

Caiet de sarcini

privind aprobarea concesiunii prin licitație publică deschisă a imobilului "curți-construcții" înscris în C.F. nr. 70179 - Șugag, cu nr. cad./top. 295/2, în suprafață de 1728 mp, proprietatea Comunei Săsciori, jud. Alba

1. Informații generale privind obiectul concesiunii

Obiectul concesiunii îl constituie terenul în suprafață de 1.728 mp situate în intravilanul localității Șugag, zona Poarta Raiului, comuna Șugag, județul Alba, materializat în Planul Urbanistic Zonal.

Terenul în cauză aparține domeniului privat al comunei Săsciori, fiind înscris în C.F. nr. 70179 – Șugag, cu nr. cad/top.295/2 a localității Șugag, în suprafață de 1.728 mp.

1.1.Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Terenul ce face obiectul prezentului caiet de sarcini are suprafața rezultată din măsurători de 1.728 mp și categoria de folosință a terenului, așa cum rezultă din cartea funciară, este - curți construcții.

Terenul este amplasat în intravilanul localității Șugag, zona Poarta Raiului, comuna Șugag, județul Alba.

1.2.Destinația bunului ce face obiectul concesiunii

Bunul ce face obiectul concesiunii este destinat pentru construirea unei pensiuni turistice, investiție pe care concesionarul se obligă să o realizeze în termen de 60 luni, în caz contractual urmând a fi reziliat din inițiativa concendentului.

Condițiile de construire a unei pensiuni turistice pe terenul înscris în C.F. nr. 70179 – Șugag, cu nr. cad./top. 295/2, în suprafață de 1728 mp, proprietatea comunei Săsciori, jud. Alba, cu condiția ca clădirea să fie de minim 300 mp.

Durata de începere a lucrărilor va fi în maxim 24 luni de la data semnării contractului de concesiune.

1.3.Condiții de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, urmărite de către concident privind exploatarea eficientă a bunului ce face obiectul concesiunii.

Prin concesiunea terenului, concidentul urmărește să obțină venituri suplimentare a bugetului său, cât și pentru evitarea utilizării parțiale sau totale a terenului în mod abuziv de către alte persoane.

2. Condiții generale ale concesiunii

Condițiile generale ale concesiunii sunt prezentate după cum urmează:

2.1. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii.

În derularea concesiunii, bunul preluat de concesionar îl constituie terenul în suprafață de 1.728 mp situate în intravilanul localității Șugag, zona Poarta Raiului, comuna Șugag, județul Alba, proprietate aflată în domeniul privat al comunei Săsciori și care la încetarea din orice cauză a contractului de concesiune va fi repartizat după cum urmează:

- bunuri de retur, constând în terenul concesionat care se va reîntoarce în posesia concendentului liber de orice sarcină;
- bunuri proprii, constând din bunuri utilizate de concesionar pe durata concesiunii, care sunt și rămân în proprietatea acestuia la încetarea contractului de concesiune dacă nu fac obiectul intenției concendentului de a le achiziționa ca bunuri de preluare.

2.2. Obligațiile privind obținerea avizelor și acordurilor necesare, stabilite conform legislației în vigoare.

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de concesionare, atât în faza de execuție a obiectivului de investiții cât și în faza desfășurării activităților propuse cad în sarcina concesionarului, motiv pentru care acesta va obține pe cheltuiala sa avize, acorduri și autorizații de funcționare pe care are obligația să le respecte.

Nerespectarea acestora atrage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către factorii interesați de amenzi contravenționale.

Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investițiilor privesc pe concesionar.

Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente, precum și obținerea acordului îl privesc și pe concesionar.

Concesionarul va fi obligat să obțină pe cheltuiala sa toate acordurile și avizele impuse în Certificatul de urbanism.

2.3 Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență.

Pe durata contractului de concesiune, concesionarul are obligativitatea exploatării în regim de continuitate și permanență terenul concesionat, cât și bunurile realizate prin grija acestuia.

2.4. Interdicția subconcesionării bunului concesionat/posibilitatea subconcesionării după caz.

După adjudecarea licitației și încheierea contractului de concesiune, concesionarul nu poate subconcesiona terenul, iar în acest sens va fi prevăzută o clauză în contractual de concesiune.

2.5. Condițiile în care concesionarul poate închiri bunul concesionat pe durata concesiunii.

Întrucât la subcapitolul 2.4. este prevăzută interdicția subconcesionării sau închirierii bunului concesionat, considerăm că acest subcapitol nu mai trebuie dezvoltat.

2.6. Durata concesiunii.

Propunem ca durata concesiunii să fie pe o perioadă de 49 de ani, în așa fel încât investițiile realizate de concesionar să poată fi amortizate. Durata propusă respect prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

2.7. Redevența minimă și modul de calcul al acesteia.

Pentru bunurile proprietate publică/privată modul de calcul al redevenței se stabilește prin hotărârea consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 49 ani a prețului de vânzare a terenului în condițiile de piață la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură.

2.8. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concendent.

Conform prevederilor legale în domeniu, 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 concendent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

În aceste condiții cuantumul garanției s-a stabilit a fi în procent de 50% din redevența pentru primul an de plată de către concendent.

2.9. Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii, cum sunt:

Pentru bunul care face obiectul prezentului caiet de sarcini nu se impun condiții speciale, acesta nu se află în interiorul unei arii protejate iar pentru terenul respective nu sunt condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

Pentru protecția mediului și protecția muncii nu sunt necesare condiții speciale, ci numai condiții impuse de activitatea ce urmează să se desfășoare în obiectivul de investiții care se va realiza prin grija concesionarului.

3. Mod de organizare

Concesionarea terenului se va face prin licitație publică cu oferte în plic.

Licitația va fi organizată și condusă de o comisie de licitație numită prin Hotărârea Consiliului Local al Comunei Săsciori și va avea loc la sediul Consiliului Local al Comunei Săsciori la o data ce va fi anunțată ulterior.

La licitație pot participa persoane fizice sau juridice, române ori străine, care îndeplinesc următoarele condiții:

- fac dovada achitării garanției de participare la licitație, în sumă de 100 lei la caseria primăriei comunei Săsciori.

Prețul de pornire pentru concesionarea terenului este de **1,09 lei/mp./an.**

În cazul în care se constată că două oferte sunt identice din punct de vedere al prețului și posibil câștigătoare, se va continua licitația cu strigare și cel care oferă prețul cel mai mare se declară câștigător.

4. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul "Intrare – ieșire" al concendentului, precizându-se data și ora depunerii.

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta și va conține:

- fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- certificate fiscal impozite – taxe locale;
- certificate fiscal impozite – taxe la bugetul de stat;
- certificate de înregistrare ONRC (PJ);
- carte de identitate (PF);
- procură specială notarială (dacă este cazul).

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

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixate pentru deschiderea lor.

5. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune

Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) La expirarea duratei stabilite în contractual de concesiune, dacă părțile nu convin, prin act adițional, prelungirea acestuia;
- b) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concendent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- c) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concendent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concendent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concendentului;
- e) 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.

Rezilierea contractului intervine:

- a) Pronunțată de instanța de judecată, la inițiativa concendentului, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar;
- b) Pronunțată de instanța judecătorească, la inițiativa concesionarului, cu plata unei despăgubiri în sarcina concendentului dacă rezilierea se produce din culpa acestuia, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale;

Renunțarea la concesiune din partea concesionarului, fără plata unei despăgubiri, la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a exploata terenul (imposibilitate dovedită cu acte de concesionar și acceptată de concendent), în acest caz concesionarul va notifica concendentul în termen de 15 zile de la constatarea situației intervenite, despre imposibilitatea obiectivă de realizare a activității.

6. Dispoziții finale

Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul local și bugetul de stat.

Nu vor participa la licitație persoanele juridice sau persoanele fizice care:

- 1. Au debite față de Consiliul Local al Comunei Săsciori.
- 2. Sunt în litigiu cu Consiliul Local Săsciori.
- 3. Au fost adjudecătorii unei licitații anterioare și nu au încheiat contract cu Consiliul Local Săsciori.

Săsciori, 29 iunie 2023

PRESEDINTE DE SEDINTA
Consilier ,
PINTILIE NICOLAE FLORIAN

CONTRASEMNEAZA
Secretarul Comunei,
GROZA LIGIA DANIELA