

CAIET DE SARCINI

privind concesiunea UNOR PARCELE DIN PERIMETRUL ZONEI INDUSTRIALE BORȘ, DESTINAȚIE ACTIVITĂȚILOR COMERCIALE, DE SERVICII ȘI DE PRODUCȚIE

CAP. 1. DATE GENERALE

Prezentul caiet de sarcini își propune să ofere celor interesați toate informațiile utile cu privire la modalitățile și procedurile de concesiune a parcelelor disponibile din perimetrul Zonei industriale Borș (Parcului Industrial Borș), destinat firmelor care desfășoară diverse activități încadrate în profilul de activitate al parcului.

Terenul este proprietatea privată a comunei Bors, în administrarea privată a Primăriei Comunei Bors, fiind destinat realizării Parcului Industrial respectiv, de a oferi firmelor cu potențial ridicat de afaceri în domeniile strategice prioritare ale economiei comunei Bors, facilitățile specifice de infrastructură industrială realizate prin proiectul Phare nr. RO2002/000-586.05.02.03.01

Scopul organizării licitației publice deschise este următorul:

- Concesiunea parcelelor se face prin organizare de licitație în baza documentație de atribuire conform HCL Bors

Având în vedere dotările și utilitățile cu care este echipat parcul (model "green field") respectiv destinația planificată a parcelelor, acestea sunt adecvate construcției de hale/clădiri pentru diverse activități comerciale, de servicii și de producție.

CAP. 2. DESCRIEREA PARCELELOR DE TEREN DESTINATE LICITAȚIEI

Suprafața de teren destinată concesiunii este evidentiată conform topografiei, formei geometrice și dimensiunilor individuale prezentate în planul de situație atasat prezentului document, care fac parte integrantă din caietul de sarcini.

Mărimea și amplasamentul parcelelor supuse procedurii de licitație pentru concesiune sunt prezentate în **Anexa nr. 1 (Instrucțiuni pentru ofertanți)**.

Destinațiile și condițiile prevăzute pentru parcelele de teren:

- Construcția de hale/clădiri industriale, cai de acces, zone verzi și parcuri pentru diverse activități comerciale, de servicii și de producție care se încadrează în profilul planificat de activitate al parcului.
- Asigurarea condițiilor adecvate pentru dezvoltarea durabilă a activităților diverse comerciale, de servicii și de producție a firmelor locatari în domeniile eligibile profilului parcului.

Zona industrială Borș, respectiv parcelele care fac obiectul concesiunii prezintă următoarele **utilități** și **dotări** distribuite în parc la nivelul fiecărei parcele, după cum urmează:

- **Rețea de energie electrică.** Racordarea la rețeaua electrică a Zonei industriale (Parcul Industrial Borș) se va realiza de către concesiionar pe baza unui proiect tehnic avizat de către SC Electrica SA și a avizului de principiu emis de concedentul parcelelor. Contorul de măsurare a consumului se va monta de către Electrica SA numai după plata taxei de putere de către concesiionar. Puterea aparentă instalată este de 2,4 MW

- **Rețea de alimentare cu gaz.** Racordarea la rețeaua de gaze naturale din Zona industrială (Parc Industrial Borș) se poate realiza pe baza unui proiect tehnic avizat de către SC E-ON GAS ROMANIA și a unui aviz de principiu emis de concedent. Întocmirea proiectului cât și execuția branșării la rețeaua Zonei Industriale Borș intră în sarcina concesionarului. La fiecare parcelă se poate asigura un debit mediu de aprox. 70,00 mc/h.
- **Rețea de apă.** Conform proiectului pentru zona industrială Borș (Parcul Industrial Borș) se asigură un debit de la 27,08 l/s cu o presiune de serviciu pentru clădiri cu regim de înălțime de P+3.
- **Rețea de canalizare menajera.** Fiecare parcelă este prevăzută cu cămine cu adâncimea de 1,5-3 m racordate la rețeaua de canalizare menajera care asigură un debit de 5,5 l/s. La căminele prevăzute în fiecare parcelă urmează să se racordeze instalațiile de canalizare ale viitorilor ocupanți. Apele uzuale menajere ajunse în rețea de canalizare închisă sunt tratate prin intermediul stației de epurare automată tip „ADIPUR-DENIPHO-SAC” amplasată în incinta Parcului industrial. La ieșirea din stația de epurare, apele uzate îndeplinesc condițiile de calitate prevăzute în NTPA 001/2002.
- **Rețea de canalizare pluvială.** Aceasta asigură evacuarea apelor de pe drumuri și de pe parcelele aflate în incinta careului împrejmuit. Se asigură un debit 1592 l/s. În incinta parcelelor se vor lua măsuri corespunzătoare pentru asigurarea continuității alimentării cu apă în cazul unei avarii pe conducta de aducțiune pentru o perioadă de 48 ore.
- **Rețea internă de căi de acces și transport,** aprovizionare și distribuție bunuri pentru fiecare parcelă. Există două accese laterale din DN1 Oradea Borș. Fiecare parcelă are acces direct la rețeaua de drumuri din interiorul zonei industriale (Parcului Industrial Borș)

CAP.3. CONDIȚIILE DE EXPLOATARE

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 ca oricând după finalizarea integrală a investiției la care concesionarul s-a angajat, proprietarul construcției va avea dreptul de a cumpăra terenul ce face obiectul contractului de concesiune, după cum urmează la prețul MAXIM de **20 euro/mp**. **Sumele achitate anterior cu titlu de revedență nu vor fi scăzute din prețul de vânzare.**

Prețul de vânzare final se va determina în baza unui raport de evaluare însoțit de Consiliul local, la momentul manifestării interesului cumpărării terenului de către concesionar (în prezent - anul 2017- prețul minim de evaluare este de 20,00 euro/mp, conform raportului de evaluare nr. 54/29.08.2017 întocmit de evaluator BUDA Anca-Livia.

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.

CAP.4 INVESTIȚII CARE CAD ÎN SARCINA CONCESIONARILOR

Concesionarul este obligat, prin clauză compromisorie înscrisă în contract, să facă investiții și amenajări corespunzătoare ofertei depuse, astfel încât în termen de maximum 30 (treizeci) luni de la semnarea contractului de concesiune să se realizeze investiția propusă în contractul de concesiune.

Nerealizarea acestei obligații în termenul prevăzut și în conformitate cu POT la care s-a angajat duce la aplicarea următoarelor sancțiuni ;

- a) **În situația nerealizării investiției în termenul de 30 de luni de la data semnării contractului de concesiune ;**
- *anularea contractului de concesiune sau plata unor daune reprezentând 1 % din valoarea investiției asumate prin scrisoarea de interes*
- b) **În situația nerealizării POT la care s-a angajat în termenul de 30 de luni de la data semnării contractului (nerealizarea integrală a POT la care s-a angajat prin ofertă)**
- *plata unor daune reprezentând un procent de 1 % din produsul mediei ponderate pe mp a bazei de impozitare pentru investiția realizată și diferența procentuală de investiție nerealizată supusă impozitarii*

În acest sens concesionarul are următoarele obligații :

- în termen de 30 zile de la semnarea contractului de concesiune să depună ,la sediul Primăriei Comunei Borș ,actele necesare obținerii certificatului de urbanism
- să solicite de la autoritățile publice competente toate avizele și acordurile relevante astfel încât în termen de 150 zile de la semnarea contractului de concesiune să obțină autorizația de construcție

- Concesionarul și subcontractorii spațiilor de producție sau servicii realizate din investițiile proprii ale concesionarului se obligă să încadreze în muncă un număr egal de personal cu cel stipulat în scrisoarea de interes înaintată ca anexă a prezentului caiet de sarcini.

Cheltuielile cu investițiile asumate prin contract vor fi suportate de concesionar, iar odată cu încetarea contractului de concesiune, în cazul în care concesionarul nu cumpără terenul, investițiile impuse în sarcina concesionarului prin contract vor fi predate și vor trece de drept, libere de orice sarcini, în patrimoniul concedentului.

Lucrările aferente investiției trebuie să asigure procentul de ocupare a terenului (P.O.T) ca suprafață de ocupare a terenului cu construcții și să respecte regimul de P+2,cu înălțimea la cornișă de 15 m.

Orice investiție sau amenajare care este necesară scopului pentru care a fost concesiionată 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 și acord pentru apă, acord ROMTELECOM, avize de principiu ale concedentului parcelelor din zona industrial.

CAP.5. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR

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, concesionarul este obligat să predea, în deplină proprietate, libere de orice sarcini, bunurile concesionate, inclusiv cele rezultate din investiții sau amenajări căzute în sarcina concesionarului la care acesta s-a obligat prin oferta depusă în temeiul caietului de sarcini și contract.

CAP.6. DURATA CONCESIONĂRII

Durata concesionării este de 25 ani.
Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă care să nu depășească total 49 de ani prin simplul acord ,în scris, de voință al părților .

La data prelungirii perioadei de concesiune prin act adițional părțile vor renegocia redevența de concesiune ,în scris.

CAP.7. REDEVENTA MINIMĂ

Redevența minimă este contravaloarea în lei a sumei de **1.00 Euro/mp/an** calculată la cursul oficial BNR de la data de referință (data emiterii facturii de catre concedent).

Redevența minimă specificată anterior nu conține TVA(în conformitate cu legislația în vigoare .)

Nivelul fundamentat a redevenței lunare este calculat la cursul BNR din prețului licitației (o zi înainte de data licitației) (1 Euro = _____ lei) și este bază de pornire în licitația publică.

La data prelungirii perioadei de concesiune prin act adițional părțile vor renegocia redevența de concesiune ,în scris.

CAP. 8: OBLIGATIILE CONCESIONARULUI PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI

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 a zonei industriale Borș(Anexa 4)

Nu vor fi amplasate pe teritoriul comunei Borș investiții și tehnologii care au impact semnificativ asupra mediului.

CAP.9. ALTE CLAUZE

1. Concesionarul are obligația de a exploata în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii, fără a putea subconcesiona unei alte persoane, în tot sau în parte, obiectul concesiunii.

2. Concesionarul nu are voie să subînchirieze terenul concesionat sau să-l vândă, fără acordul prealabil scris al concedentului. În cazul obținerii aprobării concedentului, noile activități vor respecta profilul de activitate al parcului.

3. 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.

4. Concesionarul are obligația ,ca în termen de 90 zile de la semnarea contractului de concesiune , să depună cu titlu de garanție, o sumă echivalentă cu redevența pentru 4 luni prevăzută în contract. Dacă este necesar, din aceasta sumă vor fi prelevate penalitățile și sumele datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune. La terminarea investiției garanția se restituie la cerere sau poate constitui avans pentru redevența pentru perioada următoare

5. Redevența (inclusiv cota legală de TVA), se achită anual , până la sfârșitul lunii ianuarie (31 .01) pentru anul în curs, suma datorată în Euro echivalându-se la cursul BNR de la data emiterii facturii.Factura va fii emisă de Primăria Comunei Borș până în data de 15 a lunii ianuarie.

Pentru fiecare zi de întârziere se percepe o dobândă de 0,1 % / zi, din valoarea redevenței neachitate.

6. În cazul neachitării redevenței în termen de trei luni (până la 31 martie)

contractul se desființează de drept, fără punere în întârziere și fără orice altă formalitate prealabilă, iar concesionarul este obligat ca în termen de 3 luni de la această dată (până la 30 iunie) să elibereze terenul concesionat sau să pună în vânzare investiția proprie și să asigure asumarea expresă de către noul proprietar a drepturilor și obligațiilor prevăzute în contractul propriu de concesiune, având obligația de a finaliza procesul de vânzare în termen de maximum 3 luni de la rezilierea contractului de concesiune.

7. La eventuala vânzare a investițiilor proprii realizate de concesionar, în situația prevăzută la capitolul 9 alin. 2, este obligatoriu acordul prealabil scris al concedentului iar administratorul parcelelor din zona industrială (Parcul Industrial Borș) (Primăria comunei Borș) va fi invitat în scris să participe în calitate de parte interesată la semnarea contractului de vânzare, negocierea și semnarea noului contract de concesiune.

8. Concesiune încetează în cazurile prevăzute de lege și de contractul de concesiune.

CAP.10. CONDIȚII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE:

La licitație vor fi acceptați ofertanții care îndeplinesc cumulativ condițiile:

- a) Să fie agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;
- b) Să nu fie insolubil, în stare de faliment sau în lichidare;
- c) Administratorii lor să nu fie condamnați în procese penale pentru infracțiuni (cazuri judiciare);
- d) Să nu aibă restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale;
- e) Să nu furnizeze date false în documentele de calificare;
- f) Concesionarul și subcontractorii spațiilor de producție sau servicii realizate din investițiile proprii ale concesionarului să desfășoare activități de producție, servicii și comerț cu excepția următoarelor activități ce nu sunt considerate eligibile:
 - ✓ producție și depozitare materiale poluante, periculoase și explozive
 - ✓ producție și depozitare materiale de construcție poluante .
 - ✓ depozite utilaje mari și de mică mecanizare

Pentru a fi acceptat la licitație, ofertantul trebuie să depună prin registratura până la data specificată în anunț următoarele acte:

A. Persoană juridică română:

1) documente de certificare a identității și calității ofertantului :

- Scrisoare de intenție conform structură standard anexată - original
- Certificat de înmatriculare și C.U.I., în copie legalizată;
- Copie legalizată după statutul și contractul societății comerciale, cu actele adiționale semnificative;
- Declarație pe proprie răspundere a administratorului societății că nu se află în reorganizare financiară sau faliment - original;
- Împuternicire în original acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică și al negociere a contractului de concesiune, însoțită de copia actului său de identitate;
- Bilanțul financiar-contabil sau declarație pe anul fiscal precedent semnat și parafat, cu număr de înregistrare de la D.G.F.P. –în xerocopie(daca este cazul)

- Certificat de cazier fiscal al societății ofertante
- Certificate eliberate de organele competente privind plata la zi a taxelor și impozitelor față de stat și administrația publică locală. (dacă este cazul)

2) **documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație**

- dovada depunerii garanției de participare la licitație, echivalent în lei la cursul de schimb comunicat de B.N.R., prin una din următoarele forme de plată;
 - ordin de plată, în contul Primăriei comunei Borș nr. RO09TREZ0765006XXX010704 deschis la Trezoreria Comunelor Oradea - original

CAP.11. OFERTA :

- Participantul la licitația va avea în vedere la întocmirea ofertei, următoarele:
- Nivelul redevenței anuale în lei și în Euro - care constituie bază de pornire în licitația publică;
- Investițiile la care se obligă să le facă cu specificarea indicatorilor de referință (regimul construcției planificate, suprafața construită, suprafața utilă, volumul planificat al investiției la punerea în funcțiune, suprafața ocupată de clădiri destinate producției din totalul suprafeței concesionate, numărul planificat al angajaților-un studiu de fezabilitate);
- Raport-angajament privind procesul tehnologic necesar derulării afacerii din perspectiva tehnologiilor utilizate și modului în care acestea respectă normele naționale și europene de protecție a mediului;
- Termenul final de realizare a investițiilor de la punctul 2 (graficul de lucrări) cu respectarea Cap.4,alin1;
- Specificații privind indicatorii planului de afaceri al investiției, respectiv dezvoltarea în etape a acesteia, acolo unde este cazul (volumul investiției totale și pe defalcarea pe ani/etape etc.).

CAP.12. MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

- Procedura de atribuire va fi sub formă de “Licitație”.
- **Pentru desfășurarea procedurii licitației este obligatorie participarea a cel puțin 3 ofertanți** . Licitația pentru concesionarea terenului situat în comuna Borș, zona Industrială Borș (Parc Industrial) în suprafața _____ va avea loc la sediul Primăriei Comunei Borș, sala de ședințe ,

Publicitatea cu organizarea licitației este anunțată într-un ziar local și un ziar cotidian de circulație națională.

La licitație pot participa persoanele fizice și juridice, care au cumpărat caietul de sarcini, au depus taxa de participare, au constituit garanția de participare prevăzută mai jos .

- Comisia de licitație numită prin decizia primarului va proceda la validarea participanților și va face cunoscute regulile de licitare.
- La terminarea licitației se va proceda la încheierea unui proces verbal la deschiderea ofertelor ,care consemnează modul de desfășurare a ședinței respective,aspecte formale constatate la deschiderea ofertelor,elementele principale ale fiecărei oferte, care alături de semnătura membrilor comisiei va fi semnat și de către participanții la licitație.
- Comisia de evaluare va transmite un exemplar din procesul verbal de deschidere tuturor operatorilor economici participanți la procedura de atribuire.Comisia va analiza ofertele depuse și va comunica ofertanților rezultatul licitației în cel mai scurt timp posibil.Comisia de

evaluare poate cere ofertanților să aducă clarificări la oferta depusă. După stabilirea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare va comunica în scris tuturor ofertanților rezultatul licitației.

- Drepturile și obligațiile părților urmează a fi stabilite în detaliu prin contractul de concesiune a terenului.
- Caietul de sarcini și oferta depusă de câștigătorul licitației vor fi anexate contractului de concesiune.
- Orice notificare sau comunicare către concedent în legătură cu procedura de licitație descrisă în caietul de sarcini va fi expediată prin scrisoare recomandată sau curier rapid ori prin fax la următoarea adresă :
 - Primăria Borș, Comuna Borș, nr. 200, județul Bihor
 - Fax : (0040) 259 316 155 / (0040) 259 417 291
 - În atenția Comunei Borș
- Transmiterea dreptului de concesiune se va face pe baza contractului de concesiune în termen de 30 de zile calendaristice de la data achitării redevenței.
- Prețul de pornire a licitației este de 1,00 euro /mp/an (la care se adaugă TVA dacă legislația în vigoare la acea dată prevede) în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local Borș .
- Licitația se va organiza în prezența Comisiei de Licitație numită prin dispoziție a primarului comunei Borș.
- Condițiile de plată sunt specificate în caietul de sarcini.

CAP.13. TAXA DE PARTICIPARE, PREȚUL DOCUMENTAȚIEI ORGANIZARE

- **prețul documentație 50 lei** (copie chitanță în plicul exterior), pentru documentația solicitată pe suport de hârtie sau electronic; (un caiet de sarcini este valabil pentru a participa la toate licitațiile de parcele)
- **garanția de participare = suma de 2.000 lei/ha** , calculată de ofertant funcție de suprafața angajată în ofertă (în original, O.P. sau scrisoare de garanție bancară după modelul anexat sau, după caz, copie chitanță în plicul exterior).

CAP 14: PREVEDERI PROCEDURALE

NOTĂ 1:

- Se achită prețul documentației și garanția de participare la casieria Primăriei Comunei Borș, sau prin virament în contul nr. RO09TREZ0765006XXX010704 deschis la Trezoreria Comunelor Oradea de către toți participanții la licitație.
- Ofertele și documentele de participare se depun în plicuri sigilate închise pentru a fi înregistrate la locul specificat în anunțul de publicitate .
- Deschiderea plicurilor cu DOCUMENTELE DE PARTICIPARE va avea loc în prezența sau în absența la data stabilită în anunțul publicitar la sediul Primăriei Comunei Borș, Borș, nr. 200, sala de Sedințe a Consiliului Local, conform legilor în vigoare.
- Licitația va avea loc în data de _____ ora _____ la sediul Primăriei Comunei Borș, localitatea Borș, nr. 200, sala de Sedințe a Consiliului Local.
(conform anunțului)

NOTĂ 2:

- Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului sau dacă, fiind declarat castigator refuza sa semneze contractul de concesiune
- Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către concedent până în momentul încheierii contractului de concesiune
- Concedentul este obligat să restituie celorlalți ofertanți garanția de participare în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

NOTA 3: Instrucțiuni privind depunerea ofertelor:

Pentru a participa la licitație, ofertanții vor depune la sediul Primăriei Comunei Borș, în locul specificat în anunțul publicitar, două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior:

- plicul exterior va fi adresat „Primăria Comunei Borș - Comisiei de evaluare oferte depuse în cadrul licitației din data de _____ pentru parcela de _____ din cadrul zonei industriale Borș (Parcului Industrial Borș” , numele și denumirea ofertantului, sediul social al acestuia, număr de telefon sau de fax, precum și conținutul plicului; plicul trebuie să conțină DOCUMENTELE DE PARTICIPARE specificate în cadrul Caietului de sarcini.
- pe plicul interior se scriu numele și denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia, număr de telefon sau de fax, precum și conținutul plicului; plicul conține:

I.)-Documente calificare conform Anexa 1-Instrucțiuni pentru ofertanți-Cap.4
Conditii de participare la licitații-punct a

- 1)documente de certificare a identității și calității ofertantului
- 2)documente de certificare a plăților pentru participare la licitație

II.)-Oferta financiară propriu-zisă-Redevența (în euro) pe mp/an.

III.)-Propunerea Tehnica sau Scrisoarea de interes

ANEXE:

Anexa 1:Instrucțiuni pentru ofertanți

Anexa 2: Contract de concesiune

Anexa 3: Scrisoare de interes

Anexa 4: Regulament de dezvoltare a zonei industriale.

Anexa 5: Scrisoare de înaintare

PRIMAR,
Ing.BATORI GEZA