



SEPSIPARK PARC INDUSTRIAL SF. GHEORGHE
IPARI PARK SEPSISZENTGYÖRGY
INDUSTRIAL PARK SAINT GEORGE

Administrator: SC SEPSIIPAR SRL, CIF: 33602606, Nr.Reg.Com: J14/208/2014
Adresa: 520100 Sfântu Gheorghe, Cart. Câmpul Frumos Nr. 5, Jud. Covasna
Tel: +40 744 758 866, +40 749 142 915, Mail: sepsiipar@gmail.com, Web: www.sepsipark.ro

**APROBAT,
MIKLÓS ZOLTÁN
ADMINISTRATOR SEPSIIPAR SRL**

10.04.2019



DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

Procedura de negociere directă organizată în vederea concesionării unor suprafețe de teren din incinta Parcului Industrial Sfântu Gheorghe

1. Informații generale privind Concedentul

Municipiul Sfântu Gheorghe, având sediul în Sfântu Gheorghe, str. 1 Decembrie 1918, nr. 2, prin SEPSIIPAR SRL, Administratorul Parcului Industrial, cu sediul în Municipiul Sfântu Gheorghe, Cartierul Câmpul Frumos, nr. 5, Jud. Covasna, având CIF RO 33602606, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J14/208/2014, e- mail: sepsiipar@gmail.com, reprezentat de dl. Miklós Zoltán, administrator.

2. Instrucțiuni privind organizarea procedurii de concesionare

Scopul organizării procedurii este concesionarea a 11.044 mp de teren situat în incinta Parcului Industrial Sf. Gheorghe, proprietatea privată a municipiului Sfântu Gheorghe, în administrarea S.C. SEPSIIPAR SRL. Pe terenurile propuse a fi concesionate se află edificate diferite construcții în stare avansată de degradare.

- Data limită pentru solicitarea clarificărilor: 19 aprilie 2019
- Data limită de depunere a ofertelor: 23 aprilie 2019, orele 12,00
- Adresa la care trebuie depuse ofertele: sediul SC SEPSIIPAR SRL, situat in Mun. Sf. Gheorghe, Cartierul Câmpul Frumos nr. 5, Clădirea Principală, parter.
- Numărul de exemplare in care trebuie depusă fiecare ofertă: 2 (două) exemplare.
- Data si locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor: 23 aprilie 2019, orele 14,00, la sediul SC SEPSIIPAR SRL, situat în Mun. Sf. Gheorghe, Cartierul Câmpul Frumos nr 5, Clădirea Principală, parter.

Se propun a fi concesionate următoarele parcele de teren:

- Teren împrejmuit parțial, având suprafața totală de 2.174 mp, identificat în C.F. Nr. 40453, nr. cadastru 40453 (nr. CF vechi înainte de dezmembrare 39924 Lot 2).
- Teren neîmprejmuit, având suprafața totală de 4.229 mp, identificat în C.F. Nr. 40461, nr. cadastru 40461, anexată (nr. CF vechi înainte de dezmembrare 39931, Lot.1). În



cartea funciară este intabulată construcția: Grajd, în suprafață de 1616 mp, nr. cadastral 40461-C1. Construcția se află în stare avansată de degradare, dar cu structura de rezistență în stare acceptabilă.

- Teren neîmprejmuit, având suprafața totală de 4.641 mp, identificat în C.F. Nr. 40462, nr. cadastru 40462 (nr. CF vechi înainte de dezmembrare 39931, Lot 2).

În cartea funciară sunt intabulate următoarele construcții:

- i. Grajd, în suprafață de 605 mp, Nr. cadastral 40462-C1;
- ii. Grajd, în suprafață de 689 mp, Nr. cadastral 40462-C2; Construcțiile sunt parțial demolate și se află în stare avansată de degradare.

Grajdul având numărul de cadastru: 40461-C1 are o valoare aproximativă de 26.300 EURO/buc., conform unor rapoarte de evaluare ANEVAR întocmite în luna februarie 2019 aferente grajdurilor învecinate (nr. cad. 39927-C1, 39928-C1, 39929-C1, 39930-C1 și 39930-C2). 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 cheltuială proprie, cu respectarea legislației din domeniu. În cazul în care ofertanții optează pentru achiziționarea grajdului, valoarea de achiziție se va stabili printr-un nou raport de evaluare. De asemenea, ofertanții interesați se vor angaja să efectueze demolarea pe cheltuială proprie a construcțiilor având numerele de cadastru: 40462-C1 și 40462-C2 în cazul în care își exprimă interesul pentru concesionarea terenurilor pe care aceste construcții degradate sunt intabulate.

La procedura de negociere directă se pot prezenta investitori potențiali ale căror propunere de investiție a fost analizată și aprobată în prealabil de comisia constituită în baza prevederilor Regulamentului de funcționare al parcului industrial - Capitolul Accesul în Parc.

3. Instrucțiuni privind desfășurarea procedurii de negociere directă

Procedura de negociere directă se poate desfășura dacă în urma publicării anunțului au fost depuse cel puțin 1 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 negociere directă.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare va elimina ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor solicitate.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de negociere directă este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin 1 ofertă să fie valabilă. În caz contrar, Concedentul va anula procedura de negociere directă.

După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces-verbal cuprinzând rezultatele verificărilor efectuate din punct de vedere al conformității ofertelor depuse, în care se vor menționa 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 și de către ofertanți.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în documentația de atribuire a concesiunii.

Durata concesiunii este de max. 49 ani. Concesionarea terenurilor se organizează în condițiile Regulamentului de funcționare și a Regulamentului de concesionare postate pe site-ul www.sepsipark.ro.

Prețul de pornire a concesiunii pentru redevența anuală începe de la 1,5 €/m²/an, la care se adaugă TVA. Condițiile concesiunii vor fi reglementate prin contractele de concesionare, modelul acestuia fiind postat de asemenea pe site-ul www.sepsipark.ro.

Subconcesionarea este interzisă.

În afara de prețul redevenței, concesionarii vor avea obligația achitării unei taxe de administrare, în suma de 0,2 EUR/mp/an + TVA, conform prevederilor Regulamentului de funcționare și a Regulamentului de concesionare al Parcului Industrial.

În cazul în care procedura nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna această situație într-un proces verbal. În acest caz, Concedentul va anula procedura de negociere directă, care se va putea repeta dacă se consideră necesar.

4. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Informații/documente ce trebuie furnizate de către investitor la depunerea Documentației de participare la negocierea directă:

- Certificat Constatator emis de către Oficiul Registrului Comerțului;
- Certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată la bugetul de stat, bugetul asigurărilor sociale de stat, bugetul asigurărilor de șomaj, Fondul național unic de sănătate și alte bugete;
- Certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată către bugetul local;
- Certificat de cazier fiscal;
- Acte doveditoare privind resursele financiare de care dispune pentru finanțarea investiției (bunuri lichide, facilități de creditare ș.a.);
- Act cu împuternicire legală care să autorizeze să semneze în numele investitorului toată documentația, dacă persoana nu este Administratorul Societății;
- Document de identitate al reprezentantului legal al ofertantului (în copie xerox);
- Certificat de înregistrare a firmei (în copie xerox);
- Dovada achitării contravalorii documentației de atribuire (în copie xerox) - dacă este



cazul;

- Dovada achitării garanției de participare (în copie xerox) - dacă este cazul;
- Plic interior sigilat cuprinzând Declarația de ofertă propriu-zisă.

Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

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, prezentat în Anexa 8 la Regulamentul de concesionare al Parcului Industrial, postat pe www.sepsipark.ro, semnat de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- Documentele solicitate prin prezenta, cu privire la calitățile și capacitățile ofertanților;
- acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire, dacă este cazul;
- plicul interior.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă (conform Anexei 9 la Regulamentul de concesionare al Parcului Industrial), se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Oferta propriu-zisă va cuprinde atât durata de exploatare propusă a terenului, cât și redevența oferită (exprimată în cval lei/mp/an).

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

Ofertanții au obligația de a elabora oferta propriu-zisă separată pentru fiecare teren propus a fi închiriat, în conformitate cu prevederile Regulamentului de concesionare, postat pe site-ul www.sepsipark.ro.

Nu vor fi acceptate decât oferte care corespund prevederilor Regulamentului de concesionare.

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

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 Locatorului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Ofertele se redactează în limba română.

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

Ofertanții transmit ofertele lor în minim două plicuri sigilate, unul exterior și unul în interior.

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă/teren.



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

5. Informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;

Criteriul de atribuire a contractului de concesiune al terenurilor este cel mai mare nivel al redevenței oferite, iar în caz de egalitate, se va trece la supralicitare prin strigare.

6. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac.

În caz de litigii se va încerca o soluție pe cale amiabilă. Dacă acest lucru nu este posibil, se va solicita soluționarea de către Comisia de Arbitraj de pe lângă Camera de Comerț și Industrie Covasna. De asemenea, orice persoană care se consideră vătămată într-un drept ori într-un interes legitim, se poate adresa instanței judecătorești pentru 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.

7. Informații 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. Subconcesiunea este interzisă, cu excepția situațiilor expres prevăzute de lege. Concesionarul este obligat să plătească redevența.

Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contract.

După concesiune, 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, respectiv lucrările privind racordarea la rețelele tehnice edilitare existente și obținerea acordului de la deținătorii acestora cad în sarcina concesionarului.

Concesionarul este obligat de a asigura, pe perioada concesiunii, regularizarea și continuitatea activității în scopul căreia a fost concesiunat 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.

Clauzele contractuale sunt prezentate în modelul contractului de concesiune (Anexa 6 la Regulamentul de concesiune), postat pe site-ul www.sepsipark.ro.