

CAIET DE SARCINII

Concedent: U.A.T. Oraşul Horezu, judeţul Vâlcea

Obiectiv: : Concesionarea unui teren în suprafaţă de 150 mp situat pe strada Tudor Vladimirescu nr. 128 A ce aparţine proprietăţii publice a oraşului Horezu, judeţul Vâlcea

CUPRINS:

FOAIE DE CAPĂT

CUPRINS

CAP. I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

CAP.II. CONDIȚIILE GENERALE ALE CONCESIUNII

**CAP.III. CONDIȚIILE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE
ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE**

**CAP.IV. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE
CONCESIUNE DE BUNURI PROPRIETATE PUBLICĂ**

CAP.V. DISPOZIȚII FINALE

Cap. I. Informații generale privind obiectul concesiunii

Prezentul caiet de sarcini a fost elaborat în baza studiului de oportunitate aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Horezu, nr. **29/25.03.2021**.

1.Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

1.1. Terenul propus pentru concesionare este amplasat (situat) în orașul Horezu, str. Tudor Vladimirescu nr. 128A, în suprafață de 150 mp și face parte din suprafața totală de 1801 mp.

- Regimul juridic al terenului: - bunul ce urmează a fi concesionat aparține domeniului public al orașului Horezu, conform Anexei nr. 8 la H.G. 1362/2001, privind atestarea domeniului public al județului Vâlcea precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Vâlcea, modificată și completată.
 - numărul cadastral și de carte funciară al terenului este 38306.
- Categoria de folosință a terenului este:
 - curți construcții,
 - imobilul se află în intravilanul orașului Horezu.
- Reglementările urbanistice - conform PUG și al Regulamentului de urbanism aferent.
- Terenul nu dispune de rețea de canalizare, în schimb dispune de rețea de alimentare cu apă, rețea de telecomunicații, rețea de alimentare cu energie electrică, și cale de acces dinspre strada Tudor Vladimirescu (DN 67).

2.Destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii.

2.1. În zona propusă spre concesionare se are în vedere construirea unui restaurant de tip drive – through (comandă din mașina).

2.2. Amenajarea și înfrumusețarea zonei fără afectarea terenului supus concesiunii prin crearea unor locuri de parcare, dotarea cu mobilier urban, reabilitarea spațiilor verzi existente, respectiv amenajare cale de acces pe terenul rămas neconcesionat executate de concesionar reprezintă o condiție necesară și obligatorie sub sancțiunea rezilierii contractului de concesiune.

3.Condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii.

Condițiile de exploatare

3.1. În exercitarea dreptului de concesiune, concesionarul are obligația de a respecta legislația în vigoare cu privire la realizarea și gestionarea investiției pe toată perioada de funcționare.

3.2. Lucrările ce se vor executa pe terenul concesionat se vor încadra în prevederile și condițiile din certificatul de urbanism și autorizației de construire eliberate de Primăria orașului Horezu și avizele obținute în acest scop pentru realizarea obiectivului după cum urmează:

- respectarea legislației privind amenajarea teritoriului și urbanismul;
- respectarea Codului Civil privind vecinătățile;
- respectarea legislației privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- respectarea condițiilor prevăzute în certificatul de urbanism, a avizelor și acordurilor a Planului Urbanistic General și a Regulamentului Local de Urbanism.

3.3. Tratatul arhitectural va fi în concordanță cu mediul și importanța zonei. Se vor realiza lucrări de investiții corespunzătoare proiectelor aprobate și avizelor legale.

3.4. Destinația obiectivelor ce urmează a se realiza pe terenul concesionat se vor supune prevederilor din P.U.G și R.L.U. precizate prin certificatul de urbanism.

3.5. Concesionarul are obligația de a reface toate amenajările cu caracter public ce vor fi afectate în cursul execuției lucrărilor.

3.6. Concesionarul este obligat ca din momentul câștigării licitației și până la finalizarea investiției, pe tot acest parcurs să se consulte cu Primăria orașului Horezu, în vederea stabilirii de comun acord și respectării obiectivului pentru care s-a propus concesionarea acestui teren.

3.7. Prin documentația de autorizare a lucrărilor se vor respecta condițiile din P.U.G., privind amplasamentul, forma, dimensiunile obiectivelor ce se vor realiza circulația pietonală, racordurile la rețele.

Obiective de ordin economic, financiar

- atragerea la bugetul local de noi venituri: valoarea concesiunii terenului, impozite și taxe asimilate, impozitul pe clădiri;

- se atrage capital privat, în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunității locale precum și ridicarea gradului de civilizație, sănătate și confort al acestora.

Obiective de ordin social

- înfrumusețarea zonei;

- crearea de locuri de muncă.

Obiective de mediu

Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului începând de la preluarea bunurilor și până la încetarea contractului de concesiune. Contractul de concesiune transferă viitorului concesionar responsabilitatea cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului, printre care:

- luarea tuturor măsurilor necesare pentru diminuarea și evitarea poluării aerului, solului și a apei subterane, cu efecte asupra sănătății populației

- utilizarea durabilă a resurselor

- gestionarea eficientă a deșeurilor și menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare.

Cap II. Condițiile generale ale concesiunii

4. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii:

4.1. Imobilul - terenul în suprafață 150 mp, ce urmează să fie concesionat se afla situat în orașul Horezu Str. Tudor Vladimirescu, nr.128A și face parte din suprafața totală de 1801 mp.

4.2. Acest imobil reprezintă bun de retur și va reveni de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune.

4.3. Pe durata contractului de concesiune, concedentul are dreptul să verifice respectarea obligațiilor asumate de concesionar, să inspecteze bunurile, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul local prin investiția realizată. Verificarea se va exercita cu notificarea prealabilă a concesionarului și prin condițiile stabilite în contract.

4.4. Înstrăinarea investiției pe perioada concesionării se va face numai după acordul prealabil al Consiliului Local al orașului Horezu.

4.5. Durata de realizare a investiției și termenul de începere și finalizare a acesteia:

Termenul limită pentru solicitarea autorizației de construire și începerea executării lucrărilor de construire va fi de maxim 12 luni de la data încheierii contractului de concesiune, în conformitate cu prevederile art. 36 din Legea 50/1991 R cu modificările și completările ulterioare.

Termenul maxim de finalizare a lucrărilor de investiții va fi de 1 an de la data obținerii autorizației de construcție.

În caz de încălcare a termenelor prevăzute mai sus concesionarea își pierde valabilitatea.

4.6. Investițiile și lucrările se vor executa numai după obținerea autorizației de construire în condițiile Legii 50/1991R, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare. Obținerea tuturor avizelor și acordurilor necesare realizării investiției cade în sarcina concesionarului (aviz de la CNAIR, aviz DSP și avize de la furnizorii de utilități).

Amplasarea în teren a investiției precum și accesele vor fi proiectate astfel încât să fie asigurată circulația în zonă.

5.Obligatiile privind protectia mediului, stabilite conform legislatiei in vigoare

5.1.Investitia se va realiza cu respectarea conditiilor privind conservarea, protectia si imbunatatirea calitatii mediului, precum si in ceea ce priveste protejarea sanatatii umane. Concesionarul poarta intreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale in domeniul protectiei mediului.

5.2.Activitatea desfasurata pe terenul care urmeaza a fi concesionat va respecta cerintele O.U.G. 195/2005 privind protectia mediului, cu completarile si modificarile ulterioare. Concesionarul are obligatia de a obtine pe cheltuiala sa toate acordurile si avizele impuse de legislatia de mediu.

5.3.Se vor respecta prevederile Legii nr. 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului.

6.Obligativitatea asigurarii exploatarii in regim de continuitate si permanenta.

6.1. Imobilul concesionat va fi folosit in regim de continuitate si permanenta, in scopul pentru care a fost concesionat, eventualele schimbări de destinatie fiind strict interzise.

7.Interdictia subconcesionarii bunului concesionat.

7.1.Concesionarul nu are drept de subconcesionare a terenului ce face obiectul concesiunii, conform art. 305, alin.(1), din O.U.G. nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare.

8.Conditiile in care concesionarul poate inchiria bunul concesionat pe durata concesiunii.

8.1. Concesionarul nu are drept de a inchiria sau de a transmite sub orice forma terenul ce face obiectul concesiunii sau orice drept asupra acestuia unor terte persoane.

9. Durata concesiunii.

9.1. Durata concesiunii este de 10 ani cu posibilitatea de prelungire până la 49 ani.

10.Redevența minimă

10.1. Prețul de pornire al licitatiei va fi de 26 euro/mp conform raportului de evaluare nr. 1394/20.01.2021, intocmit de evaluator Covrescu Valerian-evaluator A.N.E.V.A.R.

10.2.Pretul concesiunii se va plati in termen de un an de la semnarea contractului de concesiune.

10.3.Întârzierile la plata redevenței concesiunii se vor sancționa cu majorari de 1% /lună, calculată pentru fiecare luna sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadenta și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv, urmand ca pentru întârzierile la plata a redevenței anuale ce depășesc 3 luni să se procedeze la rezilierea concesiunii de drept fara a fi necesar notificarea prealabilă a concesionarului.

10.4.Concesionarul se obliga sa achite anual si impozitul pe terenul concesionat conform legislatiei in vigoare (Codul fiscal).

10.5.Redeventa obtinuta prin concesionarea terenului se face venit la bugetul local al orașului Horezu, judetul Vâlcea.

11.Natura si cuantumul garanțiilor solicitate de concedent

11.1.Cuquantumul garanției de participarea va fi 0,1 euro/mp, plătită în lei la cursul BNR din ziua plăți.

11.2.Garanția de participare la licitație, se constituie în următoarea forma: in lei prin Ordin de plata bancar depus în contul RO10TREZ67421A300530XXXX deschis la Trezoreria Horezu, C.U.I. 2541479, cu specificatia la obiectul platii - garantie de participare la licitatie pentru concesionarea terenului in suprafata de 150 mp, situat in Str. Tudor Vladimirescu, nr. 128A, orasul Horezu, jud. Valcea.

11.3.Garanția de participare se returnează ofertanților necâștigători, in termen de 10 zile lucratoare de la semnarea contractului de concesiune.

11.4.Garanția de participare se pierde în următoarele situații:

1. dacă ofertantul își retrace oferta în termenul de valabilitate al acesteia;
2. în cazul ofertantului câștigător, daca acesta nu se prezinta in termen de 20 de zile lucrătoare de la data la

care concedentul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de concesiune.

11.5. Concesionarul are obligatia, ca in termen de 90 de zile de la data semnarii contractului de concesiune, să depuna cu titlu de garantie o sumă egală cu 90% din redevența datorată concedentului pentru primul an de activitate a contractului, pentru prelevarea majorarilor de intarziere si sumelor datorate concedentului de către concensionar pentru neindeplinirea sau indeplinirea necorespunzatoare a obligatiilor ce îi revin in baza contractului de concesiune. Garantia se va restitui in termen de 10 zile de la incetarea concesiunii, in cazul neutilizării.

12. Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii.

12.1. Protejarea secretului de stat - nu este cazul

12.2. Materiale cu regim special - nu este cazul

12.3. Conditii de siguranta in exploatare: Concesionarul este obligat sa procedeze la realizarea cailor de acces necesare și semnalizarii acestora corespunzator legislatiei specifice, daca este cazul, si se vor respecta conditiile de exploatare impuse de utilitatile aflate in perimetrul concesionat.

12.4. Conditii privind folosirea si conservarea patrimoniului.

În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza urmatoarele categorii de bunuri.

- a) Bunurile de retur, reprezentand terenul in suprafata de 150 mp, conform reglementarilor in vigoare, se intoarc in posesia concedentului, gratuit si liber de orice sarcini
- b) Bunuri proprii pe 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.
- c) Bunurile de preluare, precum constructii, ingradiri, alte bunuri mobile sau imobile etc, care vor putea fi dobandite de concedent de la concesionar. Concedentul are drept de preemtiune pe care si-l poate exercita cu minim 60 de zile inainte de data incetarii concesiunii; valoarea de preluare va fi valoarea contabila ramasa la data preluarii; preluarea bunurilor se va face in baza unui contract de vanzare/cumparare pe care concesionarul este obligat sa-l incheie cu concedentul.

12.5. Protectia mediului:

Responsabilitatile de mediu revin in exclusivitate concesionarului, incepand de la preluarea bunului, pana la incetarea contractului de concesiune, dupa executia lucrarilor de orice fel (investitie, organizare de santier, interventie, exploatare etc.), cat si mentinerea acestuia in conditii normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediu ambiant si lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare si intretinere, precum si pentru zonele limitrofe.

In cursul lucrarilor, cat si dupa finalizarea acestora, concesionarul are obligatia sa nu afecteze in nici un fel suprafetele de teren din afara celei alocate pentru concesiune.

12.6. Protectia muncii:

Intreaga activitate care se va desfasura pe terenul concesionat va trebui să respecte normele de protectie, securitate si siguranta in munca, concesionarul fiind singurul responsabil de respectarea acestor prevederi.

CAP.III. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

-Oferta si documentele care o insotesc trebuie sa fie redactate în limba română

-Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, **pe o perioada de 90 zile de la data licitatiei.**

-Ofertantul are obligatia de a mentine oferta valabila pe toata perioada de valabilitate declarata.

-Propunerea financiara se va prezenta în euro și este confidențială până la deschiderea plicurilor de către comisia de evaluare, la data și ora stabilită prin anunțul de licitație.

-Oferta va fi transmisă în două plicuri închise și sigilate, unul exterior care va conține documentele prevăzute în Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor din documentația de atribuire și unul interior, care va conține oferta propriu-zisă semnată de ofertant. Modul detaliat de prezentare și documentele necesare sunt prevăzute în documentația de atribuire.

-Ofertantul are obligația de a depune acte și înscrisuri în susținerea ofertei depuse (ex.contract serviciu de salubritate).

CAP.IV. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică

Contract de concesiune încetează prin :

-la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

-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 de judecată. În acest caz, concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune și va face mențiuni cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

-în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata tuturor obligațiilor la zi;

-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;

-în cazul în care concesionarul nu își respectă obligația de a depune garanția prevăzută la punctul 11.5 în termen de 90 de zile de la încheierea contractului, contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără nici o altă formalitate;

-în caz de faliment sau lichidare;

-în cazul în care nu se respectă destinația concesiunii;

-contractul poate înceta la solicitarea motivată a concesionarului depusă cu 30 de zile înainte de data încetării;

-în cazul neîndeplinirii cumulative a obligațiilor de a solicita emiterea autorizației de construire și începerea construcției în termenul stabilit, contractul de concesiune încetează de drept, fără punere în întârziere și fără nici o altă formalitate.

CAP. V. Dispoziții finale

La procedura pot participa persoane fizice autorizate sau persoane juridice romane cu participatie de capital autohton, strain sau mixt, care indeplinesc conditiile de inscriere si calificare solicitate prin documentatia de atribuire.

Desfasurarea licitatiei publice se realizeaza in conformitate cu prevederile art.314 din OUG nr.57/2019 privind Codul administrative, cu modificările și completările ulterioare.