

ANUNȚUL DE LICITAȚIE

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL Municipiul Sfântu Gheorghe, în calitate de proprietar al terenului, având sediul în Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918, nr. 2, reprezentat de **dl. Antal Árpád - András** în calitate de primar - concedent(denumiți în continuare "**Concedentul**" sau "**Municipiul Sfântu Gheorghe**) este proprietarul exclusiv al terenului în suprafață de 16,3 ha, situat în Sfântu Gheorghe, cartierul Câmpu Frumos, teren care a fost dat în administrarea societății societății Sepsipar SRL în calitate de administrator a Parcului Industrial, având sediul în municipiul Sfântu Gheorghe, Cartierul Câmpul Frumos, nr. 5, Jud. Covasna, înregistrată la Registrul Comerțului de pe lângă Tribunalul Covasna sub nr. J14/208/2014, având cod de înregistrare fiscală RO 33602606, reprezentată de dl. .Buxsa Árpád, având calitatea de administrator, adresa de mail : sepsiipar@gmail.com; info@sepsipark.ro ;

Telefon : 0757.099.963.

2.Informații generale privind obiectul concesiunii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat:

Parcul Industrial SEPSIIPAR din mun. Sfântu Gheorghe, cartierul Câmpu Frumos, are o suprafață de 10,7 ha, destinate societăților care desfășoară diverse activități încadrate în profilul de activitate al parcului, conform Regulamentului de funcționare. Spațiul supus concesionării este proprietatea privată a municipiului Sfântu Gheorghe, aflată în administrarea societății SEPSIIPAR Srl, fiind destinat realizării Parculului Industrial respectiv, de a oferi societăților facilitățile specifice parcurilor industriale.

Scopul organizării procedurii licitație este următorul:

Concesionarea imobilului aflată în incinta Parcului Industrial Sfântu Gheorghe, având suprafața totală de 1068 mp, conform, C.F. Nr: 25803;

Concesionarea suprafeței de teren aferentă construcției, având suprafața totală de: 3450 mp, conform C.F. Nr: 25802 și 25803,

Dezmembrarea și autorizarea PSI este finalizată.

3.Informații privind documentația de atribuire: se găsește pe pagina de web: www.sepsipark.ro

4.Data limită pentru solicitarea clarificărilor : 26 mai 2018

5.Informații privind ofertele:

5.1. Data limită de depunere a ofertelor: 29 mai 2018,orele 09,00

5.2.Adresa la care trebuie depuse ofertele: Camera de Comerți și Industrie a Județului Covasna, strada Oltului Nr:17, pentru SEPSIIPAR SRL

5.3. Numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă: 2 (două) exemplare.

5.4.Data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor:

29 mai 2018, orele 10,00 la sediul Primăriei municipiul Sfântu Gheorghe, în Sfântu Gheorghe, str.1 Decembrie 1918, nr.2, camera:38;

5.5. Denumirea instanței arbitrale competente în soluționarea litigiilor apărute : **Comisia de Arbitraj de pe lângă Camera de Comerț și Industrie Covasna.**

**CAIET DE SARCINI privind concesionarea UNOR SPATII DIN PERIMETRUL
PARCULUI INDUSTRIAL SEPSIIPAR din mun. Sfântu Gheorghe,
DESTINATE ACTIVITATILOR PRODUCTIVE**

CAP. 1. DATE GENERALE

Prezentul caiet de sarcini își propune să ofere celor interesați toate informațiile utile cu privire la modalitățile și procedurile de concesionare a spațiilor disponibile din perimetrul Parcului Industrial SEPSIIPAR din mun. Sfântu Gheorghe, cartierul Câmpu Frumos, cu suprafața de 10,7 ha, destinate firmelor care desfășoară diverse activități încadrate în profilul de activitate al parcului, conform Regulamentului de funcționare. Spațiul supus concesionării este proprietatea privată a municipiului Sfântu Gheorghe, aflată în administrarea societății SEPSIIPAR Srl, fiind destinat realizării Parculului Industrial respectiv, de a oferi societăților facilitățile specifice parcurilor industrial.

Scopul organizării procedurii licitație este următorul:

Concesionarea imobilului aflată în incinta Parcului Industrial Sfântu Gheorghe, având suprafața totală de 1068 mp, conform, C.F. Nr: 25803, anexată;

Concesionarea suprafeței de teren aferentă construcției, având suprafața totală de: 3450 mp, conform C.F. Nr: 25802 și 25803 anexată.

Dezmembrarea suprafeței de teren în stare de finalizare.

Autorizația PSI este finalizată.

Concesionarea parcelelor și închirierea imobilului se face prin procedura de Licitație conform ***“Regulament privind regimul concesionării imobilelor ce compun parcul industrial Sfântu Gheorghe, din Mun. Sfântu Gheorghe, cartier Câmpu Frumos, jud. Covasna, Romania aflat în proprietatea privată a Municipiului Sfântu Gheorghe”*** (Anexa nr.1) pe baza Legii nr. 215/2001 cu completările și modificările cuprinse în Legea nr. 286/2006 privind administrația publică locală, și în temeiul legii nr. 213/1998, privind proprietatea privată și regimul juridic al acesteia. Având în vedere dotările și utilitățile cu care este echipat parcul (model”green field”) acestea sunt adecvate construcției de hale/clădiri pentru diverse activități de producție și servicii.

CAP. 2. DESCRIEREA PARCELELOR DE TEREN DESTINATE LICITAȚIEI

Suprafața spațiului destinat concesionării este de 3450 mp, conform C.F: 25802 și 25803, suprafața imobilului este de 1068 mp, forma geometrică și dimensiunile individuale sunt prezentate în anexa nr. 1, atașate prezentului document care fac parte integrantă din caietul de sarcini.

Vizitarea amplasamentului:

Ofertantului i se recomandă să viziteze și să examineze amplasamentul și să obțină pentru el însuși, pe proprie răspundere toate informațiile necesare pentru elaborarea ofertei.

Destinațiile și condițiile prevăzute pentru spațiul ce urmează a fi concesionat:

- Construcția deja existentă este destinată pentru diverse activități de producție și servicii care se încadrează în profilul planificat de activitate al parcului.

- Construcția de hale/clădiri industriale, căi de acces, zone verzi și parcări pentru diverse activități de producție și servicii care se încadrează în profilul planificat de activitate al parcului.
- Asigurarea condițiilor adecvate pentru dezvoltarea durabilă a activităților diverse comerciale, de servicii și de producție a firmelor locatate în domeniile eligibile profilului parcului. Parcul Industrial Sfântu Gheorghe, respectiv parcelele care fac obiectul concesiunii prezintă următoarele utilități și dotări distribuite în parc la, după cum urmează:

Rețea de energie electrică. Racordarea la rețeaua electrică a Parcul Industrial Sfântu Gheorghe se va realiza de către concesionar pe baza unui proiect tehnic avizat de către SC Electrica SA și a avizului de principiu emis de concedentul Parc Industrial Sfântu Gheorghe. Contorul de măsurare a consumului se va monta de către Electrica SA numai după plata taxei de putere de către concesionar.

Rețea de alimentare cu gaz. Racordarea la rețeaua de gaze naturale din Parcul Industrial Sfântu Gheorghe se poate realiza pe baza unui proiect tehnic avizat de către furnizor și a unui aviz de principiu emis de concedent. Întocmirea proiectului cât și execuția branșării la rețeaua Parcului Industrial Sfântu Gheorghe intră în sarcina concesionarului. Conform proiectului pentru Parcul Industrial Sfântu Gheorghe se asigura un debit de 200 - 300 mc/h cu o presiune de 2 bari.

Rețea de apă

apa potabilă - debit-15-16 l/s = 54-57,6 mc/h; presiune-3,0 bari

Retea de canalizare menajera. Fiecare parcela are acces la rețeaua de canalizare menajera care asigura un debit de 35l/s. Apele menajere se colecteaza la o statie de pompare de unde sunt pompate in rețeaua orasului printr-o conducta de presiune in lungime de 4,8 km.

Retea de canalizare pluviala. Aceasta asigură evacuarea apelor de pe drumuri și de pe parcelele aflate în incinta careului imprejmuit de stradă principală și străzile secundare. Se asigura un debit 600l/s.

Rețea internă de căi de acces și transport, aprovizionare și distribuție bunuri pentru fiecare parcelă. Racordarea acestora la DN 13E Sfântu Gheorghe - Târgu Secuiesc. Fiecare parcela are acces direct la rețeaua de drumuri din interiorul Parcului Industrial Sfântu Gheorghe.

CAP.3. CONDIȚIILE DE EXPLOATARE

Spațiile ce urmează a fi concesionate vor fi utilizate de către concesionar pe toată durata contractului în condițiile prevăzute de către acesta, urmând că după o perioadă de 5 ani, prevăzută în Contractul de Concesionare, concesionarul să aibă dreptul de a cumpăra terenul.

Pe toată perioada contractului de concesionare, este interzisă modificarea destinației spațiului sau a activității pentru care s-a încheiat contractul, fără acordul prealabil scris al concedentului, care nu va fi refuzat în mod nejustificat.

CAP.4 INVESTIȚII CARE CAD ÎN SARCINA CONCESIONARILOR

Nu este cazul.

CAP.5. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR

Bunurile predate concesionarului potrivit prevederilor contractului de concesiune, vor fi utilizate de acesta în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, respectând legislația de

protecția mediului, pe toată perioada derulării contractului. În cazul în care concesionarul nu cumpără terenul, la încetarea contractului, concesionarul este obligat să predea, în deplină proprietate, libere de orice sarcini, bunurile concesionate, inclusiv cele rezultate din investiții sau amenajări căzute în sarcina concesionarului la care acesta s-a obligat prin oferta depusă în temeiul caietului de sarcini și contract.

CAP.6. DURATA CONCESIONĂRII

Durata concesionării este de maximum 49 ani. 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.

CAP.7. REDEVENȚA MINIMĂ

7.1. În schimbul constituirii dreptului de concesiune asupra terenului, inclusiv a dreptului de a construi pe acesta, precum și a dreptului de suprafață, Concesionarul va plăti Municipiului Sfântu Gheorghe o redevență reprezentând echivalentul în lei al sumei de **1,5 euro/mp/an** (redevența nu conține TVA și se va adăuga dacă legislația în vigoare la data concesionării o prevede).

Taxa de închiriere a construcțiilor aflate pe terenurile care urmează a fi concesionate este de: **2 Euro/mp/ an**

În cazul prelungirii perioadei de concesiune prin act adițional, părțile vor renegocia redevența de concesiune.

Redevența prevăzută la art. 7.1 de mai sus poate fi supusă ajustării în sensul reducerii, în urma aplicării unui punctaj rezultat în funcție de profilul activității desfășurate, a numărului de locuri de muncă create în parcul industrial, valoarea investiției realizate în parc, și a salariului mediu al angajaților din parc, conform **Regulamentului de funcționare a parcului industrial**. De asemenea în cazul în care Concesionarul își stabilește sediul social în Parcul Industrial, prețul prevăzut la art. 7.1 de mai sus se reduce cu 20% - exclusiv pe durata menținerii sediului social respectiv.

CAP. 8. OBLIGATIILE CONCESIONARULUI PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI

Concesionarul este obligat să ia, pe tot parcursul concesionării, toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului și de Regulamentul urbanistic și de dezvoltare al Parcului Industrial Sfântu Gheorghe.

CAP.9. ALTE CLAUCZE

Concesionarul are obligația de a exploata în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii, fără a putea subconcesiona unei alte persoane, în tot sau în parte, obiectul concesiunii.

Concesionarul nu are voie să subînchirieze suprafața concesionată sau să vândă ori închirieze spații de producție sau servicii realizate din investițiile proprii.

Concesionarul nu are voie să schimbe fără acceptul scris prealabil al concedentului, profilul inițial al activității firmei pentru care a primit aprobarea de concesiune, cu excepția situațiilor speciale, justificate de cerințe de dezvoltare și adaptare a producției proprii la cerințele de

piață. Schimbările se vor admite însă, doar cu respectarea profilului general de activitate al parcului.

Redevența (inclusiv cota legală de TVA), Plata redevenței și a chiriei se va efectua semestrial în lei la cursul Euro/Lei practicat de BNR la data plății, în primele 15 (cincisprezece) zile lucrătoare ale fiecărui semestru. Pentru primele 12 (doisprezece) luni de derulare a Contractului, plata se va efectua în avans, Contract fiind încheiat sub condiția suspensivă a achitării redevenței, chiriei pentru primele 12 (doisprezece) luni.

Pentru fiecare zi de întârziere se percepe o dobândă de 0,1 % / zi, din valoarea redevenței, chiriei neachitate.

În cazul neachitării redevenței sau chiriei pe o perioadă de 3 luni contractul se desființează de drept, fără punere în întârziere și fără orice altă formalitate prealabilă, iar concesionarul este obligat ca în termen de 3 luni să elibereze suprafața concesionată, conform Regulamentului Parcului.

Contractul de concesiune încetează în cazurile prevăzute de lege și de contractul de concesiune.

CAP.10. CONDIȚII DE PARTICIPARE LA PROCEDURA DE LICITAȚIE DESCHISĂ

La Licitația deschisă vor fi acceptați ofertanții care au acceptul Comisiei de evaluare a ofertelor, conform Regulamentului Parcului Industrial SEPSIIPAR.

Fiecare propunere de investiție va fi analizată și aprobată prin majoritate simplă de voturi de către o comisie formată din 5 membrii, din care 2 din partea Consiliului local, Administratorul Parcului, reprezentantul Camerei de Comerț și Industrie Covasna și Primarul Municipiului Sfântu Gheorghe (sau delegatul acestuia). Comisia va stabili, împreună cu investitorul, obligațiile acestuia din urmă cu privire la investiție și obligații conexe (termene de realizare). Obligațiile se referă în principal la numărul locurilor de muncă ce trebuie create și menținute, nivelul de salarizare, profilul activității, valoarea investiției. Investitorul care nu respectă obligațiile asumate va trebui să plătească diferența de taxă de concesiune retroactiv, conform situației reale. De asemenea, comisia va înainta o propunere către investitor, cu privire la localizarea exactă a terenului propus pentru investiția respectivă. Licitația pentru parcela respectivă de teren se va demara după ce și îndeplinesc cumulativ condițiile:

1. Cerințe de calificare

Se pot depune solicitări de concesiune de către investitori, persoane juridice și persoane fizice autorizate, constituiți în baza legilor în vigoare. Aceștia vor face dovada că nu sunt în una din următoarele situații:

- a) în stare de faliment;
- b) afacerile lor sunt supervizate și conduse de tribunale;
- c) și-au suspendat activitatea de afaceri sau se găsesc în orice altă situație analoagă cu cele descrise mai sus, în conformitate cu procedurile legale ale statului din care provin;
- d) sunt pe cale de a deveni subiect al procedurilor de declarare a falimentului, de lichidare judiciară, de a fi administrate de tribunale, de a intra în aranjamente financiare cu creditorii în conformitate cu procedurile legale ale statului din care provin;
- e) au fost condamnați pentru un delict de comportament profesional printr-o sentință rămasă definitivă.

Investitorii vor dovedi printr-o declarație notarială că nici una din situațiile detaliate la punctele a. - e. nu li se aplică.

2. Informații/documente care trebuie furnizate de către investitori:

Toți investitorii trebuie să ofere următoarele informații și să depună următoarele documente:

- a. Scrisoare de intenție care să arate: activitățile ce urmează a se desfășura pe terenul care va face obiectul contractului de concesiune, sau închiriere, după caz, cuantumul minim al investiției la care se angajează investitorul și numărul minim de locuri de muncă pe care intenționează să le creeze;
- b. Declarație pe propria răspundere că nu se află în niciuna din situațiile prevăzute la „cerințe de calificare” și că nu are datorie către bugetul de stat, bugetul local; nu are Cazier judiciar sau fiscal, și dispune de fonduri pentru realizarea investiției
- c. Organigrama companiei; (inclusă în planul de afaceri)
- d. Copie de pe ultimul bilanț contabil anual depus la organul fiscal teritorial, cu dovada depunerii;
- e. Furnizare de informații extinse (extras din baza de date online al ONRC)
- f. Un Plan de Afaceri din care să reiasă viabilitatea afacerii pe care urmează să o deruleze în

parc;

g. Istoricul litigiilor;

B. Informații/documente care trebuie furnizate de către investitor la depunerea Documentației de participare la Licitatie:

a. Certificat Constatator emis de către Oficiul Registrului Comerțului;

b. Certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată la bugetul de stat, bugetul asigurărilor sociale de stat, bugetul asigurărilor de șomaj, bugetul Fondul național unic de sănătate și alte bugete;

c. Certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul local;

d. Certificat de cazier fiscal;

e. Acte doveditoare privind resursele financiare de care dispune pentru finanțarea investiției (bunuri lichide, facilități de creditare ș.a.);

f. Act cu împuternicire legală care să autorizeze să semneze în numele investitorului toată documentația, dacă persoana nu este Administratorul Societății.”

CAP.11. OFERTA

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire, în conformitate cu Regulamentul privind regimul concesiunii imobilelor ce compun parcul industrial Sfântu Gheorghe, din Mun. Sfântu Gheorghe, cartier Câmpu Frumos, jud. Covasna, Romania aflat în proprietatea privată a Municipiului Sfântu Gheorghe.

Nu vor fi acceptate decât oferte care corespund prevederilor documentației de atribuire, a documentațiilor de urbanism, aprobate potrivit legii.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de Concedent.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă a Concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, Concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul "Oferte", precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

-o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

-acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor Concedentului din documentația de atribuire;

-acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire;

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

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

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către Concedent, prevăzut în documentația de atribuire și anunțul de licitație.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

CAP.12. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE LICITAȚIE DESCHISĂ

Concedentul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

Concedentul are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

-asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;

-punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens, a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.

Concedentul are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.

Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire. Concedentul are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare

Licitația

Procedura de licitație se poate desfășura dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile.

Plicurile, închise și sigilate se înregistrează la Concedent, care le predă comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în Caietul de Sarcini.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin 2 oferte să fie valabile, în caz contrar, Concedentul este obligat să anuleze procedura de licitație și să aplice procedura de negociere directă.

După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va menționa rezultatul analizei

Deschiderea plicurilor interioare se face **numai după semnarea procesului-verbal** al ședinței publice de către **toți membri** comisiei de evaluare și de către **ofertanți**.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în documentația de atribuire a concesiunii.

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toți membri comisiei de evaluare.

În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la art. 16 alin. (3), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, **un raport** pe care îl transmite Concedentului. În termen de **3 zile lucrătoare** de la primirea raportului comisiei de evaluare, Concedentul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Raportul se depune la dosarul concesiunii.

Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune Concedentului solicitarea oricăror clarificări și după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți, pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Concedentul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj evident în favoarea unui ofertant.

În termen de **3 zile lucrătoare** de la primirea propunerii comisiei de evaluare, Concedentul o transmite ofertanților vizați. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea Concedentului în termen de **maxim 4 zile lucrătoare** de la primirea acesteia.

Reguli privind anunțul de licitație

Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către Concedent.

În cazul procedurii de licitație, Concedentul are obligația să publice într-un cotidian de circulație locală și pe site-ul propriu, anunțul de licitație.

Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu **cel puțin 20 de zile** calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.