentru întocmirea documentațiilor și obținerea avizelor legale necesare elaborării studiului de fezabilitate: XXXXXXXX lei (exclusiv CU și AC).

e. Cheltuieli diverse și neprevăzute minim 5% din valoarea C+M (Ex. Descarcări arheologice și alte lucrări neprevăzute)

5.4. Conținutul minimal al ofertei

Oferta va conține:

a) Propunerile privind asocierea;

- a1. aportul părților;
- a2. raporturile asocierii cu Primăria Timișoara și Consiliul Local;
- a3. termenul de finalizare al proiectului;
- a4. garanții oferite de ASOCIAT;
- a5. garanții solicitate de ASOCIAT;

b) Experiență relevantă privind realizarea (conducerea) unor proiecte similare în România sau în lume (în activitatea de construcții-antreprenoriat, execuție, sau consultanță privind realizarea unor proiecte importante etc.);

c) Întocmirea planului de afaceri ce va cuantifica sursele de venituri;

d) Evaluarea cheltuielilor privind realizarea proiectului și a celor privind exploatarea curentă ;

e) Capacitatea economico-financiară;

Oferta privind realizarea investițiilor va conține tratarea variantelor cuprinse în cap. 5.3

5.5. Condiții de departajare

(1) Număr de locuri: x1

(2) Cota parte din numărul de locuri ce va reveni, în proprietate, SC DRUMURI MUNICIPALE TIMIȘOARA SA: x2

(3) Durata de finalizare la cheie a parării: x3 [săptămâni]

$Punctaj = k1 \cdot x1 + k2 \cdot x2 + k3 \cdot (durata\ maxima\ de\ finalizare - x3)$

K1= 40%

K2= 40%

K3= 20%

**PRIMAR,
NICOLAE ROBU**

**VICEPRIMAR,
DAN DIACONU**

**DIRECTOR D.T.,
CULIȚĂ CHIȘ**

**ȘEF SERVICIU T.S.C.,
ADRIAN COLOJOARĂ**