

Anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Local nr.288/2014

CAIET DE SARCINI

Pentru concesiunea prin licitație publică, a unui teren în suprafață totală de 798 mp, situat în cartierul Vasile Alecsandri str.Melodiei F.N., identificat prin C.F.nr. 109825 Baia Mare, nr. Cadastral 109825, aparținând domeniului public al Municipiului Baia Mare, în vederea construirii unui spațiu comercial de tip Supermarket

CAP. I. OBIECTUL CONCESIUNII

1.1 Terenul care urmează a fi concesionat se află situat în intravilanul Municipiului Baia Mare, str.Melodiei F.N.

1.2. Terenul care face obiectul concesiunii este proprietatea publică a Municipiului Baia Mare identificat prin C.F.nr.109825 Baia Mare, nr. Cadastral 109825,categoria de folosință curți construcții, în suprafață totală de 798 mp., conform Planului de Amplasament si Delimitare vizat de către O.C.P.I Maramureș sub nr. nr. 7019/28.02.2012 și extrasului de carte funciară de informare nr.109825 Baia Mare.

Cap. II. MOTIVATIA CONCESIUNII

Motivele de ordin legislativ, economic, financiar și social care impun concesiunea unor bunuri - terenuri, sunt urmatoarele:

- prevederile art. 123 din Legea nr. 215/2001 republicata care precizeaza ca terenurile proprietate publica sau privata a unitatilor administrativ teritoriale pot face obiectul unei concesiuni.

-prevederile art.15 din Legea nr.213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificarile si completarile ulterioare care prevede „concesiunea sau închirierea bunurilor proprietate publică se face prin licitație publică în condițiile legii,,

- prevederile art.13 din Legea 50/1991, republicata cu modificarile si completarile ulterioare, care precizeaza că terenurile aparținând domeniului privat al statului sau al unităților administrativ-teritoriale, destinate construirii, pot fi vândute, concesionate ori închiriate prin licitație publică, potrivit legii, în condițiile respectării prevederilor documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii, în vederea realizării de către titular a construcției

-prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr.54/2006, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică

- Hotărârea nr. 168 din 14 februarie 2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică

- administrarea eficientă a domeniului public și privat al Municipiului Baia Mare pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, asigurarea unui acces mai facil a cetățenilor din zonă la aprovizionarea cu bunuri de larg consum.

- dezvoltarea urbană a localității prin asigurarea serviciilor specifice urbane cât mai aproape de beneficiari, asigurarea unor locuri de muncă pentru locuitorii orașului, în scopul dezvoltării sociale și creșterea nivelului de trai prin atragerea de investiții inclusiv în infrastructură.

Cap. III. DURATA CONCESIUNII

Terenul se concesiunează pe 10 ani, perioada care se poate prelungi cu o durată cel mult egală cu jumătate din durata inițială a concesiunii, prin acordul de voință al părților conform art.7,alin(3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.54/2006, privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

Cap. IV. INCETAREA CONCESIUNII

4.1. Incetarea contractului de concesiune va avea loc de drept prin simplă notificare din partea concedentului sau concesionarului, în lipsa unui acord bilateral expres întocmit ulterior încheierii contractului de concesiune, în următoarele situații:

La expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;

Pentru cazurile de interes public național sau local, stabilite conform legii prin denunțarea unilaterală de către concedent cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului. Dacă părțile nu se înțeleg asupra cuantumului despăgubirii, urmează să se adreseze instanțelor judecătorești, exclusiv pentru reglementarea problemelor legate de despăgubiri.

În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului, cu o valoare a despăgubirii egală cu redevența datorată pentru 3 ani de contract;

În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin rezilierea unilaterală de către concesionar, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului, cu o valoare egală cu ½ din redevența achitată de concesionar până la data rezilierii;

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, concesionarul are obligația de a notifica de îndată concedentului despre dispariția bunului ori despre imposibilitatea de realizare a activității declarând renunțarea la concesiune, situație în

care concesionarul nu poate emite pretentii asupra sumelor achitate ca redeventa sau alte taxe locale, respectiv sume utilizate pentru viabilizare, amenajare teren in vederea realizarii investitiei la care s-a obligat prin contract.

In situatia in care interesul national sau local impune rascumpararea concesiunii; aceasta se poate face numai prin Hotarare a Consiliului Local in baza unei documentatii tehnico-economice in care se va stabili pretul rascumpararii; in aceasta situatie de incetare a concesiunii nu se percep daune.

4.2. In cazul incetarii concesiunii pentru una din cauzele prevazute la pct. 4.1. concesionarul are obligatia de a preda concedentului documentatia tehnica referitoare la obiectivul de investitii care urma sa se realizeze (sau s-a realizat partial sau total) pe terenul concesionat.

Cap. V. ELEMENTE DE PRET

5.1 Pretul de pornire la licitatie al concesiunii este de 2,76 euro/mp/an, platibil in lei la cursul de la data platii, cu posibilitatea achitarii si in euro daca legislatia va permite, pret stabilit conform calcul $[798 \text{ mp.} \times 69 \text{ EURO/mp} \times 4,43 \text{ lei/1 EURO (la cursul oficial din 10.09.2014):25 ani} = 9756,98 \text{ lei/an}]$, in baza notei Notei de Fundamentare intocmita de Serviciul Monitorizare Contracte din cadrul Directiei Administrare Patrimoniu, valoarea redeventei minime sa stabilit prin impartirea valorii de piata a terenului la 25 reprezentand anii de recuperare a valorii, conform art.17 din Legea 50/1991 republicata. Tinand seama de faptul ca proprietarul nu se obliga la realizarea infrastructurii.

5.2 Plata concesiunii se va face anual pana la data de 25.03 a fiecarui an pentru anul in curs prin ordin de plata, numerar, etc.

5.3 Redeventa anuala **se va achita in lei la cursul oficial al EURO din data platii si** va fi indexata functie de indicele de inflatie comunicat de Comisia Nationala de Statistica prin Buletinul Statistic de Preturi la Capitoul " Servicii "si se va achita prin ordin de plata, numerar, etc.

5.4 Intarzierile la plata redeventei se vor sanctiona cu penalitati de 0,04% /zi de intarziere la suma datorata, urmand ca pentru intarzierile la plata a redeventei anuale ce depasesc 6 luni sa se procedeze la retragerea concesiunii fara a fi necesara interventia instantelor judecatoresti (pact comisoriu expres).

5.5 Garantia de participare la licitatie depusa de ofertantul castigator, respectiv echivalentul pretului redeventei pentru primul an de contract calculat la pretul de pornire, in suma de 9757,0 lei/an, se retine de concedent pana in momentul incheierii contractului de concesiune urmand ca dupa aceasta data garantia depusa in cont sa se constituie cota parte din redeventa datorata de catre concesionar pentru primul an de concesiune. In cazul in care redeventa datorata de concesionar pentru primul an de concesiune depaseste valoarea garantiei depuse, concesionarul va achita diferenta aferenta la data incheierii contractului de concesiune. In cazul in care garantia s-a constituit prin scrisoare bancara, aceasta se va elibera ofertantului castigator

doar după achitarea contravalorii redevenței pentru primul an de contract, dar cel mai târziu cu 10 zile înainte de expirarea perioadei de valabilitate a scrisorii de garanție, în caz contrar contractul se va considera reziliat de drept, concedentul nu va preda terenul concesionarului și nu va încheia procesul verbal de predare primire.

5.6 Garanția de participare la licitație se va constitui prin una din următoarele modalități. Depunerea sumei în cont RO84TREZ4365006XXX000129 al Municipiului Baia Mare, CUI 3627692, deschis la Trezoreria Baia Mare, având înscris la explicații „Garanție participare la licitație concesionare teren în Cartier Vasile Alecsandri, str.Melodiei nr.F.N.

5.7 Asupra garanției de participare concedentul poate emite pretenții în sensul reținerii acesteia în cazul în care ofertantul stabilit câștigător nu încheie contractul de concesiune în termen de 20 zile de la comunicarea adjudecării.

5.8 Garanția de participare este recuperabilă pentru participanții care nu au adjudecat, iar pentru câștigătorii licitației se constituie ca plată în avans a redevenței pentru primul an de contract sau a penalităților datorate conform contractului de concesiune, contravaloarea caietului de sarcini nu se restituie.

5.9 Câștigătorii licitației devin debitori față de consiliul Local Baia Mare din momentul încheierii contractului de concesiune

5.10. Treapta de licitație pentru ofertare va fi de 0,5 euro/mp/an

Cap. VI. REGIMUL BUNURILOR

6.1 Terenul care constituie obiectul licitației sunt din proprietatea publică a concedentului, asupra terenului nu se pot institui sarcini de către concesionar, terenurile vor fi administrate și exploatate de concesionar în conformitate cu prevederile contractului de concesiune, acestea rămânând proprietatea concedentului și urmand a fi restituite de concesionar la expirarea/incetarea contractului de concesiune; acestea constituie bunuri de retur și revin de drept concedentului, gratuit și libere de orice sarcini; în această categorie intra și bunurile ce au rezultat din investițiile prevăzute în contractul de concesionare, respectiv amenajarea terenului și accesul precum și bunurile rezultate din investiții și modernizări efectuate de concesionar fără aprobarea concedentului.

6.2 Clădirile edificate excepție construcțiile portabile pot deveni bunuri de retur cu acceptul expres a concedentului exprimat la data încetării contractului, cu plata valorii reziduale contabile a acestora rezultată din documente sau ca urmare a unei evaluări de la acea dată.

Cap.VII. CONDITII DE MEDIU

7.1. Concesionarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

Cap. VIII. CARACTERISTICILE INVESTITIEI

8.1. Construcția se va realiza în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism și va respecta condițiile impuse de acesta, va avea funcțiunea de spațiu comercial desfacere produse alimentare și alte bunuri de larg consum și alte spații pentru activități conexe specifice unităților de desfacere pentru populație, cu asigurarea facilităților de acces și parcare.

8.2. Spațiul comercial edificat pe terenul concesionat va asigura un număr de minim de 15 locuri de muncă.

8.3. Arhitectura va fi în concordanță cu ambientul arhitectural zonal și în conformitate cu prevederile regulamentelor de urbanism.

8.4. Amplasarea în teren ca și accesese vor fi proiectate și realizate astfel încât să se asigure circulația în zonă conform prevederilor legale incidente.

8.5. Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția clădirilor învecinate precum și protecția mediului.

8.6. Sarcinile privind protecția mediului cad în sarcina concesionarului.

8.7. Investiția se va realiza, respectând prevederile **Planului Urbanistic General** pentru zona respectivă.

8.8. Durata de execuție a obiectivului va fi de maxim 12 luni de la data încheierii contractului de concesiune, și se va realiza în baza autorizației de construire.

8.9 În cazul în care câștigătorii licitației nu fac demersurile necesare obținerii autorizației de construire și nu încep lucrările în termen de 1 an de zile de la încheierea contractului de concesiune, concesiunea se anulează de drept, licitația se va reorganiza, garanția de participare va fi pierdută.

CAP. IX . OBLIGAȚIILE PARTILOR

9.1. Concedentul are următoarele obligații:

a.- Să predea concesionarului bunul concesionat pe baza unui **proces verbal de predare-primire**.

b.- De a nu tulbura pe concesionar în exercitiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune.

c.- Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricărei împrejurări de natură a afecta drepturile concesionarului în măsura în care aceste situații depind în tot sau în parte de voința sa.

9.2. Concesionarul are urmatoarele obligatii:

a.- sa plateasca redeventa la valoarea, in termenul si modul stabilite prin contractul de concesiune.

b.- sa realizeze lucrarile de investitii corespunzatoare proiectului si avizelor legale, si cele ce s-a obligat prin contract.

c.- sa plateasca pe toata durata concesiunii impozitele si taxele datorate statului si Administratiei Publice Locale.

d.- pe toata perioada de derulare a contractului, concesionarul nu va putea subconcesiona, in tot sau in parte unei alte persoane obiectul concesiunii, afara de cazul în care instaraineaza supraedificatele caz in care noul proprietar al acestora se subroga in drepturile si obligatiile concesionarului și este obligat sa respecte conditiile impuse concesionarului initial prin contractul de concesiune.

e.- concesionarul are intreaga responsabilitate in ceea ce priveste respectarea legislatiei in vigoare cu privire la, protectia impotriva incendiilor, situatii de urgenta dezastre și protectia mediului, .

f.- la expirarea termenului de concesiune, daca nu a fost prelungit conform contract, concesionarul este obligat sa restituie in deplina proprietate, liber de orice sarcina, bunul concesionat, supraedificatele constituind bunuri de retur daca au fost integral amortizate conform prevederilor legale, sau prin plata diferentei conf. Art.6.2 din prezentul, in cazul in care nu au fost integral amortizate.

g.- in termen de 30 zile de la incheierea procesului verbal de predare primire a terenului dupa incheierea contractului de concesionare, concesionarul are obligatia de a inscrie concesiunea, pe cheltuiala sa , in documentele de publicitate imobiliara (carte funciara).

h.- sa constituie in termen de 90 de zile de la incheierea contractului, cu titlu de garantie, o suma fixa reprezentand o cota parte (10 % din valoarea totala a concesiunii calculata la data incheierii contractului), intr-un cont de garanti deschis pentru concendent și inchis pentru concesionar, garantia se va restitui la cererea concesionarului, dupa realizarea obiectivului stabilit si punerea lui in functiune in conditiile stabilite prin contractul de concesiune.

l. - concesionarul este obligat sa realizeze obiectivul de investitii in scopul caruia s-a realizat concesionarea terenului.

m.- achitarea integrala a debitelor pe care le au fata de bugetul local.

Cap.X. RASPUNDEREA PARTILOR

10.1 In cazul nerespectarii de catre una dintre parti a prevederilor contractului de concesiune, partea in culpa datoreaza celeilalte parti despagubiri corespunzatoare prevederilor contractului

de concesiune sau corespunzator legislatiei specifice in domeniu; despagubirile sint cumulative si nu exclusive.

10.2 Situatiile de forta majora exonereaza de raspundere partea care le invoca si dovedeste in conditiile legii; aparitia cazurilor de forta majora trebuie comunicata in termen de 5 zile de la aparitie, comunicarea urmind a fi insotita de documentele care atesta cazul de forta majora; in lipsa acestor documente constatatoare, partea care a invocat cazul de forta majora nu va fi exonerata de raspundere; in cazurile de forta majora invocate si dovedite ca atare, partile vor conveni la decalarea obligatiilor cu perioada afectata de forta majora.

Cap. XI. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

11.1 Litigiile de orice fel care apar pe parcursul derularii contractului de concesiune vor fi solutionate pe cale amiabila, concedentul și ofertantii avand obligatia de a depune toate diligentele in scopul solutionarii amiabile a divergentelor si litigiilor aparute in legatura cu procedura licitatiei

11.2 În situatia în care litigiile dupa depunerea tuturor diligentelelor nu se pot solutiona pe cale amiabila vor fi supuse spre solutionare instantelor judecatoresti competente din județul Maramureș.

Cap. XII. DISPOZITII FINALE

12.1 Drepturile si indatoririle partilor se stabilesc prin contractul de concesiune, conform model anexa C la prezentul caiet de sarcini.

12.2 Dupa concesiune, realizarea obiectivului de investitii se va face numai pe baza unui proiect legal avizat, aprobat si a autorizatiei de construire emisa de organele competente in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 rerepublicată.

12.3 Solutiile prezentate o data cu depunerea optiunilor, in cazul adjudecarii licitatiei, nu reprezinta aprobarea acestora si nu exonereaza pe castigator de obtinerea avizelor si acordurilor legale din partea organismelor stabilite in eliberarea acestora (exemplu avizul Comisiei de urbanism, autorizatia de constructie, s.a.m.d.).

12.4 Obtinerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea si functionarea investitiilor privesc pe concesionar.

12.5 Toate lucrarile privind racordarea la retelele tehnico-edilitare existente si obtinerea acordului de la detinatorii acestora privesc pe concesionar.

12.6 Concesionarul este obligat de a asigura pe perioada concesiunii continuitatea activitatii in scopul careia a fost concesiionat terenul.

12.7 Concedentul are dreptul ca prin imputernicirii sai sa urmareasca mersul lucrarilor de constructii in vederea asigurarii calitatii si stabilitatii cat si incadrarea in termenul de punere in functionare stabilit prin actul de concesiune.

12.8. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitatiei se pun la dispozitia solicitantului contra cost, in valoare de **100 lei** .

12.9.Garantia de participare la licitatie este de **9757 lei și se achita prin viramet în contul. RO84TREZ4365006XXX000129** al Municipiului Baia Mare, CUI 3627692, deschis la Trezoreria Baia Mare, avand inscris la explicatii „Garantie participare la licitatie concesiune

teren Cartier Vasile Alecsandri str. Melodiei F.N , sau prin modalitatile prevazute la art.5.6 din prezentul caiet de sarcini, dovada depunandu-se in plic exterior separat pentru a putea fi verificata de catre comisie.

12.10 Ofertantii la licitatie vor prezenta, la dosarul depus pentru licitatie, un document prin care să dovedeasca ca are acces sau va avea acces la suma necesara executarii obiectivului prevăzut la art.8.1. al prezentului caiet de sarcini.

12.11 Participarea la licitatie a ofertantilor este conditionata de achitarea integrala a debitelor pe care le au fata de bugetul local, depunerea dovezii cumpararii documentatiei de atribuire si a garantiei de participare in conformitate cu OUG 54/2006 (cuantumul garantiei de participare la licitatie s-a stabilit astfel incat sa asigure plata pentru redeventa datorata in primul an de concesiune la prețul de pornire).

12.12. Daca din diferite motive licitatia se amana, se revoca sau se anuleaza, decizia de amanare, revocare sau anulare nu poate fi atacata de ofertanti, daca ofertele nu au fost deschise, în aceasta situatie ofertantilor li se va inapoia in termen de cinci zile lucratoare de la solicitare ofertele nedeschise, garantia de participare la licitatie si contravaloarea documentatiei de licitatie pe baza unei cereri scrise si inregistrate la Primaria Municipiului Baia Mare.

12.13 Prin depunerea ofertei, toate conditiile impuse prin caietul de sarcini se considera insusite de ofertant.

12.14. In vederea participarii la licitatie ofertantul trebuie sa depuna pana la data si ora stabilita în anuntul de licitatie, la sediul concedentului Cladirea Primariei Municipiului Baia Mare, Compartiment Informatii Cetateni un plic sigilat pe care se va indica „**Oferta Licitatie concesionare teren Cartier Vasile Alecsandri str. Melodiei F.N, A NU SE DESCHIDE PANA LA DATA....., ORA.....(cum sunt aratate in anuntul de licitatie)**” și care trebuie sa contina:

-cererea declaratie de participare la licitatie conform Anexei A la caietul de sarcini, fara stersaturi, completari sau îngroșari cu informatii privind ofertantul

-documentele legale de identificare ale ofertantului –certificat de inregistrare ORC, statut, actul constitutiv, copie act identitate imputernicit sa reprezinte persoana juridica si imputernicire,

-documente din care sa reiasa ca are ca domeniu de activitate comerțul cu ridicata de bunuri alimentare si nealimentare, cu o vechime in aceasta activitate de cel puțin 1 an

-certificat fiscal care sa ateste ca nu are datorii fata de D.G.F.P Maramureș, Primaria Municipiului Baia Mare, dupa caz.

-declaratie pe propria raspundere ca nu se afla in litigii pe rolul instantelor de judecata cu Municipiul Baia Mare

-dovada achitarii contravalorii caietului de sarcini 100 lei și a garantiei de participare la licitatie,

-documentul solicitat la art.12.10 din prezentul caiet de sarcini,

-un plic interior sigilat pe care se va inscrie numele complet al ofertantului, sediul social al oferatantului care va fi inscriptionat cu numele ofertantului si va avea scris OFERTA DE PRET ȘI TEHNICA și care va contine:

-o documentatie tehnica descriptiva cu obiectivul de investitii prevazut la art.8.2 din prezentul caiet de sarcini pe care doresc sa-l realizeze pe terenul concesionat (obiectivul descris in documentatia tehnica va trebui sa fie acelasi cu cel ce se va solicita pentru autorizare prin D.T.A.C. care se va depune in cazul adjudecarii concesiunii terenului)

-oferta de preț conform anexa B la caietul de sarcini ,

Toate documentele depuse vor fi semnate pe toate paginile de catre ofertant si vor avea aplicata stampila acestuia, documentele vor fi prezentate de regula în original, cele prezentate in copie vor avea mentiunea conform cu originalul, s-au vor fi legalizate.

Documentele se depun într-un singur exemplar.

12.15 Nu vor participa la licitatie persoanele juridice sau persoanele fizice care:

- sunt in litigii cu Municipiul Baia Mare;
- au fost adjudecatori ai unei licitatii anterioare si nu au incheiat contractul, din culpa lor
- au datorii bugetare fata de DGFP Maramureş, Primaria Municipiului Baia Mare,

12.16 Contravaloarea garantiei de participare se va achita la casieria Primariei Municipiului Baia Mare, sau prin virament în contul RO84TREZ4365006XXX000129 al Municipiului Baia Mare, CUI 3627692, deschis la Trezoreria Baia Mare.

12.17 Restituirea garantiei in cazul ofertantilor care nu au adjudecat contractul se efectueaza la cererea acestora, dupa semnarea contractului de concesiune cu ofertantul câştigător.

12.18 Fiecare participant la licitatie poate depune o singura oferta.

12.19. Contractul de concesiune se va incheia după 20 de zile calendaristice de la data la care concedentul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale, conform prevederilor Art.42 din OG nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune.

12.20 Neîncheierea contractului de concesiune într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art.11.precum și refuzul ofertantului declarat câştigător de a încheia contractul de concesiune poate atrage plata daunelor interese de către partea în culpă conform prevederilor art. 50, alin. (1) și (2) din OG 54/2006.

12.19 Contractul de concesiune va cuprinde pe lângă clauzele prevăzute in caietul de sarcini, si clauzele convenite in contract de catre partile contractante, in completarea celor dintâi, dar fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevazute in caietul de sarcini

Cap. XIII . Procedura Licitatiei

13.1 Licitatia publica cu oferta scrisa poate avea loc în termen de 20 zile calendaristice de la data publicarii anuntului privind licitatia conform prevederilor art.21 din OUG 54/2006 cu modificarile ulterioare, nu se ia in calcul ziua publicarii si ziua deschiderii ofertelor.

13.2 Poate participa la procedura de concesiune prin licitație publică cu ofertă scrisă orice persoană juridica care indeplinește condițiile cerute în Caietul de sarcini.

13.3. Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin 3 ofertanți, cu trei oferte valabile.

13.4. Ofertele sigilate de ofertanti se depun la sediul concedentului Cladirea Primariei Municipiului Baia Mare, Compartiment Informatii Cetateni, până la data și ora stabilită în anunțul de licitație.

13.5. După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică care va avea loc la data locul și ora stabilită în anunțul de licitație, comisia de licitare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevazute în *Caietul de sarcini*.

13.6. Sunt considerate oferte valabile ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute în *Caietul de sarcini*, urmand a fi deschise plicurile continand oferta de preț doar in cazul ofertelor declarate valabile.

13.7. In urma analizării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire.

13.8. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de licitare.

13.9. Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține o copie a acestui proces verbal.

13.10. Criteriul de atribuire a contractului de concesiune prin licitație cu ofertă scrisă este cel mai mare nivel al redevenței (pretul) cel mai mare oferit pe mp de teren, dar nu mai mic decât limita minimă a prețului concesiunii prevăzut în caietul de sarcini respectiv 2,76 euro/mp teren/an.

13.11. Ofertarea se face în euro/mp, treapta de licitare folosită la completarea ofertelor, este de 0,5 euro/mp/an.

13.13 În situația în care sau depus oferte egale ca preț de către doi sau mai mulți ofertanți a căror oferte au fost declarate valabile se va proceda la ofertare suplimentară între ofertanți aflați în această situație

13.14. În cazul în care nu au fost depuse **cel puțin 3 oferte valabile** pentru teren în cadrul primei licitații, se va anula procedura și concedentul va organiza o nouă licitație, după **20 de zile** calendaristice de la publicarea anunțului conform art.21 din O.U.G. nr.54/2006, în condițiile stabilite prin prezentul caiet de sarcini.

13.15. Concedentul are obligația de încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind castigatoare de către comisia de evaluare.

Cap.XIV. Procedura negocierii directe

14.1. În cazul în care la cea de-a doua licitație nu au fost depuse cel puțin trei oferte valabile, atribuirea contractului de concesiune se poate face, într-o ședință ulterioară în termen de minim 10 zile după publicarea anunțului de negociere, prin negociere directă conform secțiunii nr.3 din OUG nr.54/2006

14.2 Criteriile pentru valabilitatea ofertelor, respectiv condițiile pentru valabilitatea acestora, prevăzute în *Caietul de sarcini*, nu pot face obiectul negocierii.

14.3. Comisia de licitare derulează negocieri cu fiecare ofertant care a depus o ofertă valabilă.

14.4. Criteriul de atribuire a contractului de concesiune prin procedura negocierii directe nivelul cel mai mare al redevenței, limita minimă a prețului concesiunii este de 2,76 euro/mp/an.

14.5. În cazul procedurii negocierii directe, comisia de licitare **negociază redevența**, cu unul sau mai mulți participanți la procedura de atribuire a contractului de concesiune.

Prezentul caiet de sarcini se completează cu prevederile cuprinse în OUG 54/2006 și Normele Metodologice de aplicare a OUG 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobate prin H.G.168/2007.

INTOCMIT,
Pop Natasa

AVIZAT
ȘEF SERVICIU PATRIMONIU

.....
 (denumirea/numele)

CERERE DECLARAȚIE DE PARTICIPARE LA LICITATIE

Către,
 PRIMARIA MUNICIPIULUI BAIJA MARE

Ca urmare a anunțului din presa/afisat la sediul dumneavoastra/ pe siteul institutiei din.....(ziua/luna/anul), privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune a unei suprafete de **798 mp DIN DOMENIUL PUBLIC AL Municipiului Baia Mare, conform caietului de sarcini pe care l-am achizitional de la sediul Primariei,** noi (datele de identificare complete ale ofertantului)SC
, cu sediul în str
 nr.....,nr. înregistrare în Registrul Comerțului J...../...../....., CUI RO....., cont deschis la....., reprezentată prin
 legitimat cu serie.....nr....., având calitatea de....., declarăm că am luat act de prevederile caietului de sarcini si participam la procedura de atribuire a concesiunii sens in care vă transmitem alăturat următoarele:

1.documentele legale de identificarea persoanei juridice—certificat de inregistrare ORC și statut, /act constitutiv, copie act identitate imputernicit sa reprezinte persoana juridica si imputernicire, -certificat fiscal care sa ateste ca nu are datorii fata de fata de D.G.F.P Maramureș, Primaria Municipiului Baia Mare , Directia Muncii, Casa de Sanatate.

-declaratie pe propria raspundere ca nu se afla in litigii pe rolul instantelor de judecata cu Primaria Municipiului Baia Mare

-dovada achitarii contravalorii caietului de sarcini 100 lei și a garantiei de participare la licitatie, in suma de **9757,0** lei,

-documentul prevazut la punctul 12.10 din caietul de sarcini care sa ateste disponibilitatea sumelor necesare realizarii investitiei

-un plic interior sigilat in care se gaseste Oferta de preț, anexa B la caietul de sarcini

Declar ca cele prezentate in oferta sunt adevarate și reale, de asemenea ne mentinem oferta o perioada de 90 zile de la data depunerii.

Data completării

Ofertant,

Numele persoanei juridice

.....

Numele reprezentantului

.....

.....

(semnătura autorizată)

L.S

*(denumirea/numele)***FORMULAR DE OFERTĂ**

Către,
PRIMARIA MUNICIPIULUI BAIJA MARE

Domnilor,

1. Examinând caietul de sarcini, subsemnatul/ții,

.....
reprezentant/ți ai
oferantului _____, ne oferim ca, în
conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să
concesionăm terenul supus licitației pentru suma de _____euro/mp/an, adică un total de
.....euro/an (În litere).....euro/an, în
lei la cursul zilei pentru suprafața de **798 mp** cu respectarea celorlalte condiții respectiv:
realizarea unei **investiții ce se va realiza în conformitate cu prevederile certificatului de
urbanism, și a autorizației de construire având caracteristicile prevăzute în documentația
tehnică anexată la prezenta ofertă, care va avea funcțiunea de spațiu comercial desfacere
produse alimentare și alte bunuri de larg consum**

2. Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să încheiem
contractul de concesiune în 20 zile calendaristice de la primirea rezultatului licitației.

3. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de 90 zile, respectiv
până la data de _____, ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate
fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

4. Înțelegem și suntem de acord că nu sunteți obligați să acceptați oferta cu cel mai
scăzut preț sau orice altă ofertă pe care o puteți primi.

Data ____/____/2014

Subsemnatul _____, în calitate de _____, legal
autorizat să semneze oferta pentru și în numele _____
(denumirea/numele ofertantului/persoana juridică).

SEMNATURA

.....

L.S

Anexa C la Caietul de sarcini

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. din2014

CAPITOLUL I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1. Municipiului Baia Mare, prin Consiliul Local al Municipiului Baia Mare, cu sediul în Baia Mare str.Gheorghe Șincai nr.37, jud.Maramureș, reprezentată/reprezentat prin **Cătălin Cherecheș**, având funcția de **primar**, în calitate de **concedent** și

1.2., cu sediul în..... str.....nr..... judetul, CUI, nr. ordine în registru comertului J....., cont, deschis la....., reprezentat de, BI/CI seria..... nr....., CNP, în calitate de **concesionar**

1.3. În temeiul Legii 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a prevederilor OUG nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică aprobată cu modificări prin Legea 22/2007, cu modificările și completările ulterioare și a **Procesului-verbal final** al comisiei de licitație nr..... din, **s-a încheiat prezentul contract de concesiune.**

CAPITOLUL II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

2.1. Obiectul contractului de concesiune este utilizarea terenului din proprietatea publică a Municipiului Baia Mare, care este situat în localitatea Baia Mare, str. Melodiei F.N., înscris în C.F. 109825 Baia Mare, nr. cadastral atribuit 109825, în suprafață de 798 mp, teren intravilan, conform Planului de Amplasament și Delimitare număr 7019/28.02.2012, avizat de către O.C.P.I Maramureș.

2.2. Predarea-primirea parcelei de teren se face în baza procesului-verbal prevăzut în anexa la prezentul contract.

2.3. În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- a) bunuri de retur: parcela de teren menționată la pct.2.1 și amenajările aduse acesteia;
- b) bunurile proprii, constând în supraedificatele;

2.4. Eventualele inadverdențe între redactarea caietului de sarcini în baza căruia s-a adjudecat concesiunea și prezentul contract de concesiune trebuie să aibă ca finalitate atingerea scopului obiectului concesiunii:.

CAPITOLUL III. TERMENUL CONTRACTULUI-DURATA CONCESIUNII

3.1. Terenul se concesionează pe o perioadă de 10 ani, socotiți de la data încheierii contractului .

3.2. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților și va fi **înregistrat de către concesionar în cartea funciară.**

3.3. În cazul în care construcția încetează să mai existe iar concesionarul nu își manifestă expres voința în vederea construirii unei alte construcții, contractul de concesiune încetează.

MODEL

CAPITOLUL IV. - REDEVENȚA

4.1. Redevența anuală la data încheierii contractului este deeuro/mp/an reprezentând euro/an, calculat lalei/an la cursul oficial din așa cum rezultă din oferta câștigătoare atașată procesului- verbal de adjudecare nr. din2014.

4.2. Plata redevenței anuale se face până la 25 martie a fiecărui an la casieria primăriei Baia Mare sau prin virament în contul Municipiuluideschis la Trezoreria Baia Mare în lei, redevența va fi indexată anual cu rata inflației comunicată de Comisia Nationala de Statistica prin Buletinul Statistic de Preturi la Capitolul " Servicii " iar întârzierea la plata redevenței se vor penaliza conform legii.

4.3. Plata redevenței pentru **primul an de exploatare** se face **la data încheierii prezentului contract, prin transferarea garanției de participare la licitație iar diferența se va achita de către concesionar.**

CAPITOLUL V. DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile concesionarului

5.1. Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct pe riscul și pe răspunderea sa bunul ce face obiectul contractului de concesiune, cu diligența maximă pentru a conserva și a dezvolta valoarea acestuia pe toată durata contractului .

5.2. Prin semnarea prezentului contract, concesionarul confirmă că a luat act de toate condițiile impuse de concedent prin caietul de sarcini și că va respecta PUG-ul Municipiului Caietul de Sarcini și prevederile Legii 50/1991(r2) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

5.3. Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit, în aceleași condiții transmițându-se și autorizația de construire, respectiv obligațiile asumate de concesionar conform prezentului contract.

Drepturile concedentului

5.4. Concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, să verifice stadiul de construcție precum și modul în care este satisfăcut interesul public local.

5.5. Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementată a contractului de concesiune din motive excepționale legate de interesul național sau local.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR - RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Obligațiile concesionarului

6.1. Să realizeze lucrările de investiții în conformitate cu prevederile caietului de sarcini și numai pe baza autorizației de construire și în conformitate cu PUG-ul Municipiului Baia

Mare și prevederile Legii 50/1991(r2) privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, și să-și plătească anual impozitul pe construcția edificată și taxa pe teren conform prevederilor Codului Fiscal.

6.2. Să obțină toate avizele și acordurile legale pentru realizarea construcției.

6.3. Să execute din fondurile sale lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare.

MODEL

6.4. Construcțiile, ce se vor edifica potrivit Caietului de sarcini, Planului urbanistic zonal aprobat și vor avea caracter comercial.

6.5. Căile de acces, de utilitate privată, se vor amenaja și întreține de către beneficiar.

6.6. Toate utilitățile – apă, canalizare, curent, gaze naturale - se vor realiza pe cheltuiala beneficiarului, odată cu construcțiile, iar soluția de racordare se vor impune după caz, de către instituțiile furnizoare ale utilităților respective.

6.7. Concesionarul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului, protecție civilă și protecția împotriva incendiilor și calamităților pe toată durata derulării contractului.

6.8. Prin activitatea desfășurată nu se va polua solul cu diverși agenți dăunători, nu vor fi infestate apele pluviale sau subterane. În acest scop concesionarul va avea în dotarea activității desfășurate toate capacitățile necesare evitării unor astfel de situații.

6.9. Concesionarul are obligația de a încheia contracte cu agenții economici autorizați pentru reciclarea materialelor, precum și cu agenții economici autorizați cu distrugerea celor care nu pot fi reciclate, conform legislației în vigoare.

6.10. Obligațiile de mediu trec în sarcina concesionarului începând cu data semnării contractului de concesiune. Toate cheltuielile legate de realizarea obligațiilor de mediu se vor efectua de către concesionar.

6.11. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a terenului.

6.12. Concesionarul are întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la , protecția împotriva incendiilor, situații de urgență dezastră și protecția mediului

6.12. Concesionarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, terenul aferent ce va fi concesionat.

6.13. Lucrările de ecologizare se vor executa de firme de specialitate în acest gen de lucrări, în baza unei documentații tehnice privind tehnologia de execuție, și cad în sarcina concesionarului.

6.14. Se interzice subconcesionarea, în tot sau în parte, unei terțe părți a terenului ce face obiectul acestui contract.

6.15. Se interzice închirierea, în tot sau în parte, a terenului concesionat, excepție supraedificatele, dar cu respectarea condițiilor de utilizare a terenului conform prezentului contract și a anexelor sale.

6.16. Concesionarul va încheia contracte de transport a resturilor menajere și a celorlalte deseuri cu operatorul autorizat.

6.17. Orice funcțiune care poate contribui la diminuarea sau distrugerea mediului și peisajului natural este interzisă.

6.18. La expirarea termenului de concesiune, daca nu a fost prelungit conform contract, concesionarul este obligat sa restituie in deplina proprietate, liber de orice sarcina, bunul concesionat, si bunurile ce au rezultat din investitiile prevazute in contractul de concesionare, respectiv amenajarea terenului și accesele precum si bunurile rezultate din investitii si modernizari efectuate de concesionar fara aprobarea concedentului, supraedificatele construcții constituind bunuri de retur daca au fost integral amortizate conform prevederilor legale, sau prin plata diferentei cu acordul concedentului.

6.20. în termen de 30 zile de la incheierea contractului de concesionare, concesionarul are obligatia de a inscrie concesiunea, pe cheltuiala sa, in documentele de publicitate imobiliara (carte funciara).

6.21. sa constituie in termen de 90 de zile de la incheierea contractului, cu titlu de garantie, o suma fixa reprezentand o cota parte (10 %) din valoarea totala a concesiunii calculata la data incheierii contractului, intr-un cont de garanti deschis pentru concendent și inchis pentru concesionar, garantia se va restitui la cererea concesionarului, dupa realizarea obiectivului stabilit si punerea lui in functiune in conditiile stabilite prin contractul de concesiune.

MODEL

Obligațiile concedentului

6.25.Să acorde sprijin concesionarului în vederea obținerii avizelor și acordurilor legale pentru realizarea construcției-investitiei.

6.26.Concedentul are dreptul să retragă concesiunea **fără nici o răscumpărare** dacă concesionarul nu realizeaza obligatiile stabilite in contract în termenul prevăzut.

6.27. Situația de forță majoră exonerează părțile de răspunderi în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin.

VII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

7.1. Prezentul contract de concesiune încetează la expirarea duratei acestuia, prin răscumpărare, prin retragere și prin renunțare.

7.2.Încetarea prin răscumpărare a concesiunii are loc pentru cazuri de interes public, concedentul asigurând despăgubirea corespunzătoare valorii investiției, interesul public fiind probat de acte autentice emise prin hotărâri de guvern sau hotărâri de consiliu local.

7.3.Concesiunea se retrage, **fără nici o despăgubire din partea concedentului prin notificarea adresata concesionarului în acest sens de catre concendent** în cazul în care concesionarul nu a realizat obligatiile prevazute în caietul de sarcini în termenul prevăzut cu plata unei despăgubiri in sarcina concesionarului, cu o valoare a despăgubirii egala cu redeventa datorata pentru 3 ani de contract.

7.4.Concesionarul poate renunța la concesiune, în cazul în care din motive obiective nu-și poate realiza investiția, prin notificarea concedentului și numai după ce o comisie a acestuia se pronunța asupra încetării contractului și a eventualelor despăgubiri, redeventa achitata nu va fi restituita.

7.5. În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concendent, cu plata unei despăgubiri juste si prealabile în sarcina acestuia.

7.6. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului cu o valoare a despăgubirii egală cu redevența datorată pentru 3 ani de contract;

;
7.7. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului cu o valoare egală cu ½ din redevența achitată de concesionar până la data rezilierii;

7.8. 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 concesiunea, 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;

7.9. În cazul în care construcția încetează să mai existe, contractul de concesiune încetează de drept dacă concesionarul nu depune diligențele necesare pentru edificarea unei noi construcții într-un termen de maxim 12 luni de la dispariție.

7.11. Contractul de concesiune poate înceta în oricare alt mod, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

VIII. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

8.1. În cazul în care eventualele neînțelegeri privind validitatea prezentului contract sau rezultate din interpretarea, executarea sau încetarea lui nu se vor putea rezolva **pe cale amiabilă**, părțile au convenit să se adreseze instanțelor judecătorești competente din Jud. Maramureș.

MODEL

IX. FORTA MAJORA

9.1. Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen sau/si de executarea în mod necorespunzător – total sau parțial – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau/si executarea obligației respective a fost cauzată de forța majoră, așa cum este definită de lege.

9.2. Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 30 de zile de la producerea evenimentului, încetarea deplină a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

9.3. Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți.

X. CLAUZE FINALE

10.1. Prezentul contract, împreună cu anexele sale care fac parte integrantă din cuprinsul său, (caietul de sarcini și oferta financiară) reprezintă voința părților și înlocuiește orice altă înțelegere verbală dintre acestea, anterioară sau ulterioară încheierii lui.

10.2. Caietul de Sarcini anexa la HCL - /2014, oferta și documentele care au stat la baza încheierii contractului de concesiune, sunt anexe ale prezentului contract care se completează cu prevederile din cuprinsul lor și care constituie obligații pentru părțile semnate.

10.3. Prezentul contract s-a încheiat într-un număr de 3 (TREI) exemplare astăzi2014 la sediul Primăriei Baia Mare.

CONCEDENT

CONCESIONAR