

Anexa nr.1 la H.C.L. 212/24.05.2017

CAIET DE SARCINI

1. OBIECTUL CONCESIUNII

1.1. Terenul care urmează a fi concesionat este situat în comuna Mosnița Nouă, localitatea Moșnița Veche și este cuprins în inventarul domeniului public al Comunei Mosnița Nouă, în baza H.G. nr. 1097/2011, privind modificarea și completarea unor anexe la Hotărârea Guvernului nr 977/2002 privind atestarea domeniului public al județului Timiș, precum și al municipiilor orașelor și comunelor din județul Timiș.

1.2. Terenurile care fac obiectul concesiunii au nr.cadastrale menționate mai jos:

Nr.crt.	Nr.cadastral	Suprafața
1	Nr cadastral / Top 405435	450mp
2	Nr cadastral / Top 405436	450mp
3	Nr cadastral / Top 405437	450mp
4	Nr cadastral / Top 405438	450 mp
5	Nr cadastral / Top 405434	450 mp

2. ELEMENTE DE PREȚ

2.1. Prețul de pornire al licitației este contravaloarea în lei a 1,5 euro/mp/an, calculat la cursul B.N.R. în ziua plășii, indexabil prin hotararea consiliului local, conform raportului de evaluare întocmit de S.C Consult Lor-ena S.R.L.

2.2. Oferta castigatoare este cea cu pretul cel mai mare oferit pentru mp/an.

2.3. Garanția de participare la licitație în sumă 20 % din prețul/mp, depusă de ofertantul câștigător se reține de concedent până în momentul încheierii contractului de concesiune, urmând ca după această dată garanția să constituie avans din prețul de concesiune datorat de concesionar.

2.4. Modul de achitare al prețului concesiunii, cât și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plată se vor stabili prin contractul de concesiune.

3. CONDIȚIILE DE EXPLOATARE A CONCESIUNII, UTILIZĂRI PERMISE:

- unități de servicii
- dotări publice comunale
- sedii, reprezentanțe firme , cabinet de avocatură, medicină , etc
- spații comerciale și de alimentație publică
- centre de afaceri
- spații polifuncționale

3.1 UTILITĂȚI PERMISE CU CONDIȚII

Profil functional admis cu condiționări

- mici ateliere sau mica producție casnică cu condiția ca studiul de impact să demonstreze că nu prezintă pericole sau inconveniente care să le facă incompatibile cu zona sau vecinătățile ei și cu condiția să fie luate toate măsurile pentru evitarea poluării mediului și alte pericole.

- funcțiuni de genul ,restaurant etc, cu condiția să nu afecteze sonor și în vreun fel vecinătățile și cu acordul vecinilor

- funcțiune de cazare publică , cu condiția absenței în vecinătate a unor alte funcțiuni care să o deranjeze sau pe care să o deranjeze .

3.2. Concesionarul este obligat să inceapa construirea clădirii în termen de 1 an de la data incheirii contractului de concesiune și să finalizeze construcțiile în conformitate cu prevederile Legii 50/1991, republicată. În caz contrar contractul de concesiune se reziliează unilateral de plin drept, fără intervenția instanței de judecătă, de către concedent, concesionarul fiind obligat la predarea terenului în condițiile în care l-a preluat, fără plata vreunei despăgubiri în sarcina concedentului.

3.3. Din punct de vedere finanțiar se impune folosirea cât mai eficientă a terenului comunei, prin crearea unei surse noi de venit la bugetul local.

3.4. Concesionarul este obligat:

- la data incheierii contractului de concesiune, să achite contravaloarea în lei a 3.000 euro la cursul leu-euro al B.N.R. din ziua platii, în termen de 8 luni de la data incheierii contractului va achita încă 3.000 euro, iar în termen de 20 de luni de la incheierii contractului va achita încă 2.000 euro, suma totală de 8.000 euro reprezentând taxele de viabilizare a zonei.

- contractul de concesiune se va încheia în termen de 30 de zile de la data adjudecării, cu condiția achitării de către concesionar a avansului de 3.000 euro., în caz contrar se va pierde garanția de participare,

- în cazul neachitării taxelor în termenele impuse în caietul de sarcini și în contract, concesionarul va pierde toate sumele achitate în avans, contractul de concesiune se va rezilia unilateral de plin drept, iar lucrările de construcție executate vor fi considerate drept gaj, din care concedentul își va recupera datoriiile concesionarului.

4. CONDIȚII DE MEDIU

Concesionarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

5.CARACTERISTICILE INVESTIȚIILOR

5.1. Pe teren urmează să se construii clădiri care să respecte prevederile punctului

3 ;3.1 ale caietului de sarcini și care să respecte prevederile regulamentului local de urbanism aferent P.U.Z-ului.

5.2. Investitia se va realiza în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism.

5.3. Arhitectura va fi în concordanță cu ambientul arhitectural zonal,dispunerea imobilelor se va realiza conform planului de situație anexat la Certificatul de Urbanism.

5.4. Se vor folosi la finisajul exterior materiale din producția internă sau din import.care să confere personalitate obiectivului ce se va realiza.

5.5. Amplasarea în teren ca și accesele vor fi proiectate astfel încât să asigure circulația în zonă.

5.6. Prin soluțiile adoptate se va asigura protecția clădirilor învecinate precum și protecția mediului.

5.7. Regimul de înălțime permis va fi de maxim P+2+M, iar tratarea arhitecturală va fi în concordanță cu proiectul realizat în acest sens.

5.8. Durata de executie a obiectivului va fi de 36 de luni de la data eliberarii autorizatiei de construire, care poate fi prelungita conform Legii nr. 50/1991, republicată și modificată.

5.9. Termenul de obținere a autorizației de construire și de incepere a lucrarilor va fi de maxim 12 luni de la data semnării contractului de concesiune.

6. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

6.1. Concedentul are următoarele obligații :

- Să predea concesionarului bunul pe baza unui proces verbal de predare/primire ;
- Să nu tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune ;
- De asemenea, concedentul garantează pe concesionar că bunul nu este sechestrat, scos din circuitul civil, ipotecat sau gajat ;
- Concedentul nu răspunde de viciile aparente.

6.2. Concesionarul are următoarele obligații :

- la data încheierii contractului de concesiune, să achite contravalorearea în lei a 3.000 euro la cursul leu-euro al B.N.R. din ziua platii, în termen de 8 luni de la data încheierii contractului va achita încă 3.000 euro, iar în termen de 20 de luni de la încheierii contractului va achita încă 2.000 euro, suma totală de 8.000 euro reprezentând taxele de viabilizare a zonei.
- Să realizeze lucrările de investiții care formează obiectul concesiunii.
- Concesionarul are întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la realizarea lucrarilor de constructii și protecției mediului și persoanelor;
- Achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul local ;
- Documentațiile necesare pentru înscriserea dreptului de concesiune în Cartea Funciară , în exclusivitate, pe concesionar.

7. CLAUZE FINANCIARE ȘI ASIGURĂRI

7.1. Lucrările executate vor fi considerate drept gaj în cazul nerespectării clauzelor contractuale și a reziliierii contractului, gaj din care concedentul își va recupera datorile concesionarului.

7.2. La expirarea concesiunii sau înainte de termen și cu motivația lămuritoare, terenul concesionat va fi readus la starea inițială pe cheltuiala concesionarului; această clauză se include în mod explicit în contractul de concesiune.

8. INTERDICTIONA SUBCONCESIONĂRII BUNULUI

8.1. Se interzice concesionarului de a subconcesiona în tot sau în parte terenul supus concesiunii. Cesiunea către un terț este permisă numai cu acordul prealabil scris al concedentului, cu respectarea condițiilor impuse prin concesiune.

9. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

- 9.1. La expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin în scris la prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- 9.2. În cazul în care interesul național sau local o impune prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unor despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului;
- 9.3. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar prin reziliere unilaterală de plin drept, fără intervenția instanței de judecată, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- 9.4. 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;

10. DISPOZIȚII FINALE

- 10.1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune;
- 10.2. Obținerea tuturor avizelor pentru realizarea și funcționarea obiectivului privesc pe concesionar;
- 10.3. Concedentul are dreptul ca, prin împuternicîții săi, să urmărească mersul lucrărilor de construire în vederea asigurării calității lucrărilor și încadrarea în termenul de punere în funcție stabilit prin actul de concesiune.
- 10.4. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitantului contra cost. Valoarea acestora este de 300 lei.
- 10.5. Ofertanții la licitație vor prezenta la dosarul depus pentru licitație, garanția de participare la licitație în sumă de 20% din prețul total al parcelei/an calculată la prețul de pornire la casieria Primăriei Moșnița Nouă, fie în contul nr. RO 60TREZ6215006XXX000343 deschis la Trezoreria Timișoara.
- 10.6. Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul local, achitarea documentației de licitație și a garanției de participare.
- 10.7. Nu vor participa la licitație persoanele juridice care:
 - au debite față de Consiliul Local al comunei Mosnita Nouă sau au debite la bugetul de stat,
 - sunt în litigii cu Consiliul Local al comunei Mosnita Nouă;
 - au fost adjudecători ai unei licitații anterioare și nu au încheiat contract cu Consiliul Local al comunei Mosnita Nouă ;
- 10.8. Dacă din diferite motive licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. În acest caz ofertanților li se va înapoia în termen de cinci zile garanția de participare la licitație și contravalorarea documentației de licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Primăria Mosnita Nouă.
- 10.9. Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite de ofertant.
- 10.10. Eventualele contestații cu privire la desfășurarea licitației publice se vor depune la registratura Primăriei Moșnița Nouă în termen de 48 de ore de la data desfășurării licitației, iar comisia de soluționare a contestațiilor va analiza și instrumenta contestațiile înregistrate în termen de 5 zile de la data înregistrării acestora.

11. INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANȚI

Licităția se va desfășura în data de, la sediul Primăriei comunei Mosnita Nouă la orele 10.00.

Înscrierea la licitație se va face pana in data de la orele 09.00, la sediul Primăriei Mosnita Noua.

În vederea participării la licitație ofertantul trebuie:

- să plătească caietul de sarcini aferent licitației, inclusiv toate documentele necesare licitației în sumă de 300 lei la Primăria comunei Mosnita Noua sau în contul nr.RO78TREZ62121360250XXXXX, deschis la Trezoreria Timișoara,

- taxa de participare la licitație 500 lei la casierie Primariei Mosnita Noua sau în contul nr.RO78TREZ62121360250XXXXX,deschis la Trezoreria Timișoara,

- garanția de participare la licitație, în sumă de 20% din prețul total al parcelei/an calculată la prețul de pornire la casierie Primariei Mosnita Noua sau în contul nr.RO 60TREZ6215006XXX000343,deschis la Trezozeria Timișoara,

Prețul de pornire la licitație este contravaloarea în lei a 1,5 euro/mp/an, calculat la cursul B.N.R. in ziua plății.

11.1 Documentele necesare participării la licitație sunt:

Pentru persoane juridice:

- Copie de pe actul constitutiv, certificat de înregistrare și certificat constataror emis ORC,
- copie xerox după chitanțele care atestă plata caietului de sarcini, a documentației pentru licitație și a garanției depuse;
- actul autentic de reprezentare, în cazul în care ofertele sunt depuse de împuternicii ofertanților și nu de aceștia personal;
- certificat fiscal prin care să se ateste faptul că nu are datorii bugetare față bugetul local al , Consiliul Local Mosnita Noua și la bugetul de stat.

11.2 Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor:

Ofertele se redactează în limba română . Fiecare participant poate depune o singură ofertă.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 .

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusa oferta , adresa ofertantului inscripția „A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA DE pentru care este depusă oferta .

Plicul exterior va trebui să conțină :

- a) Fisa de informații generale și cererea de participare la licitație
- b) Documentele solicitate la 11.1

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisa se înscriv numele sau denumirea ofertantului , precum și sediul social .

12. DESFASURAREA LICITATIEI

12.1.Pentru desfasurarea procedurii de licitație este obligatoriu participarea a cel putin 3 ofertanti / parcelă.

12.2 Plicurile , inchise și sigilate , se predau comisiei de evaluare la data fixata pentru deschiderea lor.

12.3 Dupa deschiderea plicurilor exterioare , in sedinta publica . comisia de evaluare elimina ofertele care nu contin totalitatea documentelor si datelor solicitate.

12.4 Dupa analizarea plicului exterior , secretarul comisiei de evaluare intocmeste procesul verbal in care se mentioneaza rezultatul analizei .

12.5 Deschiderea plicurilor interioare se face numai dupa semnarea procesului verbal prevazut mai sus de catre toti membrii comisiei de evaluare .

12.6 Sunt considerate oferte valabile , ofertele care indeplinesc criteriile de valabilitate prevazute in caietul de sarcini .

12.7 In urma analizarii ofertelor de catre comisia de evaluare , pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia intocmeste procesul verbal in care se mentioneaza ofertele valabile , ofertele care nu indeplinesc criteriile de valabilitate si motivele excluderii acestora de la procedura de atribuire .

12.8 In baza procesului verbal , comisia de evaluare intocmeste in termen de o zi lucratoare , un raport pe care il transmite concendentului .

12.9 In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concendentul informeaza in scris , cu confirmare de primire ofertantii ale caror oferte au fost excluse , indicand motivele excluderii .

12.10 Pe parcursul procedurii de licitatie , comisia de evaluare poate propune concendentului solicitarea oricaror clarificari si completari necesare .

12.11 În termen de 3 zile lucratoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare concendentul o transmite ofertantilor vizati. Ofertantii trebuie sa raspunda la solicitarea concendentului in termen de 4 zile lucratoare de la primirea acesteia .

12.12 Partile se vor prezenta in termen de 30 zile dupa adjudecare la Primaria Mosnita Noua , in vederea incheierii contractului de concesiune , pe baza procesului verbal de adjudecare si a caietului de sarcini .

13. NEGOCIEREA DIRECTĂ

13.1 In cazul in care nu au fost cel putin 3 oferte valabile in cadrul celei de-a doua licitatii publice , se va initia procedura negocierii directe si se va proceda la publicarea anuntului negocierii directe.

13.2 La data prevazuta in anunț se vor programa ofertantii si vor fi informati in scris despre data negocierii .

13.3 Pentru negocierea directă va fi pastrata documentatia de atribuire aprobată pentru licitatie .

13.4 Pe parcursul procedurii de negociere directă , comisia de evaluare poate propune concendentului solicitarea oricaror clarificari si completari necesare , in termen de 3 zile de la primirea propunerii concendentul o transmite celor vizati iar acestia trebuie sa raspunda in termen de 2 zile lucratoare de la primirea acesteia .

14. DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

14.1 Oferta castigatoare este oferta care cuprinde cel mai mare pret/mp/an , dupa criteriul de atribuire cel mai mare pret / mp/an.

14.2 Pe baza evaluarii ofertelor de către comisia de evaluare , secretarul comisiei va întocmi un proces verbal care trebuie semnat de toti membrii .

14.3 În baza procesului verbal comisia de evaluare va întocmi un raport , în termen de 1 zi lucrătoare , pe care il va transmite concendentului .

14.4 In termen de 3 zile lucratoare de la primirea raportului concendentul informeaza in scris cu confirmare de primire , ofertantul castigator si pe ceilalți ofertanți despre respingerea ofertelor lor, indicand motivele care au stat la baza respingerii .

14.5 Contractul de concesiune se va încheia în termen de 30 zile , de la data adjudecării , în urma achitării redevantei datorate pentru primul an .

PREȘEDINTE DE SEDINȚĂ,
Adriana NISTOR



Contrasemnează,
Secretar,
Monika SZABO