



CAIET DE SARCINI PRIVIND CONCESIONAREA UNOR PARCELE DIN PERIMETRUL PARCULUI INDUSTRIAL SFÂNTU GHEORGHE

CAP. 1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

Prezentul caiet de sarcini își propune să ofere celor interesați toate informațiile utile cu privire la modalitățile și procedurile de concesionare a parcelelor disponibile din perimetrul Parcului Industrial SEPSIIPAR din Mun. Sfântu Gheorghe, Cartierul Câmpul Frumos nr. 5, cu suprafața totală de 28,79 ha, conform Regulamentului de funcționare. Terenurile supuse concesionării sunt proprietatea privată a Municipiului Sfântu Gheorghe, aflate în administrarea SC SEPSIIPAR SRL.

Scopul organizării procedurii de negociere directă este concesionarea următoarelor parcele de teren din incinta Parcului Industrial Sfântu Gheorghe:

1. Teren neîmprejmuit, având suprafața totală de 4110 mp, identificat în C.F. Nr. 39927, nr. cadastru 39927, anexată. În cartea funciară este intabulată construcția: Grajd, în suprafață de 1616 mp, nr. cadastral 39927-C1. Construcția se află în stare avansată de degradare, dar cu structura de rezistență în stare acceptabilă.
2. Teren neîmprejmuit, având suprafața totală de 4110 mp, identificat în C.F. Nr. 39928, nr. cadastru 39928, anexată. În cartea funciară este intabulată construcția: Grajd, în suprafață de 1616 mp, nr. cadastral 39928-C1. Construcția se află în stare avansată de degradare, dar cu structura de rezistență în stare acceptabilă.
3. Teren neîmprejmuit, având suprafața totală de 4110 mp, identificat în C.F. Nr. 39929, nr. cadastru 39929, anexată. În cartea funciară este intabulată construcția: Grajd, în suprafață de 1616 mp, nr. cadastral 39929-C1. Construcția se află în stare avansată de degradare, dar cu structura de rezistență în stare acceptabilă.
4. Teren neîmprejmuit, având suprafața totală de 9000 mp, identificat în C.F. Nr. 39930, nr. cadastru 39930, anexată. În cartea funciară sunt intabulate următoarele construcții:
 - i. Grajd, în suprafață de 1616 mp, Nr. cadastral 39930-C1;
 - ii. Grajd, în suprafață de 1616 mp, Nr. cadastral 39930-C2;Construcțiile se află în stare avansată de degradare, dar cu structura de rezistență în stare acceptabilă.
5. Teren neîmprejmuit, având suprafața totală de 8870 mp, identificat în C.F. Nr. 39931, nr. cadastru 39931, anexată. În cartea funciară sunt intabulate următoarele construcții:
 - i. Grajd, în suprafață de 1616 mp, Nr. cadastral 39931-C1;
 - ii. Grajd, în suprafață de 605 mp, Nr. cadastral 39931-C2;

- iii. Grajd, în suprafață de 689 mp, Nr. cadastral 39931-C3;
Construcțiile sunt parțial demolate și/sau se află în stare avansată de degradare. Grajdul cu nr. cad. 39931-C1 are structura de rezistență acceptabilă, iar grajdurile cu nr. cad. 39931-C2 și 39931-C3 sunt parțial demolate.
6. Teren neîmprejmuit, având suprafața totală de 3160 mp, identificat în C.F. Nr. 39932, nr. cadastru 39932. În cartea funciară este intabulată construcția: Grajd, în suprafață de 597 mp, nr. cadastral 39932-C1. Construcția este parțial demolată și se află în stare avansată de degradare.
7. Teren neîmprejmuit, având suprafața totală de 18273 mp, identificat în C.F. Nr. 39933, nr. cadastru 39933, Lot 3, anexată – în curs de dezmembrare. Documentația de dezmembrare este prezentată în Anexa 1 la prezenta documentație. Pe lotul de teren este intabulată următoarea construcție:
- i. Grajd, în suprafață de 1616 mp, Nr. cadastral 39933-C1.
Construcția este parțial demolată și se află în stare avansată de degradare.

Grajdurile având numerele de cadastru: 39927-C1, 39928-C1, 39929-C1, 39930-C1, 39930-C2 și 39931-C1 au o valoare aproximativă de 26.500 EURO/buc., conform unui raport de evaluare ANEVAR întocmit în luna octombrie 2018 aferent grajdului cu nr. cad. 39927-C1. Ofertanții vor trebui să opteze prin oferta depusă fie pentru achiziționarea acestora în starea existentă, fie vor lua angajamentul de a efectua demolarea acestora pe cheltuiulă proprie, cu respectarea legislației din domeniu. În cazul în care ofertanții optează pentru achiziționarea unui/mai multor grajduri, valoarea de achiziție se va stabili printr-un nou raport de evaluare.

De asemenea, ofertanții interesați se vor angaja să efectueze demolarea pe cheltuiulă proprie a construcțiilor având numerele de cadastru: 39931-C2, 39931-C3, 39932-C1 și 39933-C1, în cazul în care își exprimă interesul pentru concesiunea terenurilor pe care aceste construcții degradate sunt intabulate.

Concesiunea parcelor se face prin procedura de negociere directă descrisă în **“Regulamentul privind regimul concesiunii imobilelor ce compun Parcul Industrial Sfântu Gheorghe, din Mun. Sfântu Gheorghe, Cartier Câmpul Frumos, jud. Covasna, aflate în proprietatea privată a Municipiului Sfântu Gheorghe”**, postat pe www.sepsipark.ro, în 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.

CAP. 2. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

Suprafața totală de teren destinată concesiunii este de 51.633 mp, conform C.F.-urilor prezentate în Anexa 2. Forma geometrică și dimensiunile individuale sunt prezentate în Anexa nr. 3 la prezentul document, și face parte integrantă din caietul de sarcini.

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 parcelele de teren:

- Construcția de hale/clădiri industriale, spații de birouri, căi de acces, infrastructură utilitară și zone verzi și parcări pentru diverse activități de producție și servicii care se încadrează în profilul planificat de activitate al parcului și în planul de urbanism zonal.

- Asigurarea condițiilor adecvate pentru dezvoltarea durabilă a activităților diverse comerciale, de servicii și de producție a firmelor locatari în domeniile eligibile profilului parcului.

Parcul Industrial Sfântu Gheorghe, respectiv parcelele care fac obiectul concesiunii prezintă următoarele utilități și dotări:

- Rețea de energie electrică. Racordarea la rețeaua electrică a Parcului 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. Întocmirea proiectului cât și execuția branșării la rețeaua Parcului Industrial Sfântu Gheorghe intră în sarcina concesionarului. Contorul de măsurare a consumului se va monta de către Electrica SA, iar concesionarii vor încheia în nume propriu contracte de furnizare cu operatorii.
- 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. Întocmirea proiectului cât și execuția branșării la rețeaua Parcului Industrial Sfântu Gheorghe intră în sarcina concesionarului. Conform proiectului pentru Parcul Industrial Sfântu Gheorghe se asigură un debit de 200 – 300 mc/h cu o presiune de 2 bari.
- Rețea de apă: apă potabilă - debit-15-16 l/s = 54-57,6 mc/h; presiune-3,0 bari
- Rețea de canalizare menajera. Fiecare parcelă are acces la rețeaua de canalizare menajera care asigură un debit de 35 l/s. Apele menajere se colectează la o stație de pompare de unde sunt pompate în rețeaua orașului printr-o conductă de presiune în lungime de 4,8 km.
- Rețea de canalizare pluvială. Aceasta asigură evacuarea apelor de pe drumuri și de pe parcelele aflate în incinta careului împrejmuit de stradă principală și străzile secundare. Se asigură un debit 600 l/s.
- Rețea internă de căi de acces și transport, aprovizionare și distribuție bunuri pentru fiecare parcelă. Racordarea acestora se face la DN 13E Sfântu Gheorghe – Târgu Secuiesc. Fiecare parcelă are acces direct la rețeaua de drumuri din interiorul Parcului Industrial Sfântu Gheorghe.

CAP. 3. CONDIȚII SPECIFICE ALE CONCESIUNII

Suprafețele de teren 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, la o valoare ce va fi stabilită la aceea dată de evaluatori autorizați.

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.

Concesionarul este obligat prin clauză compromisorie înscrisă în contract să înceapă lucrările Proiectului propus imediat după primirea autorizației de construcție și să le finalizeze în termen de cel mult 12 luni de la data semnării Contractului. Nerealizarea acestei obligații poate duce la anularea contractului de concesionare, în urma investigațiilor la fața locului realizate de către o comisie constituită din reprezentanți ai concedentului și concesionarului. Cheltuielile cu investițiile asumate prin contract vor fi suportate de concesionar, iar odată cu încetarea contractului de concesiune, în cazul în care concesionarul nu prelungeste

contractul, sau nu cumpără terenul, Concedentul are dreptul de a opta pentru cumpărarea construcțiilor Proiectului, conform prevederilor contractuale. Orice investiție sau amenajare care este necesară scopului pentru care a fost concesionată parcela de teren, se va realiza numai în baza unei Autorizații de Construire însoțită de toate avizele cerute de lege (Ex. Certificat de urbanism, Acord de mediu, Avize de racordare, Aviz PSI, Aviz Gospodăria Comunală, Avize de principiu ale concedentului Parc Industrial Sfântu Gheorghe etc).

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 este obligat să predea terenul în stare corespunzătoare și să demoleze construcțiile Proiectului sau să suporte cheltuielile cu demolarea.

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.

Pretul concesionării: în schimbul constituirii dreptului de concesiune asupra terenului, inclusiv a dreptului de a construi pe acesta Concesionarul datorează o redevență reprezentând echivalentul în lei al sumei oferite la procedura de atribuire, care nu poate fi mai mic decât 1,5 euro/mp/an, la care se adaugă TVA.

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

Redevența prevăzută 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 sediu social în Parcul Industrial, prețul prevăzut se reduce cu 20% - exclusiv pe durata menținerii sediului social respectiv.

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.

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 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.

Plata redevenței 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 pentru primele 12 (doisprezece) luni.

Pentru fiecare zi de întârziere se percepe o dobândă de 0,1 % / zi, din valoarea redevenței neachitate. Contractul de concesiune încetează în cazurile prevăzute de lege și de contractul de concesiune.

Conținutul prezentului caiet de sarcini se completează cu prevederile specifice ale Regulamentului de funcționare al Parcului Industrial și al Regulamentului de concesiune, care sunt postate pe www.sepsipark.ro.