

ORAȘUL DETA

CAIET DE SARCINI

privind concesionarea prin licitație publică a terenului din Orașul Deta, teren intravilan, intabulat în CF nr.401516, nr.top./cad Cc64/1/90, în suprafață de 10089 mp., teren ce face parte conform PUG Deta din **UTR IS - Zona institutii publice, comert, servicii** fiind premisă utilizarea funcțională, respectiv construirea doar de obiective de investiții prevazute în acesta.

1. Informații generale privind obiectul concesiunii

1.1. Descrierea și identificarea terenului care urmează să fie concesionat

Prezentul caiet de sarcini își propune să ofere celor interesați toate informațiile utile cu privire la modalitatea și procedura de concesionare a terenului din Orașul Deta, teren intravilan, intabulat în CF nr.401516, nr.top./cad Cc64/1/90, în suprafață de 10089 mp., teren ce face parte conform PUG Deta din **UTR IS - Zona institutii publice, comert, servicii** fiind premisă utilizarea funcțională, respectiv construirea doar de obiective de investiții prevazute în acesta.

Terenul care face obiectul concesiunii prezintă următoarele utilități și dotări, după cum urmează:

a. **Rețea de apă și canalizare menajeră**

b. **Rețea de incendiu**. Sunt montați hidranți de incendiu în Zona PUZ Termal supusă procedurii de concesiune.

c. **Rețea electrică**. în zonă cu posibilitatea de racordare. Contorul de măsurare a consumului se va monta de către SC Electrica SA numai după plata taxei de putere de către proprietarul obiectivelor de investiții ce urmează a se construi.

d. **Rețea de gaz** în zonă cu posibilitatea de racordare. Contorul de măsurare a consumului se va monta de către SC DISDRIGAZ GRID SA numai după plata taxei de putere, de către proprietarul obiectivelor de investiții ce urmează a se construi.

1.2. Destinația terenurilor ce fac obiectul concesiunii

Terenul proprietatea privată a orașului Deta face parte conform PUG Deta din **UTR IS - Zona institutii publice, comert, servicii** fiind premisă utilizarea funcțională, respectiv construirea doar de obiective de investiții prevazute în acesta, respectiv

UTILIZARI ADMISE.

IS - se admit funcțiuni de interes general;

- sedii de companii si firme în constructii specializate pentru birouri;
- primarie;
- unitati de invatamant;
- unitati de sanatate;
- edificii de cult;
- servicii financiar-bancare si de asigurari;
- servicii autonome avansate (manageriale, tehnice si profesionale);
- servicii pentru cercetare-dezvoltare;
- servicii de formare - informare;
- biblioteci, mediateci;
- posta si telecomunicatii (releu infastructura);
- edituri, centre media;
- activitati asociative diverse;
- hoteluri pentru turismul de afaceri si alte spatii de receptie;

- expozitii, galerii de arta;
- servicii profesionale, colective si personale, servicii specializate pentru comert si pentru functionarea zonei centrale, pentru intretinere si grupuri sanitare;
- restaurante, cofetarii, cafenele, baruri, terase;
- galerii comerciale, comert cu obiecte de arta;
- casino, sali de dans, cinema;
- centre de recreere si sport in spatii acoperite si descoperite;
- mici unitati productive manufacturiere si de depozitare mic-gros legate de functionarea zonei centrale.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- IS** - se admit cladiri cu functiuni care nu permit accesul liber al publicului cu conditia ca la nivelul parterului si mezaninului frontul spre strada sa fie destinat unor spatii accesibile locuitorilor si turistilor - comert, expozitii, restaurant, recreere, servicii personale si colective etc.;
- se admit la parterul cladirilor functiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu conditia ca acestea sa nu reprezinte mai mult de 30% din frontul strazilor si sa nu se grupeze mai mult de doua astfel de cladiri;
 - se admite mansardarea cladirilor existente cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare ci sa se înscrie în volumul unui acoperis cu panta de 45 grade; suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent;
 - se admit restaurante/baruri/cafenele/braserii/disco-cluburi de orice tip care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta de minim 300 metri de institutiile publice reprezentative, dotarile de invatamant, cultura si culte;

UTILIZARI INTERZISE

- IS** - sunt interzise urmatoarele tipuri de activitati si de lucrari:
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
 - constructii provizorii de orice natura;
 - depozitare en-gros;
 - depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
 - activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
 - depozitari de materiale re folosibile;
 - statii de intretinere auto;
 - spalatorii chimice;
 - platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
 - stationarea si gararea autovehiculelor în constructii multietajate;
 - lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
 - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;
 - este interzisa acoperirea noilor constructii cu terase, se va pastra specificul zonei (patru ape);
 - locuinte individuale sau colective.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT).

IS – P.O.T. maxim = 50 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT).

IS – C.U.T. maxim = 1.5

IS - inaltimea maxima admisibila = $P+2E$ (12.00 m)

ÎNALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

IS - inaltimea maxima admisibila = $P+2E$ (12.00 m);

Terenul supus concesiunii, este situat în partea de vest a oraşului Deta între ŞTRANDUL TERMAL şi locuinţele existente în intravilanul oraşului, fiind liber de construcţii. Terenul are suprafaţa de 10089 mp..

Folosinţa actuală a terenului este curţi construcţii iar prin studiul pedologic s-a estimat în cea mai mare parte categoria a III-a de calitate.

.După licitaţie adjudecătorul va încheia cu Oraşul Deta contractul de concesiune în termen de 20 de zile de la data adjudecării şi va solicita emiterea autorizaţiei de construire în conformitate cu Legea nr.50/1991 cu modificările si completările ulterioare şi va începe construcţia în termen de cel mult 1 an de la data obţinerii actului de închiriere al terenului.

Concesionarul va realiza lucrările obiectivului de investiție pe terenul concesionat conform Planului de urbanism zonal, a Planului de Urbanism General al Orașului Deta și a Regulamentelor de urbanism aprobate.

1.3. Condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de concedent privind exploatarea eficace a spațiului ce face obiectul concesiunii

Inițiativa concesiunii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim atât din punct de vedere al concedentului, Consiliul Local Deta, cât și al concesionarului.

Motivele de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică concesiunea terenului, sunt:

- existența unui PUZ aprobat în zona Termal în care terenurile sunt destinate și construirii de obiective de investiții **instituii publice, comert, servicii**

- atragerea la bugetul orașului Deta de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform redevenței lunare prevăzute în contractul de concesiune și a sumelor ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe clădire;

- creșterea valorii financiare colectate la bugetul local prin taxe și impozite;

Terenul ce urmează a fi concesionat va fi utilizat de către concesionar pe toată durata contractului în condițiile prevăzute în acesta.

2. Condiții generale ale concesiunii

2.1. Terenul predat concesionarului potrivit prevederilor contractului de concesiune, va fi utilizat de către acesta, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, respectând legislația de protecția mediului, pe toată perioada derulării contractului.

2.2. Concesionarul nu are dreptul să schimbe destinația terenului pe toată durata concesiunii.

Desfășurarea de către concesionar a altor activități decât cele menționate prin contract, fără acordul scris al concedentului/proprietarului, dă dreptul acestuia să considere contractul de concesiune reziliat de drept.

Cheltuielile privind amenajarea terenului în vederea construirii de obiective de investiții vor fi suportate în totalitate de concesionar.

Concesionarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea tuturor reglementărilor în vigoare cu privire la securitatea și sănătatea în muncă, și apărarea împotriva incendiilor.

Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului, începând de la preluarea bunului, până la încetarea contractului de concesiune.

Concesionarul are obligația de a deține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele impuse de legislația mediului.

2.3. Terenul concesionat va fi folosit în regim de continuitate și permanență, pentru scopul în care a fost concesionat.

2.4. Terenul ce face obiectul concesiunii nu va putea fi subconcesionat, închiriat sau dat în folosință/administrarea altei persoane.

2.5. Contractul de concesiune se încheie pe o perioadă de **49 de ani**. Durata contractului poate fi prelungită cu acordul părților, în condițiile existente la acea dată, cu posibilitatea renegocierii clauzelor contractuale, după caz, dacă sunt întrunite cumulativ, următoarele condiții :

- a) concesionarul a achitat redevența la termenele convenite;
- b) concesionarul a respectat, fără excepții, toate celelalte clauze contractuale;
- c) concesionarul nu este înregistrat cu debite la bugetul local.

Bunul concesionat se preia pe bază de proces verbal de predare primire.

După edificarea construcției și intabularea obiectivului de investiții în cartea funciară concesionarul poate solicita cumpărarea terenului închiriat.

2.6. Prețul minim al redevenței, RESPECTIV DE PORNIRE AL LICITAȚIEI CONCESIUNII PARCELEI DE TEREN IN ZONA TERMAL CONFORM H.C.L.Nr. 93 din 30 iunie 2020 ESTE DE:

4,50 lei/mp./an

Plata redevenței se va face trimestrial cel mai tarziu pana la expirarea lunii pentru care se face plata, ultima rata pe 25.11. a anului în curs și va fi modificat prin HCL.

Plata redevenței se suportă de către concesionar și se achită în numerar la casieria Primăriei orașului, sau în contul RO74TREZ62421A300530XXXX, Trezoreria Deta.

Plata redevenței se achită începând cu data predării terenului pe bază de proces- verbal de predare- primire, până la finele trimestrului în curs. Refuzul concesionarului de a constitui garanția de bună execuție în termen de 5 zile de la încheierea contractului sau de a prelua imobilul în termen de 30 de zile de la constituirea garanției echivalează cu renunțarea la contract, putându-se percepe, în acest caz, daune-interese.

În cazul nerespectării acestui termen se vor percepe penalități de întârziere în cuantumul stabilit prin contract.

Neplata la termen a redevenței atrage o majorare de întârziere de 1% pe lună sau fracțiune de lună asupra sumei datorate.

În caz de neplată, executarea silită se va face conform prevederilor legale în vigoare, iar concesionarul va fi obligat să achite redevența restantă, precum și majorările de întârziere și cheltuielile de judecată.

Concedentul își rezervă dreptul ca după realizarea utilităților în zonă (parțială sau totală)să modifice cunțul redevenței, prin Hotărâre a Consilului local, pe baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat, însoțit de Consiliul local Deta.De asemenea, cuantumul redevenței poate fi influențat de rata inflației

2.7. A Taxa de participare este obligatorie și se constituie prin depunerea la casieria concedentului a unei sume în numerar.

Valoarea taxei de participare la licitația de închiriere este de 200 lei și nu se restituie.

Garanția de participare este în cuantum de 150 lei și nu se restituie:

-în situația în care ofertantul își retrage oferta înainte de începerea licitației și pe parcursul derulării ei, în oricare din faze.

-nu se prezintă la încheierea contractului în termenul prevăzut.

Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător poate fi reținută de concedent ca parte a garanției de bună execuție a contractului.

B. Garanția de bună execuție contractuală se constituie de concesionar în scopul asigurării concedentului de îndeplinirea corespunzătoare a contractului.

Garanția de bună execuție este obligatorie și se constituie prin *virament bancar, depunere de numerar sau printr-un instrument de garantare emis în condițiile legii de o societate bancară ori o societate de asigurări, la data semnării contractului de închiriere*, care devine anexă la contract.

Garanția este obligatorie si se stabilește la nivelul contravalorii a doua redevențe.

Garanția de bună execuție se reține:

-oricând pe durata contractului de concesiune, *în limita prejudiciului creat*, în cazul în care concesionarul nu își îndeplinește din culpa sa obligațiile asumate prin contract.

Anterior emiterii unei pretenții asupra garanției de bună execuție, concedentul are obligația de a notifica pretenția atât concesionarului, cât și emitentului instrumentului de garantare,

precizând obligațiile care nu au fost respectate și modul de calcul al prejudiciului. Concedentul este obligat să întreprindă garanția.

Date pentru constituirea taxei de participare, garanției de participare și a garanției de bună execuție prin ordin de plată:

-CUI 2503378

-Cont trezorerie : RO74TREZ62421A300530XXXX, deschis la Trezoreria Deta.

2.8. Orice investiție sau amenajare care este necesară scopului pentru care a fost concesionat terenul, se va realiza numai cu aprobarea concedentului și 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, Acord ROMTELECOM, etc), după caz.

Concesionarul este obligat:

- să ia, pe tot parcursul concesiunii, toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului;

- să achite taxele și impozitele locale aferente.

3. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

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

- 1) Nivelul redevenței în lei care constituie bază de pornire la licitația publică, minim 4,50 lei/mp./an;
- 2) Crearea a minim 20 locuri de muncă la sediul din localitatea Deta.

Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor vor fi detaliate în fișa de date a procedurii.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, și este valabilă 90 de zile.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație **au fost depuse cel puțin două oferte valabile.**

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație **nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile,** concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute de lege.

În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în **care a fost depusă cel puțin o oferta valabilă.**

4. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune

Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

✓ La expirarea termenului stabilit de părți

1.1. contractul de concesiune încheiat pe durată determinată constituie în condițiile legii *titlu executoriu* la expirarea termenului.

1.2. dacă după împlinirea termenului stabilit, concesionarul continuă să dețină bunul și să își îndeplinească obligațiile fără vreo împotrivire din partea concedentului, se consideră încheiată o

nouă concesiune, în condițiile celei vechi, inclusiv în privința garanțiilor; concesiunea se consideră reînnoită prin *tacita relocațiune*.

✓ **Rezilierea pentru neexecutare de obligații**

2.1.când, fără justificare, una dintre părțile contractului de concesiune nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia contractul, cu daune-interese, potrivit legii; neexecutarea trebuie să privească obligațiile principale care să aducă vătămări ceilalte părți;

✓ **Imposibilitatea folosirii bunului**

3.1.dacă bunul este distrus în întregime (pieirea totală a bunului) sau nu mai poate fi folosit potrivit destinației sale, concesiunea încetează de drept;

-contractul de concesiune încetează indiferent dacă pieirea lucrului este fortuită sau culpabilă; dacă există culpă, partea vinovată va fi obligată la daune-interese;

3.2.dacă pieirea lucrului este numai parțială sau posibilitatea folosirii lui există în parte, rezilierea este judiciară. În acest caz, concesionarul poate solicita în justiție fie o scădere de preț, corespunzătoare pieirii lucrului, fie, dacă partea pierită de lucru este atât de însemnată încât fără acea parte concesionarul n-ar fi încheiat contractul, *rezilierea contractului*.

✓ **Desființarea concesiunii**

4.1.desființarea concesiunii se poate realiza în multiple modalități :constatarea nulității, anulare, rezoluțiune, etc.

4.2. excepție:concesiunea va continua să producă efecte și după desființare pe o durată stipulată de părți, fără a se depăși un an de la data desființării concesiunii, însă numai dacă concesionarul a fost de bună- credință la încheierea concesiunii.

✓ **Înstrăinarea lucrului concesionat**

5.1.pentru a obține încetarea contractului de concesiune, cumpărătorul trebuie să aducă la cunoștința concesionarului vânzarea intervenită, iar concesiunea va înceta la expirarea unui termen de două ori mai mare decât termenul de preaviz prevăzut la denunțarea unilaterală;

✓ **Moartea concesionarului**

6.1. în cazul concesiunii cu durată determinată, moștenitorii concesionarului pot denunța contractul în termenul de 60 de zile de la data la care au luat la cunoștință de moartea concesionarului și existența concesiunii.

✓ **Denunțarea unilaterală de către concedent**

Această modalitate de încetare a contractului are loc fără culpa concesionarului, ea fiind impusă de cauze obiective, care fac necesară o mai bună administrare a domeniului public, atunci când interesul public o cere.

✓ La încetarea din orice cauză a contractului de concesiune, bunul care a făcut obiectul contractului va fi returnat concedentului liber de sarcini.

5. Reguli privind conflictul de interese

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire concedentul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natura sa determine apariția unui conflict de interese si/sau manifestarea concurenței neloiale. Nerespectarea prevederilor alin. (1) se sancționează potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Persoana care a participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de atribuire nu este de natura sa defavorizeze concurența.

Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.

Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

- a) soț/soție, ruda sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;
- b) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;
- c) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

Nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

Membrii Comisiei de evaluare au obligația de a semna pe propria răspundere o declarație de confidențialitate și imparțialitate și prin care confirmă că nu se află într-o situație care implică existența unui conflict de interese.

Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune.
Transmiterea dreptului de concesiune operează din momentul predării imobilului.