



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

CAP. 1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIN 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 neîmprejmuit , având suprafața totală de 1500 mp, identificat în C.F. Nr. 40653, nr. cadastru 40653, Anexa 1; Imobilul este grevat cu drept de servitute de trecere pentru instalarea conducte de gaze naturale, întreținere și exploatare în favoarea Sc Distrigaz sud Rețele si SC GDF SUEZ Energy Romania S.A.
- Teren neîmprejmuit, având suprafața totală de 1500 mp, identificat în C.F. Nr.40654, nr. cadastru 40654, Anexa 2; Imobilul este grevat cu drept de servitute de trecere pentru instalarea conducte de gaze naturale, întreținere și exploatare în favoarea Sc Distrigaz sud Rețele si SC GDF SUEZ Energy Romania S.A.
- Teren neîmprejmuit, având suprafața totală de 5983 mp, identificat în C.F. Nr.43110, nr. cadastru 43110, Anexa 4. În cartea funciară este intabulat următoarea construcție:
 - Grajd, în suprafață de 1616 mp, Nr. cadastral 43110-C1;

Grajdul cu nr. cad. 43110-C1 se află în stare avansată de degradare fiind parțial demolat. Ofertanții interesați se vor angaja să efectueze demolarea pe cheltuiala proprie a construcției având numărul de cadastru:43110-C1, în cazul în care își exprimă interesul pentru concesionarea terenului pe care această construcție degradată este intabulată.

Concesionarea parcelelor se face prin procedura de negociere directă descrisă în **“Regulamentul privind regimul concesionării 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 8983 mp, conform C.F.-lor prezentate în Anexele 1,2 și 3.

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 parcuri 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 locatate 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 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. 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 asigura 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
- Retea de canalizare menajera. Fiecare parcela are acces la rețeaua de canalizare menajera care asigura un debit de 35 l/s. Apele menajere se colectează la o stație de pompare de unde sunt pompate în rețeaua orasului printr-o conductă de presiune în lungime de 4,8 km.
- Retea de canalizare pluviala. Aceasta asigură evacuarea apelor de pe drumuri și de pe parcelele aflate în incinta careului împrejmuit de stradă principală și străzile secundare. Se asigura 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



parcela 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. 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 Goscom, 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 concesiunii 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 concesiunii: 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 concesiunii, 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 subconceda 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.