

MUNICIPIUL SALONTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SALONTA
SERVICIUL DE DEZVOTARE URBANA
str. Republicii Nr.1, cod poștal 415500, Județul Bihor
CUI 4593423
Tel: 0259-373243, 0359-409730, 0359-409731
Fax: 0359-409733
e-mail: primisal3@gmail.com; primisal@rdslink.ro
web-site: www.salonta.net



CAIET SARCINI

privind concesionarea, prin licitație publică, a terenului în suprafață de 1000 mp,
identificat cu nr. cad. 114599- Salonta, situat în str. Mărășești

DATE GENERALE

- I. Prezentul Caiet de sarcini stă la baza organizării licitației și a încheierii Contractului de concesiune având ca obiect terenul identificat cu nr. cad. 114599-Salonta, situat în str. Mărășești;
- II. Amplasamentul oferit spre concesionare este destinat realizării unor construcții în conformitate cu prevederile Regulamentului local de urbanism (UTR nr.6-Id.n, P.c.f.) – construcții cu funcțiuni complementare de instituții sociale, culturale, de sănătate, servicii care nu crează incomodări și disfuncționalități cu zona dominantă de locuire.
- III. Investiția se va realiza în baza autorizației de construire și a unei documentații de urbanism de tip Plan Urbanistic de Detaliu (PUD) sau Plan urbanistic Zonal (PUZ), dacă e cazul, obținute de concesionar, pe cheltuială proprie;
- IV. Terenul destinat concesionării aparține domeniului privat al UAT-Municipiul Salonta;
- V. Atribuirea în concesiune se face prin licitație publică, cu plic închis.

Cap.I. - Obiectul Licitației

- 1.1. Se supune licitației publice, cu plic închis, imobilul: Bunul imobil teren în suprafață de 1000 mp se identifică cu nr. cad. 114599 Salonta, înscris în CF nr. 114599-Salonta, situat în municipiul Salonta, str. Mărășești, în vecinătatea căii ferate (cad. 106050), proprietate privată a Municipiului Salonta. În inventarul domeniului privat al municipiului Salonta acest imobil figurează cu nr. de inv. 1000562, suprafața măsurată este 1000 mp, nr. cad. 114599, categorie de folosință: curți construcții, teren neîmprejmuit, Vecini: N- nr. teren liber, E- nr. cad. 114299, S- nr. Top. 3074/1, V-nr. Cad. 106050 – pentru realizare unei clădiri/construcții.
- 1.2. Pe terenul concesionat, beneficiarul va edifica numai obiectivul prevăzut la CAP.IV, pe care îl va exploata pe riscul și răspunderea sa, în schimbul redevenței prevăzute la CAP.III.
- 1.3. Predarea-primirea amplasamentului se realizează în baza proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției contractului.
- 1.4. Realizarea obiectivului se va face pe cheltuiala concesionarului, în conformitate cu prevederile Autorizației de construire.
- 1.5. La rezilierea Contractului, din culpa exclusivă a concesionarului, terenul și construcția (dacă este cazul) revin Concedentului, liber de sarcini. Prin culpa exclusivă a concesionarului se înțelege cupla gravă ca: modificarea proiectului sau a funcțiunii fără avizul autorității competente, nerespectarea amplasamentului sau a suprafeței concesionate, ș.a.m.d..
- 1.6. Dreptul de concesiune se va nota în evidențele de Carte Funciară de către beneficiarul contractului de concesiune, în termen de maxim 60 de zile de la încheierea contractului.
- 1.7. În derularea contractului de concesiune sunt definite următoarele categorii de bunuri:
 - *bunuri de retur* – terenul, proprietate a UAT-Municipiul Salonta, iar în situația de la pct. 1.5. și investiția.

Cap. II. - Durata Concesionării

2.1. Durata concesionării terenului, va începe cu data intrării în vigoare a Contractului și va fi de 25 ani, cu posibilitatea de prelungire, prin acordul părților fără ca perioada astfel cumulată să depășească 49 de ani.

Cap. III. - Elemente de Preț

3.1. Prețul de pornire și pasul pentru ofertare sunt stabilite prin hotărâre a Consiliului Local.

3.2. Prețul adjudecat prin licitație, va fi indexat de drept, anual, începând cu 01 ianuarie a fiecărui an calendaristic, cu indicii de inflație comunicat de Institutul Național de statistică, raportat la luna decembrie a anului în care se stabilește redevența.

3.3. Plata redevenței se face în tranșe egale, semestrial, începând cu data predării preluării terenului pe bază de proces verbal încheiat între părți, având ca termen de plată data de 31 martie, respectiv 30 septembrie a fiecărui an.

3.4. Pentru neplata la termen a redevenței se datorează majorări de întârziere, nivelul majorării de întârziere vor fi de 1% din cuantumul obligațiilor principale neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

3.5. Neplata redevenței în termen de 3 (trei) luni de la scadență duce la rezilierea unilaterală a Contractului de concesionare și luarea măsurilor pentru preluarea pe cale administrativă a terenului și a eventualelor amenajări existente pe acesta.

3.6. La încheierea Contractului de concesiune, concesionarul are obligația constituirii următoarelor garanții:

1. garanția de bună execuție a investiției, se formează din garanția de participare la licitație;

2. garanția de bună plată a redevenței la contract, egală cu 50% din redevența datorată pentru un an de contract.

3.7. Garanția de participare/ bună execuție se pierde în următoarele situații:

a) la neprezentarea ofertantului câștigător, în **maxim 30 (treizeci)** zile calendaristice, de la data adjudecării licitației în vederea semnării Contractului de concesionare;

b) rezilierea unilaterală a Contractului de concesiune ca urmare a nerespectării obligațiilor și termenelor prevăzute în Contract referitoare la realizarea investiției asumate;

c) denunțarea unilaterală de către conesionar.

3.8. Garanția de participare la licitație a ofertanților care nu au adjudecat teren, se va elibera în baza solicitării scrise, în contul consemnat în cerere.

3.9. Garanția de participare la licitație a ofertantului câștigător rămâne la dispoziția conedentului ca și garanție de bună execuție a investiției. Ea nu produce dobânzi. Această sumă se restituie după finalizarea în termen a construcției în baza unei solicitări scrise și a documentației doveditoare privind recepția finală a lucrărilor, autorizației de luare în folosință și notarea în evidențele de Carte Funciară a construcției.

Cap. IV. - Caracteristicile și Termenele de Realizare ale Investiției

4.1. Investiția, în sensul Caietului de sarcini, constă în – edificarea unei construcții, în condițiile Regulamentului local de urbanism și în conformitate cu prevederile Autorizației de construire ce se va emite în acest sens.

4.2. Termenul pentru obținerea Autorizației de construire este de cel mult 1 (un) an, de la data predării terenului pe bază de proces verbal cu excepția cazului în care, pentru autorizația de construire se solicită elaborarea unei documentații de urbanism de tip PUD sau PUZ, în acest caz autorizația de construire se va obține în maxim 1 an și 6 luni, iar investiția se va realiza în termen de 1 an de la data autorizației de construire.

4.3. Neobținerea autorizației și neinceperea lucrărilor de construire în acest termen dă dreptul conedentului la rezilierea contractului de concesiune și preluarea terenului liber de sarcini.

4.4. Concesionarul își asumă riscul pentru existența unor rețele de utilități care ar traversa sau afecta terenul, precum și obligația realizării pe cheltuiulă proprie a eventualelor devieri necesare.

Cap. V. -Drepturile Părților

Drepturile concesionarului

- 5.1. Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și răspunderea sa, terenul care face obiectul Contractului de concesiune;
- 5.2. Concesionarul are dreptul de a folosi bunul care face obiectul concesiunii, potrivit naturii acestuia și obiectivelor stabilite de părți prin Contractul de concesiune.

Drepturile concedentului

- 5.3. Concedentul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație.
- 5.4. În cazul adjudecării licitației, pentru ofertantul desemnat câștigător, garanția de participare la licitație rămâne la dispoziția concedentului, care se transformă în garanție de bună execuție a contractului. În baza solicitării scrise, Concedentul va elibera garanția de participare la licitație ofertanților necâștigători.
- 5.5. Garanția de bină execuție a contractului reprezintă o măsură asiguratorie pentru încadrarea în termenele prevăzute în prezentul Caiet de sarcini și în Contractul de concesiune precum și respectarea obligației de plată a redevenței.
- 5.6. Concedentul are dreptul, dacă ofertantul declarat câștigător nu se prezintă să semneze Contractul de concesiune, în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data comunicării deciziei de adjudecare a licitației, să anuleze atribuirea contractului de concesiune și să reia procedura de licitație.
- 5.7. Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de realizare a investiției (după caz), verificând respectarea obligațiilor stabilite și asumate de concesionar.
- 5.8. Concedentul are dreptul să modifice, în mod unilateral, partea reglementară a Contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.
- 5.9. Concedentul are dreptul să rezilieze, în mod unilateral, Contractul de concesiune- în cazul în care concesionarul nu respectă Autorizația de construire. Dacă nerespectarea a dus la o situație care este încă remediabilă, se acordă un termen de remediere, după care, în caz de nesoluționare a problemei, se trece la rezilierea contractului de concesiune, executarea garanțiilor și calcularea unor daune-interese în sarcina concesionarului.

Cap. VI.- Obligarea Părților

Obligațiile concesionarului

- 6.1. Să semneze Contractul de concesiune, în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data comunicării deciziei de adjudecare a licitației.
- 6.2. Să semneze procesul verbal de predare-primire a terenului.
- 6.3. Să obțină Autorizația de construire în cel mult 1 (un) an, de la data predării terenului pe bază de proces verbal cu excepția cazului în care, pentru autorizația de construire se solicită elaborarea unei documentații de urbanism de tip PUD sau PUZ, în acest caz autorizația de construire se va obține în maxim 1 an și 6 luni, iar investiția se va realiza în termen de 1 an de la data autorizației de construire.
- 6.4. Să folosească bunul concesionat numai pentru destinația pentru care a fost concesionat.
- 6.5. Să obțină acorduri, avize, autorizații necesare înainte de fiecare eveniment organizat, (dacă este cazul) în funcție de specificul acestuia.
- 6.6. Nerespectarea termenelor stabilite duce la pierderea garanției de bună execuție și la rezilierea de drept a Contractului de concesiune. În cazuri justificate, neimputabile concesionarului, prin act adițional la Contractul de concesiune se poate prelungi.
- 6.7. Să nu subconcesioneze sau să subinchirieze terenul care face obiectul concesiunii.
- 6.8. Să nu schimbe destinația bunului, conform contractului.
- 6.9. Să constituie la semnarea Contractului de concesiune, garanția pentru neplata redevenței, în cuantum de 50% din redevența pentru 1 primul an de contract.
- 6.10. Să notifice, în scris, Concedentului ori de câte ori există cauze (ce excepția condițiilor meteorologice) de natură să conducă la imposibilitatea utilizării bunului concesionat.

- 6.11. Să realizeze investiția cu materiale și sisteme constructive ce respectă prevederile legale privind calitatea în construcții.
- 6.12. Să plătească, pe toată durata concesiunii, redevența, impozitele și taxele datorate bugetului local.

Obligațiile concedentului

- 6.13. Să întocmească și să semneze Contractul de concesiune în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data comunicării deciziei de adjudicare a terenului.
- 6.14. Să pună la dispoziția concesionarului terenul, pe bază de Proces verbal de predare-primire.
- 6.15. Să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din Contractul de concesiune.

Cap. VII. - Modificarea, Încetarea și Rezilierea Contractului de Concesiune

- 7.1. Orice modificare a clauzelor contractuale se va face prin încheierea unor Acte adiționale, cu acordul părților.
- 7.2. Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:
- a) la expirarea duratei stabilite în Contract, dacă părțile nu convin la prelungirea acestuia;
 - b) în cazul în care interesul național, local sau cerințele urbanistice impun aceasta, prin denunțare unilaterală de către concedent, cu preaviz de 30 zile adresat concesionarului;
 - c) prin acordul părților;
 - d) prin rezilierea unilaterală a Contractului de concesiune;
 - e) alte situații expres prevăzute de lege;
- Încetarea este efectivă la data stabilită pentru expirarea Contractului sau la data comunicată prin Notificare. Pentru ocuparea terenului după această dată Concedentul va calcula despăgubiri.
- 7.3. Denunțarea unilaterală a Contractului poate fi făcută de oricare dinre părți. În situația în care concesionarul renunță la contract, pierde garanția de bună execuție a contractului.
- 7.4. Contractul se reziliează de plin drept, de către **Concedent**, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a conesionarului și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care acesta se găsește în vreuna din următoarele situații:
- a) a schimbat destinația bunului concesionat;
 - b) a subconcesionat sau subînchiriat în totalitate sau în parte terenul concesionat;
 - c) a cedat folosința terenului sau a cesionat Contractul de conesiune unei terțe persoane juridice sau fizice, fără acordul prealabil, scris, al concedentului;
 - d) nu a respectat documentațiile de urbanism
 - e) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a redevenței, inclusiv majorările de întârziere aferente, în termen de 3 (trei) luni de la scadență;
 - f) în cazul nerespectării altor obligații stabilite prin Contractul de concesiune;
 - g) nu a constituit/actualizat garanția pentru neplata redevenței la Contract, conform cerințelor concesionarului;
 - h) în cazul neobținerii Autorizației de construire în termenul prevăzut;
- Aceste situații de încetare a Contractului de concesiune duc la pierderea garanției de bună execuție a investiției;
- i) 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;
- În aceste situații terenul concesionat revine, liber de sarcini, Concedentului (fără a fi necesar încheierea Procesului verbal de predare-primire a amplasamentului).

Cap. VIII. -Responsabilitățile de Mediu

- 8.1. Concesionarul își asumă, în totalitate, responsabilitățile de mediu pe toată durata Contractului de concesiune.

Cap. IX. - Soluționarea Litigiilor

9.1. Litigiile de orice fel care decurg din executarea Contractului de concesiune se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil, litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești de drept comun.

Cap. X. - Dispoziții Finale

10.1. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite/acceptate de către ofertanți.

10.2. În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, concesionarul pierde taxa și garanția de participare la licitație, iar Concedentul va putea reorganiza procedura licitației în vederea concesiunii terenului.

10.3. Prin excepție de la prevederile art. 319 alin.(20) din Codul administrativ, concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, dacă ia decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

Procesura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311;

b) concedentul se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311.

Concedentul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret ce a determinat decizia de anulare.

10.4. Prezentul caiet de sarcini face parte integrantă din documentația de atribuire privind licitația pentru concesiune.

10.5. Ofertanții la licitație vor achita:

- **taxa de participare** la licitație în valoare de **300 lei**.

Taxa de participare reprezintă suma pe care un potențial ofertant trebuie să o achite pentru a putea participa la calificare și ofertare. Această taxă reprezintă un venit al organizatorului și nu se restituie ofertanților sau potențialilor ofertanți (care au achitat taxa, sau au depus documentele de calificare, au participat sau nu prin împuternicit la licitație, au câștigat sau nu licitația).

Taxa de participare se achită în contul RO85TREZ08321160203XXXXX deschis la Trezoreria Salonta, titular de cont Municipiul Salonta, cod fiscal 4593423, cu 2 zile înainte de termenul limită de depunere a ofertelor.

- **Garanția de participare** la licitație este în sumă de **500 lei**.

Garanția de participare la licitație reprezintă o garanție pentru organizator în ceea ce privește respectarea prevederilor Caietului de sarcini și a procedurii de atribuire pe perioada de derulare a procedurii de licitație până la semnarea contractului de concesiune.

Garanția de participare se achită cu 2 zile înainte de termenul limită de depunere a ofertelor, prin Ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul RO39TREZ0835006XXX000030 deschis la Trezoreria Salonta, titular de cont Municipiul Salonta, cod fiscal 4593423.

Notă:

Restituirea garanției de participare se va efectua în baza unei cereri scrise care va conține inclusiv contul și banca unde se va restitui garanția de participare.

Menționăm că restituirea garanției de participare se face exclusiv într-un cont bancar.

Garanția de participare la licitație se restituie ofertanților necâștigători, care au participat la procedura de licitație, în termen de maim 45 de zile lucrătoare de la adjudecarea licitație

Garanția de participare la licitație nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

Pentru ofertantul care adjudecă licitația, garanția depusă pentru înscrierea la licitație se va reține și va constitui parte din garanția de bună execuție a contractului de concesiune.

- 10.6. Ofertantul care adjudecă licitația publică și refuză semnarea Contractului de concesiune, în termen de 30 (treizeci) de zile calendaristice, de la data comunicării deciziei de adjudecare a licitației, nu va putea participa la o altă licitație viitoare organizată pentru același teren.
- 10.7. Contractul de concesiune va cuprinde drepturile și obligațiile părților stabilite prin caietul de sarcini, respectiv obligațiile asumate în procedura de licitație, de ofertantul declarat câștigător.
- 10.8. Obținerea tuturor avizelor pentru realizarea construcției pe terenul concesionat revin în sarcina conesionarului.
- 10.9. Lucrările privind racordarea construcției la rețelele tehnico-edilitate existente, obținerea acordurilor de branșare îl privesc pe concesionar.
- 10.10. Anunțul privind licitația se publică în Monitorul Oficial al României, în mass-media iar Documentația de atribuire (inclusiv Caietul de Sarcini și toate documentele necesare licitației) se postează pe site-ul <https://salonta.net/ro/achizitii-publice/>.
- 10.11. Ofertanții vor achita taxa și garanția de participare la licitație la valoarea stabilită prin Documentația de atribuire.
- 10.12. Ofertanții la licitație vor prezenta, la dosarul depus pentru licitație, originalul chitanței/ordinului de plată a taxei și a garanției de participare la licitație.
- 10.13. Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul local, respectiv achitarea taxei și a garanției de participare la licitație.
- Nu vor participa la licitație persoanele fizice/juridice care:
- ✓ au debite restante față de bugetul de stat și față de bugetul local;
 - ✓ nu prezintă actele doveditoare privind plata taxei de participare și a garanției de participare la licitație;
 - ✓ sunt în stare de reorganizare, insolvență, faliment sau lichidare;
 - ✓ au fost desemnați câștigători la o licitație publică anterioară privind un bun ce aparține Municipiului Salonta, în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu au plătit prețul din culpă proprie.
- 10.14. Ofertantul care depune oferta financiară (redevența) cea mai mare, va adjudeca licitația.
- 10.15 Dacă din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți.
- În acest caz ofertanților li se va inapoiă garanția de participare la licitație și taxa de participare la licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Serviciul de Dezvoltare Urbană-Compartiment Administrare Patrimoniu Intravilan.
- Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Caietul de sarcini și Documentele de atribuire se consideră însușite de ofertant
- 10.16. Eventualele contestații cu privire la desfășurarea licitației publice deschise se vor depune la Registratura Municipiului Salonta, în termen de 3 (trei) zile lucrătoare de la primirea comunicării deciziei referitoare la atribuirea Contractului, iar Comisia de soluționare a contestațiilor va analiza și instrumenta contestațiile înregistrate în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data înregistrării acestora.
- 10.17 Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ în conformitate cu art. 362 alin. 3 coroborat cu cu prevederile art. 330 din OUG 57/2019 privind Codul administrativ.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ILLYÉS Lajos

Contrasemnează,
SECRETAR GENERAL
Patricia Edith IVANCIUC