



## Documentația de atribuire Anexa 2

**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 Arpad - Andras 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 Sepsiiipar SRL în calitate de administrator a Parcului Industrial "Sepsiiipar alta denumire", 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. Buksa Árpád, având calitatea de administrator.

## **INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE**

Desfășurarea procedurilor de concesionare

### A. Procedura de licitație

Pentru desfășurarea procedurii de licitație este obligatorie participarea a cel puțin 2 ofertanți.

După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registrul "Candidaturi și oferte" plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Sfântu Gheorghe.

Ședința de deschidere a plicurilor este publică.

După deschiderea plicurilor exterioare, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor cerute în "Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor" și întocmește un proces-verbal, în care se menționează rezultatul deschiderii plicurilor respective.

Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului-verbal care consemnează operațiunile descrise la punctul 4 de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, numai dacă există cel puțin 2 (doi) oferte eligibile.



/v

În cazul în care nu există cel puțin 2 oferte calificate, Comisia de evaluare va întocmi un proces-verbal care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare, urmând a se repeta procedura de licitație.

Cu excepția situației de la punctul 6, Comisia de evaluare analizează ofertele din plicurile interioare - exemplarul original; exemplarul în copie păstrându-se sigilat ca exemplar martor - și poate, atunci când consideră necesar, să ceară ofertanților precizări cu privire la conținutul ofertei lor.

Criteriul de atribuire al contractului de concesiune este cel mai mare nivel al redevenței.

Pe baza evaluării ofertelor, comisia de evaluare întocmește un proces - verbal care cuprinde descrierea procedurii de concesionare și operațiunile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului câștigător sau, în cazul în care nu a fost desemnat câștigător nici un ofertant, cauzele respingerii.

În cazul în care licitația nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna aceasta situație într-un proces verbal, se va organiza o nouă licitație.

Dacă nici cea de-a doua licitație nu a condus la desemnarea unui câștigător, aceasta se va consemna într-un proces verbal care va constitui temeiul pe baza căruia Comisia de evaluare va recurge la procedura de negociere directă.

În baza procesului -verbal în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de atribuire, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

După primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul, în termen de 3 zile lucrătoare informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de evaluare poate propune concedentului solicitarea oricăror clarificări și completări necesare.

În termen de trei zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare, concedentul transmite solicitarea ofertanților vizați.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 4 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Concedentul are dreptul de a solicita 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.



## B. Procedura de negociere directă

In cazul în care nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile în cadrul celei de-a doua licitații publice, concedentul va decide inițierea procedurii de negociere directă.

Se va proceda la publicarea anunțului privind negocierea directă publice într-un cotidian de circulație locală și pe site-ul propriu, anunțul de licitație.

Anunțul negocierii directe se transmite spre publicare, cu cel puțin 10 zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

La data prevăzută în anunțul publicitar pentru negocierea directă, concedentul stabilește ordinea intrării la negociere a ofertanților.

....., orele .....este data fixată pentru deschiderea lor prevazută în anunțul publicitar.

Pentru negocierea directă va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru licitație.

Concedentul va negocia cu fiecare ofertant în parte, la data stabilita, conform programării.

Criteriile pentru valabilitatea ofertelor, sunt cele prevăzute în Caietul de sarcini și nu pot face obiectul negocierii.

Pe parcursul procedurii de negociere directă comisia de evaluare poate propune concedentului solicitarea oricăror clarificări și completări necesare.

În termen de trei zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare concedentul o transmite ofertanților vizati.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 2 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

După încheierea negocierii directe Comisia de evaluare întocmește un proces-verbal care va cuprinde concluziile negocierilor purtate și în care recomandă concedentului oferta cu cel mai mare quantum al redevenței.

## CAIET DE SARCINI

Caietul de sarcini este parte componenta a documentatiei de atribuire.

## INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

*Prezentarea ofertelor - condiții de eligibilitate*

Ofertele vor fi redactate in limba română.



Persoanele juridice si fizice care au litigii cu autoritatea publică, ce are calitatea de concedent, sau care au debite neonorate către Bugetul de stat, nu au dreptul de a participa la ședințele de licitație publică pentru concesiunea terenurilor proprietatea privată a municipiului Sfântu Gheorghe rămase neconcesionate.

Ofertanții transmit ofertele lor in două plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se inregistrează, in ordinea primirii lor, in registrul “Oferte”, precizandu-se data si ora.

Pe plicul exterior se va indica doar obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta, data si ora deschiderii ofertelor. Alte inscrieri atrag descalificarea ofertanților.

### **PLICUL EXTERIOR TREBUIE SĂ CONȚINĂ:**

Documente pentru ofertanți persoane juridice :

Documente care să ateste forma juridică a ofertantului:

- certificat de inmatriculare la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul in raza căruia se află sediul social al ofertantului;
- certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului;

Acte doveditoare a stării materiale si financiare care să ateste capacitatea de preluare a concesiunii si de exploatare :

- certificate constatatoare emise de institutiile abilitate care sa confirme achitarea obligatiilor exigibile de plata fata de bugetul local si bugetul consolidat al statului la zi;
- declaratie pe proprie raspundere că nu este in procedura de reorganizare sau lichidare judiciară ;

Imputernicire pentru reprezentantul societății, dacă nu este reprezentantul legal al acesteia.

O fișă cu informatii privind ofertantul si o declarație de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări.

Documente pentru ofertanti persoane fizice :

Certificat Fiscal privind impozitele si taxele locale, emis de Consiliul Local al localității în care domiciliază.

Documente care dovedesc identitatea, nume, prenume, adresa;

Declaratie de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări.



## **PLICUL INTERIOR TREBUIE SĂ CONȚINĂ:**

Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, sediul social al acestuia sau adresa, precum și terenul/ construcția pentru care ofertează ;

Acest plic va conține oferta propriu-zisă și va fi semnată de ofertant.

Oferta va cuprinde:

- durata de exploatare a terenului;
- redevența - în lei/mp/an

Fiecare participant are dreptul să depună o singură ofertă.

Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire, prevăzut în anunțul publicitar, vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.

Plicurile interioare care nu sunt sigilate, constatându-se după deschiderea plicurilor exterioare, nu vor fi luate în considerare, ofertele respective fiind descalificate.

### *II. Precizări privind oferta*

Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele licitației, este secretă și se depune în vederea participării la licitație.

Oferta trebuie să fie fermă și redactată în limba română.

Oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc.

Organizatorul licitației are dreptul, prin comisia de evaluare, să descalifice orice ofertant care nu îndeplinește prin oferta prezentată una sau mai multe cerințe din documentele licitației.

Depunerea ofertei reprezintă manifestarea vointei ofertantului de a semna contractul de concesiune a terenului pentru a-l exploata conform obiectivelor concedentului.

Revocarea de către ofertant a ofertei după adjudecare, atrage plata de daune interese de către partea în culpă.

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

Elemente de preț.

Prețul minim de pornire a licitației este de: 1,5 Eur/mp/an pentru terenurile situate în incinta parcului industrial, și de: 2 Eur/ mp/ an pentru construcția aflată pe terenul respectiv.

Pasul de licitare (suma fixă în bani care reprezintă minimum supralicitării) va fi de 0, 1 Eur/mp/an.

Prețul concesiunii, licitat, fiind stabilit în Euro, nu va fi indexat anual cu rata inflației.



Modul de achitare a prețului concesiunii cât și clauzele pentru respectarea obligațiilor de plată, se vor stabili prin contractul de concesiune.

Concesionarul va suporta toate cheltuielile de instituire a concesiunii prevăzute.

Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de concesiune.

### **INFORMAȚII PRIVIND CRITERIUL DE ATRIBUIRE**

Criteriul de atribuire al contractului de concesiune este: cel mai mare nivel al redevenței

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor

Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Membrii comisiei de evaluare, supleantii și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.

Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

### **INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE AL CĂILOR DE ATAC**

Părțile convin de comun acord că în caz de litigii se va încerca o soluție pe cale amiabilă. În cazul în care apar litigii între părți, ce nu pot fi rezolvate pe cale amiabilă, acestea vor fi soluționate de Comisia de Arbitraj de pe lângă Camera de Comerț și Industrie Covasna.

### **INFORMATII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII**

Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanentă a bunului proprietate publică ce face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul care face obiectul concesiunii.

Subconcesionarea este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute de lege.

Concesionarul este obligat să plătească redevența.

Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contract.

După concesionare, realizarea obiectului de investiții se va face numai pe baza unui proiect legal avizat și aprobat și a autorizației de construire emisă de organele competente.

Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investiției, privesc pe concesionari.

Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnice edilitare existente și obținerea acordului de la deținătorii acestora, privesc pe concesionari.



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

Concedentul are dreptul ca, prin împuterniciții săi, să urmărească mersul lucrărilor de construcții, în vederea asigurării calității și stabilității construcției și încadrarea în termenul de punere în funcțiune stabilit prin actul de concesiune. CAIET DE SARCINI privind concesiunea prin licitație publică deschisă a unor suprafețe situate în incinta parcului industrial "SEPSIIPAR".

### **INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII**

Obiectul concesiunii îl reprezintă suprafețele de teren situate în incinta parcului industrial "SEPSIIPAR", proprietatea privată a municipiului Sfântu Gheorghe, aflată în administrarea S.C. SEPSIIPAR SRL în conformitate cu Contractul de administrare nr. 52524/ 06.09.2016.

### **CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII**

Suprafața este bun propriu al municipiului și va fi folosit pentru scopul pentru care a fost concesionat.

Pe parcursul exploatării terenului se vor respecta normele de protecție a mediului impuse de legile în vigoare.

Suprafața concesionată va fi folosit în regim de continuitate și permanență pentru scopul în care a fost concesionat, eventualele schimbări de destinație sunt interzise.

Terenul concesionat nu va putea fi subconcesionat,

Concesionarul nu poate închiria bunul imobil concesionat.

Terenul se concesiunează pe perioadă de 49 de ani, în conformitate cu legislația în vigoare.

Redevența minimă de pornire a licitației este de: 1,5 Eur/mp/an pentru terenuri, și de 2,00 Euro/ mp/ an pentru construcțiile aflate pe aceste terenuri.

Construcțiile se vor realiza cu respectarea prevederilor Legii 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare, precum și normele de Protecția Muncii și P.S.I.

### **CONDIȚIILE DE VALABILITATE A OFERTEI**

Oferta va fi transmisă (depusă) până la data de ....., ora....., riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta va fi transmisă în două plicuri închise și sigilate, unul exterior care va conține documentele prevăzute în instrucțiunile pentru ofertanți și unul interior care va conține oferta propriu-zisă semnată de ofertant.



Oferta este valabilă pe toată perioada desfășurării negocierii directe și este confidențială până la deschidere de către comisia de evaluare.

Criteriul de atribuire a contractului de concesiune este cel mai mare nivel a redevenței, iar în caz de egalitate a ofertei se va trece la supralicitare prin strigare începând de la valoarea înscrisă în formularul de ofertă.

### **CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE**

Contractul de concesiune încetează la expirarea datei stabilite ca valabilitate a acestuia, dar se poate prelungi pe o perioadă egală cu cel puțin jumătate din durata inițială prin simplul acord de voință al părților.

În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, iar în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată.

În cazul nerespectării obligațiilor contractuale ale concesionarului, obligații prevăzute în contractul de concesiune, prin reziliere de către concedent, în termen de 30 de zile de la notificare, cu obligația predării bunului concesionat liber de sarcini.

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.

La încetarea din orice cauză a contractului de concesiune, bunul care a făcut obiectul contractului va fi returnat concedentului liber de sarcini.

După minim 5 ani și realizarea integrală a investiției, concesionarul poate opta pentru cumpărarea terenului.