

Anexa nr. 2 la Hotărârea Consiliului Local nr. 290/2014

CAIET DE SARCINI

Pentru concesionarea prin licitație publică, a unui teren aparținând domeniului privat al Municipiului Baia Mare, în suprafață totală de 1158 mp., situat în cartierul Ferneziu str.Barajului identificat prin C.F.nr. 193 Ferneziu, nr. topo 909/1/1 și C.F.nr. 1511 Ferneziu nr.topo 910/1, în vederea construirii unui spațiu comercial de tip Supermarket

CAP. I. OBIECTUL CONCESIUNII

1.1. Terenul care face obiectul concesiunii în suprafața totală de 1154 mp, este proprietatea privată a Municipiului Baia Mare situat în intravilanul Municipiului Baia Mare, cartier Ferneziu str.Barajului F.N. identificat prin C.F.nr.193 Baia Mare, nr. Topo 909/1/1, în suprafața de 317 mp. categoria de folosință arabil și C.F.nr.1511 Baia Mare, din nr. Topo 910/1 în suprafața de 841 mp. categoria de folosință curte, nr. cadastral atribuit după alipire..... conform Planului de Amplasament și Delimitare întocmit de Topograf Autorizat Andrei Moga și extrasele de carte funciară de informare nr.193 Baia Mare și nr.1511 Baia Mare.

Terenul precizat, este destinat construirii conform Certificat de Urbanism nr.955 din 11.09.2014.

Cap. II. MOTIVATIA CONCESIONARII

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

- prevederile art. 123 din Legea nr. 215/2001 republicată care precizează că terenurile proprietate publică sau privată a unităților administrativ teritoriale pot face obiectul unei concesiuni.
- prevederile art.13 din Legea 50/1991, republicată cu modificările și completările ulterioare, care precizează 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
- administrarea eficientă a domeniului privat al Municipiului Baia Mare pentru atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, crearea unor locuri de muncă administrare judicioasă a domeniului privat în scopul dezvoltării sociale și economice a municipiului,
- asigurarea unei mai bune distribuții a spațiilor pentru desfacerea cu amănuntul a produselor de larg consum și în zonele cu deficit de astfel de spații în proximitatea potențialilor beneficiari.

Cap. III. DURATA CONCESIUNII

3.1. Terenul se concesioneaza pe 10 ani, perioada care se poate prelungi cu o durata cel mult egala cu jumătate din durata initiala a concesiunii, prin acordul de voință al părților tinand seama si de 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 simpla notificare din partea concedentului sau concesionarului, in lipsa unui acord bilateral expres intocmit ulterior incheierii contractului de concesiune, in urmatoarele situatii:

La expirarea duratei stabilite in contractul de concesiune;

Pentru cazurile de interes public national sau local, stabilite conform legii prin denuntarea unilaterala de catre concedent cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina concedentului. Daca partile nu se inteleg asupra cuantumului despagubirii, urmeaza sa se adreseze instantelor judecatoresti, exclusiv pentru reglementarea problemelor legate de despagubiri.

In cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin rezilierea unilaterala de catre concedent, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului, cu o valoare a despagubirii egala cu redeventa datorata pentru 3 ani de contract;

In cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin rezilierea unilaterala de catre concesionar, cu plata de despagubiri in sarcina concedentului, cu o valoare egala cu ½ din redeventa achitata de concesionar pana la data rezilierii;

La disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, **prin renuntare**, fara plata unei despagubiri, concesionarul are obligatia de a notifica de indata concedentului despre disparitia bunului ori despre imposibilitatea de realizare a activitatii declarand renuntarea la concesiune, situatie in 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 licitație redevența minimă este de 0,80 EURO/mp/an, conform Notei de Fundamentare întocmită de Serviciul Monitorizare Contracte din cadrul Direcției Administrare Patrimoniu platibil în lei la cursul de la data plății, cu posibilitatea achitării și în euro dacă legislația va permite, preț stabilit astfel: $(1158 \text{ mp} \times 20 \text{ EURO/mp} \times 4,43 \text{ lei} / 1 \text{ EURO}: 25 \text{ de ani} = 4104 \text{ lei/an})$ la cursul oficial al euro din data de 10.09.2014, valoarea redevenței minime sa stabilit prin împartirea valorii de piață a terenului la 25 reprezentând anii de recuperare a valorii, conform art.17 din Legea 50/1991 republicată. Ținând seama de faptul că proprietarul nu se obligă la realizarea infrastructurii.

5.2 Plata concesiunii se va face anual până la data de 25.03 a fiecărui an pentru anul în curs prin ordin de plată, numerar, etc.

5.3 Redevanța anuală se va achita în lei la cursul oficial al EURO din data plății și va fi indexată funcție de indicii de inflație comunicat de Comisia Națională de Statistică prin Buletinul Statistic de Preturi la Capitolul " Servicii "și se va achita prin ordin de plată, numerar, etc.

5.4 Întârzierile la plata redevenței se vor sancționa cu penalități de 0,04% /zi de întârziere la suma datorată, urmând că pentru întârzierile la plata a redevenței anuale ce depășesc 6 luni să se procedeze la retragerea concesiunii fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres).

5.5. Garanția de participare la licitație depusă de ofertantul câștigător, respectiv echivalentul pretului redevenței pentru primul an de contract calculat la pretul de pornire, în suma de **4104,00** lei, se reține de concedent până în momentul încheierii contractului de concesiune urmând că după această dată garanția depusă în cont să se constituie cota parte din redevența datorată de către concesionar pentru primul an de concesiune. În cazul în care redevența datorată de concesionar pentru primul an de concesiune depășește valoarea garanției depuse, concesionarul va achita diferența aferentă la data încheierii contractului de concesiune. În cazul în care garanția s-a constituit prin scrisoare bancară, aceasta se va elibera ofertantului câștigător 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 concesiune teren în Cartier Ferneziu, str.Barajului.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 Garantia de participare este recuperabila pentru participantii care nu au adjudecat, iar pentru castigatorii licitatiei se constituie ca plata in avans a redeventei pentru primul an de contract sau a penalitatilor datorate conform contractului de concesiune, contravaloarea caietului de sarcini nu se restituie.

5.9 Castigatorii licitatiei devin debitori fata de consiliul Local Baia Mare din momentul incheierii contractului de concesiune

5.10. Treapta de licitatie pentru ofertare va fi de 0,2 euro/mp/an

Cap. VI. REGIMUL BUNURILOR

6.1 Terenul care constituie obiectul licitatiei sunt din proprietatea privata a concedentului, , terenurile vor fi administrate si exploatate de concesionar in conformitate cu prevederile contractului de concesiune, acestea ramanand proprietatea concedentului si urmand a fi restituite de concesionar la expirarea/incetarea contractului de concesiune; acestea constituie bunuri de retur si revin de drept concedentului, gratuit si libere de orice sarcini; in aceasta categorie intra si bunurile ce au rezultat din investitiile prevazute in contractul de concesiune, respectiv amenajarea terenului și accesele precum si bunurile rezultate din investitii si modernizari efectuate de concesionar fara aprobarea concedentului.

6.2 Cladirile edificate exceptie constructiile portabile pot deveni bunuri de retur cu acceptul expres a concedentului exprimat la data incetarii contractului, cu plata valorii reziduale contabile a acestora rezultata din documente sau ca urmare a unei evaluarii de la acea data,.

Cap.VII. CONDITII DE MEDIU

7.1.Concesionarul poarta intreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale in domeniul protectiei 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 spatiu comercial desfacere produse alimentare si alte bunuri de larg consum si alte spatii pentru activitati conexe specifice unitatilor de desfacere pentru populatie, cu asigurarea facilitatilor de acces si parcare.

8.2. Spatiul 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 accesele vor fi proiectate și realizate astfel încat sa se asigure circulatia 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 următoarele obligații:

a.- să plătească redevența la valoarea, în termenul și modul stabilite prin contractul de concesiune.

b.- să realizeze lucrările de investiții corespunzătoare proiectului și avizelor legale, și cele ce s-a obligat prin contract.

c.- să plătească pe toată durata concesiunii impozitele și taxele datorate statului și Administrației Publice Locale.

d.- pe toată perioada de derulare a contractului, concesionarul nu va putea subconcesiona, în tot sau în parte unei alte persoane obiectul concesiunii, afara de cazul în care instarainează supraedificatele caz în care noul proprietar al acestora se subroga în drepturile și obligațiile concesionarului și este obligat să respecte condițiile impuse concesionarului inițial 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 situația în care litigiile după depunerea tuturor diligențelor nu se pot soluționa pe cale amiabilă vor fi supuse spre soluționare instanțelor judecătorești competente din județul Maramureș.

Cap. XII. DISPOZIȚII FINALE

12.1 Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune, conform model anexa C la prezentul caiet de sarcini.

12.2 După concesiune, realizarea obiectivului de investiții se va face numai pe baza unui proiect legal avizat, aprobat și a autorizației de construire emisă de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată.

12.3 Soluțiile prezentate o dată cu depunerea opțiunilor, în cazul adjudicării licitației, nu reprezintă aprobarea acestora și nu exonerează pe câștigător de obținerea avizelor și acordurilor legale din partea organismelor stabilite în eliberarea acestora (exemplu avizul Comisiei de urbanism, autorizația de construcție, ș.a.m.d.).

12.4 Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investițiilor privesc pe concesionar.

12.5 Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente și obținerea acordului de la detinatorii acestora privesc pe concesionar.

12.6 Concesionarul este obligat de a asigura pe perioada concesiunii continuitatea activității în scopul căreia a fost concesionat terenul.

12.7 Concedentul are dreptul ca prin împuternicirii să urmărească mersul lucrărilor de construcție în vederea asigurării calității și stabilității cât și încadrarea în termenul de punere în funcționare stabilit prin actul de concesiune.

12.8. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitantului contra cost, în valoare de **100 lei**.

12.9. Garanția de participare la licitație este de **4104,00 lei și se achită prin virament în contul** RO84TREZ4365006XXX000129 al Municipiului Baia Mare, CUI 3627692, deschis la Trezoreria Baia Mare, având înscris la explicații „Garanție participare la licitație concesiune teren Cartier Ferneziu str. Barajului F.N , sau **prin modalitățile prevăzute la art.5.6 din prezentul caiet de sarcini, dovada depunându-se în plic exterior separat pentru a putea fi verificată de către comisie.**

12.10 Ofertanții la licitație vor prezenta, la dosarul depus pentru licitație, un document prin care să dovedească că are acces sau va avea acces la suma necesară executării obiectivului prevăzut la art.8.1. al prezentului caiet de sarcini.

12.11 Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul local, depunerea dovezii cumpărării documentației de atribuire și a garanției de participare în conformitate cu OUG 54/2006 (cuantumul garanției de participare la licitație s-a stabilit astfel încât să asigure plata pentru redeventa datorată în primul an de concesiune la prețul de pornire).

12.12. Dacă din diferite motive licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți, dacă ofertele nu au fost deschise, în această situație ofertanților li se va înapoia în termen de cinci zile lucrătoare de la solicitare ofertele nedeschise, garanția de participare la licitație și contravaloarea documentației de licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primăria Municipiului Baia Mare.

12.13 Prin depunerea ofertei, toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră îndeplinite de ofertant.

12.14. În vederea participării la licitație ofertantul trebuie să depună până la data și ora stabilită în anunțul de licitație, la sediul concedentului Clădirea Primăriei Municipiului Baia Mare, Compartiment Informații Cetățeni un plic sigilat pe care se va indica „**Oferta Licitație concesiune teren Cartier Ferneziu str. Barajului F.N, A NU SE DESCHIDE PANA LA DATA....., ORA.....(cum sunt arătate în anunțul de licitație)**” și care trebuie să conțină:

-cererea declarație de participare la licitație conform Anexei A la caietul de sarcini, fără stersături, completări sau îngroșări cu informații privind ofertantul

-documentele legale de identificare ale ofertantului –certificat de înregistrare ORC, statut, actul constitutiv, copie act identitate împuternicit să reprezinte persoana juridică și împuternicire,

-documente din care să reiasă că are ca domeniu de activitate comerțul cu ridicata de bunuri alimentare și nealimentare, cu o vechime în această activitate de cel puțin 1 an

-certificat fiscal care să ateste că nu are datorii față de D.G.F.P Maramureș, Primăria Municipiului Baia Mare, după caz.

-declarație pe propria răspundere că nu se află în litigii pe rolul instanțelor de judecată cu Municipiul Baia Mare

-dovada achitării contravalorii caietului de sarcini 100 lei și a garanției de participare la licitație,

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

-un plic interior sigilat pe care se va înscrie numele complet al ofertantului, sediul social al ofertantului care va fi înscris cu numele ofertantului și va avea scris OFERTA DE PREȚ ȘI TEHNICA și care va conține:

-o documentație tehnică descriptivă cu obiectivul de investiții prevăzut la art.8.2 din prezentul caiet de sarcini pe care doresc să-l realizeze pe terenul concesiionat (obiectivul descris în documentația tehnică va trebui să fie același cu cel ce se va solicita pentru autorizare prin D.T.A.C. care se va depune în cazul adjudecării concesiionării terenului)

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

Toate documentele depuse vor fi semnate pe toate paginile de către ofertant și vor avea aplicată stampila acestuia, documentele vor fi prezentate de regulă în original, cele prezentate în copie vor avea mențiunea conform cu originalul, s-au vor fi legalizate.

Documentele se depun într-un singur exemplar.

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

- sunt în litigii cu Municipiul Baia Mare;
- au fost adjudecatori ai unei licitații anterioare și nu au încheiat contractul, din culpa lor
- au datorii bugetare față de DGFP Maramureș, Primăria Municipiului Baia Mare,

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

12.17 Restituirea garanției în cazul ofertanților care nu au adjudecat contractul se efectuează la cererea acestora, după semnarea contractului de concesiune cu ofertantul câștigător.

12.18 Fiecare participant la licitație poate depune o singură ofertă.

12.19.Contractul de concesiune se va încheia 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 câștigător de a încheia contractul de concesiune poate atrage plata daunelor de interes 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 în caietul de sarcini, și clauzele convenite în contract de către părțile contractante, în completarea celor dintâi, dar fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în 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 în calcul ziua publicarii și ziua deschiderii ofertelor. Având în vedere ca este obiect al concesiunii un bun din domeniul privat anuntul nu se va publica în monitorul oficial.

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

13.3. Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți, cu două oferte valabile.

13.4. Ofertele sigilate de ofertanți se depun la sediul concedentului Clădirea Primăriei Municipiului Baia Mare, Compartiment Informații Cetățeni, 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 locului și ora stabilită în anunțul de licitație, comisia de licitare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în *Caietul de sarcini*.

13.6. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în *Caietul de sarcini*, urmând a fi deschise plicurile continuând oferta de preț doar în cazul ofertelor declarate valabile.

13.7. În 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 0,80 euro/mp teren/an.

13.11. Ofertarea se face în euro/mp, treapta de licitare folosită la completarea ofertelor, este de 0,2 euro/mp/an.

13.13 În situația în care sau după 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 2 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 oferta 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 două 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 0,80 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 suprafețe de **1158 mp DIN DOMENIUL PRIVAT 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 R0....., 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 înregistrare ORC și statut, /act constitutiv, copie act identitate imputernicit sa reprezinte persoana juridica si imputernicire,
 - certificat fiscal care sa ateste ca nu are datoriile 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 **4.104,00** 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 BAIA MARE

Domnilor,

1. Examinând caietul de sarcini, subsemnatul/ții,

.....
reprezentant/ți ai ofertantului _____,
ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus
menționată, să concesionam terenul supus licitației pentru suma de _____euro/mp/an, adică un
total deeuro/an (In
litere).....euro/an, în lei la cursul zilei pentru suprafața
de **1158 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 semnez 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....., contdeschis
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 și modificată 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, cartier Ferneziu str.Barajului F.N. identificat prin C.F.nr.193 Baia Mare, nr. Topo 909/1/1, în suprafața de 317 mp. categoria de folosință arabil și C.F.nr.1511 Baia Mare, din nr. Topo 910/1 în suprafața de 841 mp. categoria de folosință curte, după alipire nr. cadastral atribuit..... conform Planului de Amplasament și Delimitare întocmit de Topograf Autorizat Andrei Moga și extrasele de carte funciară de informare nr.193 Baia Mare și nr.1511 Baia Mare.

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 concesiunează 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 și 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 eficientă 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 concesiune, 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 concesiune, 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 concedent 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 concedent** 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 pronunta 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 concedent, 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 egala cu redeventa datorata 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**, partile au convenit să se adreseze instanțelor judecătorești competente din Jud. Maramureș.

MODEL

IX. FORTA MAJORA

9.1. Nici una dintre partile 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 parti, în termen de 30 de zile de la producerea evenimentului, încetarea de plin drept 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 parti.

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 partilor și înlocuiește orice alte înțelegeri verbale dintre acestea, anterioare sau ulterioare 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 partile semnatare.

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

CONCEDENT

CONCESIONAR