

3. CAIET DE SARCINI

3.1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

3.1.1. Concesionarea bunului imobil care face obiectul prezentului Caiet de sarcini, se va realiza prin licitație publică deschisă, în conformitate cu prevederile legale în vigoare, respectiv:

- Legea nr. 215/2001, republicată privind administrația publică locală, actualizată;
- O.U.G nr. 54/28.06.2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, modificată prin Legea nr. 22/11.01.2007, actualizată;
- HG nr. 168/14.02.2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a OUG nr. 54/2006, actualizată, cu aprobarea Consiliului Local Salonta.

3.1.2. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Obiectul concesionării constă în a parterul imobilului proprietatea publică a Municipiului Salonta situat pe str. Republicii nr. 10 înscrisă în CF nr. 107981 compus din teren de 470 mp și construcții de 423 mp, cunoscută sub denumirea Policlinica veche cu nr. Cad 107981-C1. Clădirea se regăsește pe Lista Monumentelor Istorice al Ministerului Culturii și Cultelor sub poziția LMI Bh-II-m-B-21026 sub denumirea de Policlinică/fost imobil de raport declarat prin Ordinul 2454/2011.

Suprafața parterului imobilului ce urmează a fi concesionat este de 384 mp, diferența de suprafață până la 423 mp construcție este reprezentat de spațiile comune, respectiv casa scării (total 39 mp). Pentru modul de utilizare a casei scării și a curții interioare (47 mp) se vor aplica principiile de utilizare reglementate prin Codul Civil – Coproprietatea forțată art. 646 și următoarele.

3.1.3. Destinația bunului ce face obiectul concesiunii

Bunul imobil prevăzut la pct. 3.1.2 ce va face obiectul licitației publice, va fi concesionat către persoana fizică/persoană juridică cu domiciliul/sediul în țară sau străinătate care adjuceacă licitația publică, obiectul de activitate va fi cel declarat de câștigător în concordanță cu prevederile Planului Urbanistic General și cu asumarea obținerii autorizațiilor de amenajare și de funcționare legale.

3.1.4. Condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu

3.1.4.1 Contractul de concesiune negociat în conformitate cu prevederile Caietului de sarcini și oferta câștigătoare se va supune aprobării Consiliului Local.

3.1.4.2. Orice investiție sau amenajare/reamenajare/recompartimentare/reabilitare care este necesară în scopul exploatării imobilul, se va realiza numai în baza unei Autorizații de construire însoțită de toate avizele cerute de lege și acordul prealabil al concedentului (ex. Certificat de urbanism, acord mediu, avize de racordare, aviz PSI, aviz și acord privind sănătatea populației, avize de principiu ale concedentului, Avizul Direcției de Cultură etc...).

3.1.4.3. Menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare și neperturbarea activității vecinilor.

3.1.4.4. Concesionarul are obligația de a lua toate măsurile în vederea exploatării în siguranță a imobilului concesionat.

3.1.4.5. Concesionarul nu va putea subconcesiona obiectul concesiunii.

3.2. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

3.2.1. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii (regimul bunurilor proprii)

În derularea concesiunii bunul preluat de concesionar în exploatare îl constituie imobilul din str. Republicii nr. 10, compus parterului imobilului proprietatea publică a Municipiului Salonta situat pe str. Republicii nr. 10 înscrisă în CF nr. 107981 în proprietatea publică a municipiului Salonta cunoscut sub denumirea Policlinica veche cu nr. Cad 107981-C1, în suprafață construită de 423 mp.

La încetarea din orice cauză a contractului de concesiune bunurile vor fi repartizate după cum urmează:

- bunul de retur, constând în imobilul concesionat, care se va întoarce în posesia concedentului cel puțin în starea lor inițială, împreună cu îmbunătățirile făcute de concedent, după caz;
- bunurile proprii, constând din bunuri mobile necesare desfășurării obiectului de activitate declarată câștigătoare, care pot reveni concedentului în măsura în care acesta își manifestă intenția de preluare a bunurilor respective, în schimbul unei compensații bănești.

3.2.2. Obligații privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

Concesionarul va respecta prevederile OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

3.2.3. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

Prin încheierea și semnarea contractului de concesiune concesionarul își asumă răspunderea exploatării în regim de continuitate și permanență a imobilului concesionat, direct pe riscul său pe toată perioada rerulării contractului.

3.2.4. Interdicția subconcesiunii bunului concesionat/posibilitatea subconcesiunii, după caz.

După adjudecarea licitației și încheierea contractului de concesiune, concesionarul nu poate subconcesiona sau închiria imobilul.

3.2.5. Durata concesiunii

Imobilul, identificat la pct. 3.1.2., se concesiunează pe o durată stabilită între părți, începând cu data semnării contractului de concesiune. Obligația plății redevenței începe de la această dată.

Durata concesiunii poate fi prelungită, cu o perioadă cel mult egală cu ½ (jumătate) din perioada inițială, prin simplul acord al părților.

3.2.6. Redevența minimă și modul de calcul al acesteia

Nivelul valoric minim al redevenței de pornire la licitație de 37.225 lei/an, redevență s-a stabilit luând ca bază de calcul valoarea de inventar al imobilului, respectiv 3.131.186 lei, suprafața totală desfășurată a clădirii de 1292 mp, precum și termenul de 25 prevăzut de art. 17 Legii 50/1991 care s-a aplicat prin analogie, astfel:

- 3.131.186 lei valoare de inventar / 1292 mp suprafață construită desfășurată, rezultând valoarea de mp de 2423,52 lei;
- 2423,52 lei x 384 mp suprafață concesionată / 25 de ani;

Conform Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal, art. 292 alin 2 lit. e, concesionarea bunurilor imobile este operațiune scutită de TVA.

Redevența din oferta stabilită câștigătoare se va indexa cu indicele de inflație preluat din buletinul statistic, indexare care se va face începând cu data de 1 ianuarie a fiecărui an, raportată la data licitației publice deschise.

Datorită stării acutale a imobilului, care fără lucrări de reparații, atât la tencuielii, cât și la tâmplărie, podele, precum și la instalațiile existente nu se poate utiliza în niciun scop, și valoarea acestor lucrări ar fi considerabile, pentru a atrage ofertanții este benefic oferirea posibilității ca ofertantul câștigător a licitației publice să beneficieze de compensarea / scutirea de la plata redevenței până la concurența cheltuielilor făcute cu lucrările de reparații și/sau reabilitări.

Planul de reparații și/sau reabilitări va fi cuprinsă în oferta tehnică depusă alături de planul de afaceri. Fiecare etapă de reabilitare cu valoarea aferentă stabilită prin devize estimative se va supune acordului Consiliului Local, iar la finalizarea etapei de lucrări se va prezenta modul în care s-a realizat etapa și valoarea finală, spre aprobarea consiliului pentru a proceda la compensare / scutire.

După finalizarea planului de reparații / reabilitare și acceptat de Consiliul Local, concesionarul va fi obligat la plata redevenței care se va achita în două tranșe semestriale, până la 31 martie și până la 30 septembrie, iar pentru anul fiscal în curs până la 30 septembrie. Redevența din oferta desemnată câștigătoare, se va indexa anual, începând cu data 1 ianuarie a fiecărui an, cu indicele prețului de consum inflaționist preluat din buletinul statistic, raportată la data licitației publice deschise.

3.2.7. Natura și cuantumul investițiilor solicitate de concedent

Concesionarul are obligația ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună cu titlu de garanție o sumă reprezentând 50% din redevența datorată pentru un an de exploatare.

Dacă din vina sa sunt distruse parțial sau total bunul dat spre concesiune, concesionarul va despăgubi concedentul cu valoarea stabilită de un evaluator autorizat.

3.2.8. Condițiile speciale impuse de natura bunurilor care fac obiectul concesiunii

Imobilului este proprietatea publică a Municipiului Salonta situat pe str. Republicii nr. 10 înscrisă în CF nr. 107981 compus din teren de 470 mp și construcții de 423 mp, cunoscută sub denumirea Policlinica veche cu nr. Cad 107981-C1. Clădirea se regăsește pe Lista Monumentelor Istorice al Ministerului Culturii și Cultelor sub poziția LMI Bh-II-m-B-21026 sub denumirea de Policlinică/fost imobil de raport declarat ca monument istoric de interes local "B" prin Ordinul 2454/2011.

Suprafața parterului imobilului ce urmează a fi concesionat este de 384 mp, diferența de suprafață până la 423 mp construcție este reprezentat de spațiile comune, respectiv casa scării (total 39 mp). Pentru modul de utilizare a casei scării și a curții interioare (47 mp) se vor aplica principiile de utilizare reglementate prin Codul Civil – Coproprietatea forțată art. 646 și următoarele.

Orice investiție care este necesară în scopul exploatării imobilul, se va realiza numai în baza unei Autorizații de construire, dacă este cazul, însoțită de toate avizele cerute de lege și de acordul concedentului (ex. Certificat de urbanism, acord mediu, avize de racordare, aviz PSI, aviz și acord privind sănătatea populației, avize de principiu ale concedentului, aviz Direcția cultură etc...).

Pentru protecția mediului și protecția muncii nu sunt necesare condiții speciale ci numai condiții impuse de activitatea ce urmează să se desfășoare în obiectivul care se va realiza prin grija concesionarului.

3.3. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

3.3.1. Ofertele se redactează în limba română.

3.3.2. Ofertanții transmit ofertele lor până la data de ____ ora ____ (stabilită în anunțul de licitație) în două plicuri sigilate conform documentației de atribuire.

3.4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

3.4.1. 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 concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

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

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;

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 concedentului, 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;

g) în cazul în care concesionarul nu își respectă obligația de a depune garanția prevăzută la pct. 3.2.7, în termen de 90 de zile de la încheierea contractului, contractul încetează de drept, fără punere în întârziere și fără nici o altă formalitate;

h) în cazul neîndeplinirii cumulative a obligațiilor de a începe exploatarea bunului conform ofertei, ori obținerea autorizațiilor necesare îndeplinirii obiectului de activitate și implicit al contractului de concesiune, în termen de cel mult un an de la data încheierii contractului, contractul de concesiune încetează de drept, fără punere în întârziere și fără nici o altă formalitate.

i) În cazul în care concesionarul intră în procedura de reorganizare sau de lichidare judiciară, caz în care toate drepturile și obligațiile născute până la acea dată rămân valabile.

3.4.2. La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, imobilul, în mod gratuit și liber de orice sarcini.

4. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

1. Ofertele se redactează în limba română.

2. Ofertanții transmit ofertele lor în 2 plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor în registrul de Oferte al concedentului, precizându-se data și ora depunerii.

3. pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta și va conține:

Persoane juridice:

- o fișă cu informații privind ofertantul semnată de ofertant;
- declarație de participare semnată de ofertant;
- certificat de înmatriculare la ORC;
- certificat constatator emis de ORC;
- acte doveditoare privind achitarea taxei de participare și a garanției de participare la licitație;
- dovada bonității-bilanțul contabil la 31.12.2018 purtând dovada înregistrării la DGRFP pe raza căreia își are sediul ofertantul și/sau bilanța la 31.12.2018, iar pentru societăți nou înființate cea mai recentă bilanță;
- scrisoare de bonitate bancară din partea unei bănci prin care ofertantul își poate dovedi capacitatea economică-financiară;
- certifițial fiscal privind achitarea obligațiilor de plată față de bugetul local;
- certifițial fiscal privind achitarea obligațiilor de plată față de bugetul de stat;
- cazierul fiscal al societății eliberat de DGRFP pe raza căreia își are sediul ofertantul;
- declarație pe propria răspundere că nu este în procedura de reorganizare sau de lichidare judiciară;
- împuternicire pentru reprezentantul societății, dacă nu este reprezentantul legal al acesteia;

Persoane fizice autorizate:

- certifițial fiscal privind achitarea obligațiilor de plată față de bugetul local;
- certifițial fiscal privind achitarea obligațiilor de plată față de bugetul de stat;
- copie carte de identitate;
- cazier fiscal, bilanțul ori bilanța contabil la 31.12.2018 purtând dovada înregistrării la DGRFP
- copie chitanțe care dovedesc achitarea garanției de participare și a taxei de participare la



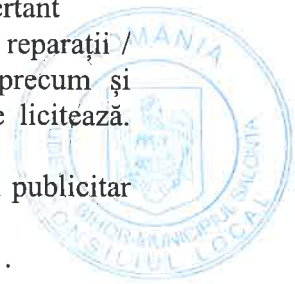
licitație;

- dovada capacității financiare de realizare a obiectului de activitate propus de către ofertant

4. Pe plicul interior care conține oferta propriu-zisă financiară, însoțită de planul reparații / reabilitare și planul de afacere, se înscriu numele sau denumirea ofertantului precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, precum și bunul imobil care se licitează. Redevența oferită se indică în lei pe an.

5. Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire prevăzut în anunțul publicitar vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.

6. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor .



5. ELEMENTE DE PREȚ

1. Prețul minim al redevenței de pornire al licitației este de 37.225 lei/an.

2. Pasul de ofertare, în cazul negocierii, va fi de 30 de lei.

3. În termen de 90 de zile de la semnarea contractului conesionarul are obligația să depună cu titlu de garanție o sumă fixă reprezentând o cotă parte din suma obligației de plată către concedent și anume 50% din valoarea redevenței datorată pentru un an de exploatare.

4. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației, se pun la dispoziția solicitantului, contra cost, prin taxa de participare în valoare de 100 lei și garanția de participare la licitație în sumă de 2500 lei.

6. INFORMAȚII DETALIAȚE ȘI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM ȘI PONDEREA LOR

Criteriul de atribuire al contractului de concesiune este cel mai mare nivel al redevenței, planul de reparații și reabilitare și planul de afaceri, ponderea nivelului redevenței este 60%, ponderea planului de reparații și reabilitare este de 30% și ponderea planului de afaceri este de 10%.

7. CĂI DE ATAC

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul concedentului.