

Regulament 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

CAPITOLUL I.

Dispoziții generale

Art. 1

Prezentul regulament stabilește regimul juridic pentru atribuirea contractelor de concesiune a imobilelor disponibile din parcul industrial Sfântu Gheorghe, din Mun. Sfântu Gheorghe, cartier Câmpu Frumos, jud. Covasna, Romania (în continuare "Parcul Industrial"), care se află în domeniul privat, de interes local, al unității administrativ-teritoriale Municipiul Sfântu Gheorghe și stabilește organizarea procedurilor de concesiune a acestor imobile, cu excepția situațiilor cuprinse în art. 15 din Legea nr. 50/1991 - privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare.

Imobilele ce compun Parcul Industrial și care formează obiectul prezentului Regulament sunt prevăzute în Anexa 7 la prezentul Regulament, care face parte integrantă din acesta.

Organizarea și funcționarea Parcului Industrial se realizează în condițiile Regulamentului Parcului Industrial Sepsiiar, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local a Municipiului Sfântu Gheorghe nr. 194/2017 pentru aprobarea Regulamentului de Funcționare al Parcului Industrial Sepsiiar (în continuare "Regulamentul Parcului Industrial Sepsiiar").

Parcul Industrial este administrat de către SEPSIIPAR S.R.L., care este o societate deținută 99,80% de Municipiul Sfântu Gheorghe și 0,2% de Urban Locato SRL, prin Contractul de administrare nr. 52524/06.09.2016, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local a Municipiului Sfântu Gheorghe nr. 218 din data de 26 august 2016, astfel cum a fost modificat prin Actul adițional nr. 1/2017, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local a Municipiului Sfântu Gheorghe nr. 83 din data de 30 martie 2017 și prin Actul adițional nr. 2/2017, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local a Municipiului Sfântu Gheorghe nr. 169 din data de 25 mai 2017.

Conform Contractului de administrare nr. 52524/06.09.2016 modificat prin cele două acte adiționale, societatea SEPSIIPAR S.R.L. are dreptul să încheie, să semneze în numele și pentru Municipiul Sfântu Gheorghe contracte de concesiune a imobilelor, precum și să organizeze licitații în vederea atribuirii în folosință (prin concesiune) a imobilelor disponibile din Parcul Industrial aflate în proprietatea Municipiului Sfântu Gheorghe, astfel cum sunt descrise în Anexa 7 la prezentul Regulament.

Art.2

Contractul de concesiune al imobilelor ce compun Parcul Industrial aflate în proprietate privată a municipiului Sfântu Gheorghe reprezintă acel contract încheiat în formă scrisă prin care Municipiul Sfântu Gheorghe prin SEPSIIPAR S.R.L., (în continuare "Concedent"), transmite pe o perioadă determinată, unei persoane, denumite concesionar, care acționează pe riscul și răspunderea sa, dreptul și obligația de exploatare a unui imobil, teren sau construcție, astfel cum sunt prevăzute în Anexa 7 la prezentul Regulament, în schimbul unei redevențe.

Suprafața minimă concesionată trebuie să fie de 1000 mp.

Calitatea de concesionar o poate avea orice persoană fizică sau persoană juridică, română ori străină.

Contractul de concesiune se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui.

Durata concesiunii se stabilește de către concedent împreună cu Concesionarul. În vederea concesionării imobilelor ce compun Parcul Industrial, Concesionarul va efectua demersurile pentru obținerea certificatului de urbanism în vederea concesionării de terenuri, iar ulterior, Concesionarul va efectua demersuri și pentru obținerea certificatului de urbanism pentru execuția de lucrări de construcții.

Anterior concesionării, imobilele vor fi individualizate înscrise în cartea funciară, prin grija concedentului și pe cheltuielile concesionarului.

Prezentul Regulament nu se aplică contractelor reglementate de Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2006 - privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii.

Există posibilitatea cumpărării (după minimum 5 ani) a imobilelor concesionate, situate în Parcul Industrial, după realizarea în proporție de 100% a investiției și obligațiilor la care concesionarul s-a angajat prin Contractul de concesiune încheiat. Detaliile cu privire la cumpărarea imobilelor situate în Parcul industrial se regăsesc în cadrul Regulamentului Parcului Industrial Sepsipar.

Art. 3

Subconcesionarea este interzisă.

Art. 4

Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune sunt:

- transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune;
- tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune;
- proporționalitatea - presupune că orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;
- nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a aceluiași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune, cu respectarea condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;
- libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

Art. 5

În scopul ținerii evidenței documentelor și informațiilor cu privire la desfășurarea procedurilor de concesionare și la derularea contractelor de concesiune, sunt întocmite și păstrate două registre:

a). registrul "Oferte", care cuprinde data și ora depunerii ofertei, denumirea ofertantului/societății, denumirea terenului propus a fi concesionat .

b) registrul "Contracte", care cuprinde date și informații referitoare la executarea contractului de concesiune, în care se precizează data încheierii contractului, numărul contractului, informații referitoare la obiectul contractului de concesiune.

După finalizarea contractului de concesiune, se întocmește dosarul concesiunii în condițiile prevăzute de prezentul Regulament.

Art. 6

Prețul concesiunii se stabilește în conformitate cu prevederile Regulamentului Parcului Industrial Sepsiiar.

Câștigătorul licitației va putea beneficia de anumite reduceri ale prețului concesiunii în conformitate cu prevederile Regulamentului Parcului Industrial Sepsiiar.

Concesionarii datorează o taxă de administrare, în conformitate cu prevederile Regulamentului Parcului Industrial Sepsiiar.

CAPITOLUL II

Inițiativa concesiunii

Art. 7.

7.1. Concesionarea are loc la inițiativa Concedentului, pe baza unui referat întocmit de către SEPSIIPAR S.R.L. sau ca urmare a unei propuneri însușite de acesta.

7.2. Orice persoană interesată poate înainta o propunere de concesiune, propunere care va fi înregistrată și analizată în conformitate cu prevederile Regulamentului Parcului Industrial "Sepsiiar".

7.3. Propunerea de concesiune trebuie să respecte prevederile Regulamentului Parcului Industrial "Sepsiiar".

CAPITOLUL III

Aprobarea concesiunii

Art. 8

AGA SEPSIIPAR SRL analizează condițiile investiției stabilite de comisia constituită conform regulamentului parcului industrial împreună cu investitorul și aprobă sau respinge aceste condiții. În cazul aprobării condițiilor Societatea SEPSIIPAR elaborează caietul de sarcini al concesiunii, conform Contractului de administrare nr. 52524/06.09.2016 modificat prin cele două acte adiționale.

Caietul de sarcini trebuie să cuprindă cel puțin elementele prevăzute în Anexa nr. 1 la prezentul Regulament.

Art. 9

În cazul în care se constată că exploatarea bunului ce va face obiectul concesiunii implică în mod necesar și executarea unor lucrări și/sau prestarea unor servicii, Concedentul are obligația ca, în funcție de scopul urmărit și de activitățile desfășurate, să califice natura contractului potrivit prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 34/2006 în acest scop, Concedentul poate solicita punctul de vedere al A.N.R.M.A.P. (Autoritatea Națională pentru Reglementarea și Monitorizarea Achizițiilor Publice).

CAPITOLUL IV

Procedura de atribuire a contractului de concesiune

Art. 10

Procedurile de atribuire a contractului de concesiune sunt următoarele:

- licitația publică - este procedura la care persoana fizică sau juridică interesată are dreptul de a depune ofertă în condițiile respectării prevederilor documentației de atribuire, a documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.
- negocierea directă - este procedura prin care Concedentul negociază clauzele contractuale, inclusiv redevența, cu unul sau mai mulți participanți, în condițiile respectării prevederilor documentației de atribuire, a documentațiilor de urbanism și de amenajare a teritoriului, aprobate potrivit legii.
- atribuirea directă - este procedura prin care imobilele destinate concesiunii se pot concesiiona fără licitație publică și fără negociere directă, cu plata redevenței stabilite de Consiliul Local potrivit legii, ori pot fi date în folosință pe termen limitat după caz, în următoarele situații:
 - pentru realizarea de obiective de utilitate publică sau de binefacere, cu caracter social, fără scop lucrativ, altele decât cele care se realizează de către colectivitățile locale pe imobilele acestora;
 - pentru realizarea de locuințe de către Agenția Națională pentru Locuințe, potrivit legii;
 - pentru realizarea de locuințe pentru tineri până la împlinirea vârstei de 35 de ani;
 - pentru strămutarea gospodăriilor afectate de dezastre, potrivit legii;
 - pentru extinderea construcțiilor pe terenuri alăturate, la cererea proprietarului sau cu acordul acestuia;
 - pentru lucrări de protejare ori de punere în valoare a monumentelor istorice definite potrivit legii, cu avizul conform al Ministerului Culturii și Cultelor, pe baza documentațiilor de urbanism avizate potrivit legii.

CAPITOLUL V

Documentația de atribuire

Art. 11

După aprobarea caietului de sarcini, SEPSIIPAR întocmește documentația de atribuire.

Art. 12

Documentația de atribuire se aprobă de către Concedent.

Documentația de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin elementele prevăzute în Anexa nr.2.

În cazul în care Concedentul solicită garanții, acesta trebuie să precizeze în documentația de atribuire natura și cuantumul lor. SEPSIIPAR are dreptul de a impune în cadrul documentației de atribuire, în măsura în care acestea sunt compatibile cu obiectul contractului, condiții speciale de îndeplinire a contractului prin care se urmărește obținerea unor efecte de ordin social sau în legătura cu protecția mediului și promovarea dezvoltării durabile, astfel cum sunt prevăzute în Regulamentul Parcului Industrial ”Sepsiipar.

Reguli privind anunțul de licitație

CAPITOLUL VI

Licitația

Art.13.

Ofertanții au dreptul de a solicita clarificării. Data limită pentru solicitarea clarificărilor este de 3 zile înainte de data depunerii ofertelor.

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

Art. 14

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal al ședinței publice prevăzut la art. 15 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.

Art. 15

În termen de 3 zile lucrătoare de la data licitației, Concedentul are obligația de a informa ofertantul declarat câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate și de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, indicând motivele care au stat la baza deciziei respective.

Art. 16.

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.

CAPITOLUL VII

Reguli privind anunțul de licitație

Art.17.

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

Art.18.

18.1. Anunțul de licitație trebuie să cuprindă cel puțin elementele prevăzute în Anexa nr. 3.

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

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

CAPITOLUL VIII

Negocierea directă

Art. 19.

Concedentul are dreptul de a aplica la procedura de negociere directă în situația în care în faza procedurii de licitație nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile.

Art. 20.

În cazul procedurii negocierii directe, Concedentul trebuie să publice într-un cotidian de circulație locală și pe site-ul propriu, anunțul de negociere directă.

Informațiile pe care trebuie să le conțină anunțul negocierii directe sunt prevăzute în Anexa nr. 4.

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

Art. 21.

Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

Concedentul trebuie să pună documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate, într-o perioadă care nu trebuie să depășească două zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare astfel încât respectarea de către Concedent a perioadei prevăzute, să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de două zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Art. 22.

Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească două zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Concedentul trebuie să transmită răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentului Regulament, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Fără a aduce atingere prevederilor art. 33 , Concedentul are obligația de a transmite răspunsul la orice solicitare de clarificare cu cel puțin două zile lucrătoare înainte de dată limită pentru depunerea ofertelor.

În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel Concedentul în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (1), acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data limită de depunere a ofertelor.

CAPITOLUL IX

Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de licitație la ARTICOLUL 14, Documentația de atribuire

Art. 23.

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.

Art. 24.

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 de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

CAPITOLUL X

Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Art. 25.

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

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.

Art. 26.

26.1. Ofertele se redactează în limba româna

26.2. 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.

26.3. 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, prezentată în Anexa 8, semnate de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări, împreună cu documentele la care fișa face referire ;

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

26.4. Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, prezentată în Anexa 9, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

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

26.6. 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

CAPITOLUL XI *Comisia de evaluare*

Art. 27.

Comisia de evaluare este alcătuită dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 3.

Fiecăruia dintre membrii comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

Comisia de evaluare este alcătuită din reprezentanți ai Consiliului Local Sfântu Gheorghe și administratorul parcului industrial "SEPSIIPAR".

În cazul în care pentru bunul care face obiectul concesiunii este necesară parcurgerea procedurii de reglementare din punctul de vedere al protecției mediului, potrivit legislației în vigoare, comisia de evaluare include în componența sa și un reprezentant al autorității competente pentru protecția mediului.

Art. 28.

Președintele comisiei de evaluare este numit de Concedent dintre reprezentanții acestuia în comisie. Secretarul comisiei de evaluare este numit de Concedent dintre membri supleanți.

La ședința de deschidere a ofertelor, participă membri comisiei de evaluare și reprezentanții împuterniciți ai ofertanților și se finalizează printr-un proces-verbal semnat de membri comisiei de evaluare și reprezentanții împuterniciți ai ofertanților prezenți la ședință.

Reprezentanții împuterniciți ai ofertanților prezenți la ședință, primesc o copie a procesului-verbal. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot.

Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

Art. 29.

Membrii comisiei de evaluare/supleanții trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese prevăzute la Capitolul XVI din prezentul Regulament.

Membrii comisiei de evaluare/ supleanții sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra la dosarul concesiunii.

În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare îl va sesiza de îndată pe Concedent despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membri supleanți.

Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

Art. 30.

Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- analiza și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior, raportat la prevederile cuprinse în documentația de atribuire, aprobată;
- întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
- analizarea și evaluarea ofertelor;
- întocmirea raportului de evaluare prevăzut de prezentele norme metodologice;
- întocmirea proceselor-verbale prevăzute de prezentele norme metodologice;
- desemnarea ofertei câștigătoare.

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor și/ sau a supleanților.

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

CAPITOLUL XII

Determinarea ofertei câștigătoare

Art. 31.

31.1 Criteriul de atribuire a contractului de concesiune este cel mai mare nivel al redevenței, dacă nu există și alte criterii de departajare înscrise în caietul de sarcini.

Concedentul poate ține seama și de alte criterii precum:

- capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- protecția mediului înconjurător;
- condiții specifice impuse de natura bunului concesionat.

31.2 Concedentul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de

atribuire precizate în documentația de atribuire.

În cazul în care în documentația de atribuire sunt prevăzute, pe lângă cel mai mare nivel al redevenței, și alt/alte criteriu/criterii de atribuire, ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire.

Ponderea criteriului „cel mai mare nivel al redevenței” trebuie să fie mai mare de 50%.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute în documentația de atribuire. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul „*cel mai mare nivel al redevenței*”, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul care are ponderea cea mai mare altul decât criteriul „*cel mai mare nivel al redevenței*.”

31.3 Pe baza evaluării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membri comisiei. În termen de 3 zile lucrătoare de la întocmirea procesului-verbal, Concedentul are obligația de a informa ofertantul declarat câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate și de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, indicând motivele care au stat la baza deciziei respective.

31.4 Concedentul are obligația de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a căruia ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, numai după împlinirea unui termen de 10 zile calendaristice de la data realizării comunicării.

CAPITOLUL XIII *Anunțul de atribuire*

Art. 32.

32.1. Concedentul trebuie să publice anunțul de atribuire a contractului de concesiune pe site-ul propriu www.sfantugheorgheinfo.ro, precum și pe site-ul: www.sepsipark.ro în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea oricăreia dintre procedurile de atribuire a contractului de concesiune.

32.2. Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin elementele prevăzute în Anexa nr.5.

CAPITOLUL XIV *Anularea procedurii de atribuire a contractului de concesiune*

Art.33.

Concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de concesiune, dacă ia această decizie, de regulă, înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și, oricum, înainte de data încheierii contractului, numai în următoarele cazuri:

- o nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile;
- o se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului. În acest sens, procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori

sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 4, iar Concedentul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 4 din prezentul Regulament. Încălcarea prevederilor prezentului Regulament privind atribuirea contractului de concesiune, poate atrage anularea procedurii de licitație.

Concedentul trebuie să comunice, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

CAPITOLUL XV

Reguli privind conflictul de interese

Art.34.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, Concedentul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale. Nerespectarea acestor prevederi se sancționează potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Persoana care a participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de atribuire nu este de natură să defavorizeze concurența.

Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.

Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

- soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;
- soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice;
- persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris ai unuia dintre ofertanți sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți;
- persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor.

CAPITOLUL XVI

Soluționarea contestațiilor

Art. 35.

Orice persoană care se consideră vătămată într-un drept ori într-un interes legitim printr-un act al autorității contractante, se poate adresa instanței arbitrale, anularea actului, obligarea autorității contractante de a emite un act, recunoașterea dreptului pretins sau a interesului legitim, în condițiile prevăzute de Legea 554/2004 a contenciosului administrativ, cu modificările și completările ulterioare. Contestația suspendă desfășurarea procedurii de atribuire până la soluționarea sa definitivă.

CAPITOLUL XVII
Contractul de concesiune

Art. 36.

Contractul de concesiune va fi încheiat în limba română, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Contractul de concesiune se încheie în forma scrisă, sub sancțiunea nulității. Contractul de concesiune se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării lui. Durata concesiunii se stabilește de către Concedent, pe baza studiului de oportunitate.

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.

În cazul în care concesionarul este de o altă naționalitate sau cetățenie decât cea română și dacă părțile consideră necesar, contractul de concesiune se va putea încheia în patru exemplare, două în limba română și două într-o altă limbă aleasă de ele.

În situația prevăzută la alin. (4) fiecare parte va avea câte un exemplar în limba română și un exemplar în limba străină în care a fost redactat contractul.

În caz de litigiu, exemplarele în limba română ale contractului prevalează.

Art. 37.

37.1. Concedentul poate să încheie contractul de concesiune numai după împlinirea unui termen de 10 zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertanți, despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune.

37.2. Neîncheierea contractului de concesiune într-un termen de 10 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la alin. (1), poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune poate atrage după sine plata daunelor-interese, care sunt egale cu valoarea garanției depuse odată cu oferta.

Art. 38.

Contractul de concesiune trebuie să conțină:

- partea reglementară a contractului, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini;
- alte clauze contractuale stabilite de părți prin acordul lor.

În contractul de concesiune trebuie precizate în mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii, respectiv:

- bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini Concedentului la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.
- Bunuri de preluare - Bunuri de preluare care la expirarea contractului pot reveni Concedentului, în măsura în care acesta din urmă își manifesta intenția de a le prelua, în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată, conform caietului de sarcini.

Forma și conținutul-cadru al contractului de concesiune sunt prezentate în Anexa nr.6.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar Concedentul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

Contractul de concesiune trebuie să conțină interdicția pentru concesionar de a subconcesiona, în tot sau în parte, unei alte persoane obiectul concesiunii.

Contractul de concesiune va cuprinde și clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între Concedent și concesionar.

Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.

Contractele de concesiune a imobilelor vor fi înregistrate de către Concedent în registrele de publicitate imobiliară sau în Cartea funciară.

Art. 39.

Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună, cu titlu de garanție, o sumă fixă reprezentând o cotă-parte din suma obligației de plată către Concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate Concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune. Concesionarul poate constitui drept garanție și titluri de credit, asupra cărora se va institui garanție reală mobilă, cu acordul Concedentului.

Art. 40.

Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situații:

- la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;
- 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, în caz de dezacord fiind competentă instanța arbitrală;
- În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către Concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către Concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina Concedentului;
- 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 contractului de concesiune concesionarul este obligat să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.

CAPITOLUL XVIII *Modificarea contractului*

Art. 41.

Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

În cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

În caz de dezacord între Concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită pe calea arbitrajului. Acest dezacord nu poate în niciun caz să permită concesionarului să nu își execute obligațiile contractuale.

Raporturile contractuale dintre Concedent și concesionar se bazează pe principiul echilibrului financiar al concesiunii între drepturile care îi sunt acordate concesionarului și obligațiile care îi sunt impuse.

Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:

- unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
- unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

CAPITOLUL XIX

Dosarul concesiunii

Art.42.

Concedentul trebuie să întocmească dosarul concesiunii pentru fiecare contract atribuit în urma licitației publice sau a negocierii directe.

Dosarul concesiunii se păstrează de către Concedent atât timp cât contractul de concesiune produce efecte juridice, dar nu mai puțin de 5 ani de la data încheierii contractului respectiv.

Dosarul concesiunii trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- hotărârea de aprobare a concesiunii
- anunțurile prevăzute de prezenta ordonanță de urgență referitoare la procedura de atribuire a contractului de concesiune și dovada transmiterii acestora spre publicare;
- documentația de atribuire;
- nota justificativă privind alegerea procedurii de atribuire, în cazul în care procedura aplicată a fost alta decât licitația deschisă;
- denumirea/numele ofertantului/ofertanților a cărui/a căror ofertă/oferte a/au fost declarată/declarată câștigătoare și motivele care au stat la baza acestei decizii;
- justificarea hotărârii de anulare a procedurii de atribuire, dacă este cazul;
- contractul de concesiune semnat.

Dosarul concesiunii are caracter de document public. Accesul persoanelor la aceste informații se realizează cu respectarea termenelor și procedurilor prevăzute de reglementările legale privind liberul acces la informațiile de interes public și nu poate fi restricționat decât în măsura în care aceste informații sunt clasificate sau protejate de un drept de proprietate intelectuală, potrivit legii.

Anexe:

Anexa 1 – [Caiet de sarcini](#).

Anexa 2 – [Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune](#).

Anexa 3 - [Anunț de licitație](#).

Anexa 4 - [Anunțul negocierii directe](#).

Anexa 5 - [Anunțul de atribuire](#).

Anexa 6 – [Contract concesiune Parc Industrial SEPSIIPAR](#).

Anexa 7 - [Datele de identificare al imobilelor ce formează obiectul concesiunii în Parcul Industrial](#).

Anexa 8 - [Fișă de informații](#).

Anexa 9 - [Declarație de ofertă propriu-zisă](#).

Anexa 10 - [Model contract - Cadru de administrare și de prestări servicii conexe](#).