



ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL ALBA IULIA
CONSILIUL LOCAL

CAIET DE SARCINI

Pentru concesiunea imobilului teren înscris în CF nr.119813 Alba Iulia în suprafață de 18.104 mp, situat în Municipiul Alba Iulia, zona construirii unui "Parc de Activități", aparținând domeniului privat al Municipiului Alba Iulia în vederea desfășurării de activități economice

A.INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

1.Descrierea și identificarea bunurilor care urmează să fie concesionate

1.1. Concesionarea pe o perioadă de 49 ani, prin licitație publică a imobilului teren înscris în CF nr.119813 Alba Iulia în suprafață de 18.104 mp, situat în Municipiul Alba Iulia, Strada Șoseaua de centură F.N., Jud. Alba.

1.2. Imobilul anterior menționat aparține domeniului privat al Municipiului Alba Iulia și este situat în zona construirii unui "Parc de Activități" a Municipiului Alba Iulia.

2.Destinația bunului care face obiectului concesiunii

2.1.Imobilul, teren intravilan, situat în Municipiul Alba Iulia, Strada Șoseaua de centură F.N., Jud. Alba, zona construirii unui "Parc de Activități", se concesionează în vederea desfășurării de activități economice.

3.Condițiile de exploatare și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu

3.1.Exploatarea imobilelor care fac obiectul prezentului caiet de sarcini se realizează de către concesionar în regim de permanență și continuitate.

3.2.Având în vedere amplasamentul, lângă Autostrada A10, râul Mureș, imediata proximitate cu Zona de Dezvoltare Economică a Comunei Ciugud unde există deja investiții importante precum și vecinătatea cu unități de producție multinaționale semnificative, considerăm că înființarea/dezvoltarea unui pol de afaceri locale, cu impact zonal, care să capteze forța de muncă locală, precum și impunerea stabilirii sediului social al societății pe amplasamentul concesionat, după finalizarea construcțiilor, vor contribui la creșterea și impulsivitatea mediului economic și de afaceri local și județean. Astfel, putem enunța următoarele obiective de ordin economic, financiar, social și de mediu, care sunt urmărite de concedent:

Obiective de ordin economic privind exploatarea eficace a bunului ce face obiectul concesiunii:

-necesitatea unei dezvoltări economice sănătoase și durabile a municipiului Alba Iulia și a unei administrări eficiente a domeniului public și privat care să se reflecte în atragerea de venituri suplimentare la bugetul Primăriei municipiului Alba Iulia;

-atragerea de venituri suplimentare la bugetul local al municipiului Alba Iulia prin administrarea eficientă a obiectului concesiunii și încasarea redevenței obținute ca urmare a concesionării terenului, a taxelor și impozitelor aferente terenului concesionat precum și viitoarelor construcții, conform dispozițiilor legale în vigoare, a impozitelor aferente salariilor;

-maximizarea potențialului productiv al terenurilor și asigurarea întreținerii corespunzătoare a acestora, stoparea fenomenului de degradare a terenurilor;

-crearea unei politici unitare, coerente, transparente și viabile la nivelul zonei de construire a unui "Parc de Activități" a municipiului Alba Iulia care să asigure atractivitatea și posibilitatea impulsivității zonei din punct de vedere economic;

-crearea de noi locuri de muncă și stimularea activităților economice, în special a celor productive datorită efectelor pozitive de multiplicare în mediul economic local.

Obiective de ordin financiar privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul

concesiunii:

-concesionarea terenului mai sus menționat, respectarea clauzelor contractului de concesiune și realizarea într-un termen scurt și mediu a obligațiilor asumate, inclusiv a investițiilor în realizarea construcțiilor, reprezintă o sursă aditională sigură și garantată de creștere a veniturilor bugetului local;

-atragerea investitorilor privați constituie un deziderat important pentru dezvoltarea economică eficientă, predictibilă, sănătoasă și durabilă a municipiului Alba Iulia, fără eforturi financiare semnificative și fără a pune presiune pe bugetul anual de venituri și cheltuieli;

-concesionarul va suporta integral costurile legate de obținerea avizelor obligatorii și autorizațiilor necesare construirii, realizarea investiției, întreținerea și conservarea terenului și a imobilelor;

-reducerea cheltuielilor concedentului prin transferarea unora în sarcina concesionarului.

Obiective de ordin social privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii:

La nivelul Județului Alba, rata șomajului a fost în luna octombrie 2023 de 3,6% (3,4% în septembrie 2023 și 3,6% în octombrie 2022), peste nivelul ratei înregistrate la nivel național (2,9%). În funcție de rata șomajului, județul Alba se situează în luna octombrie 2023 pe locul 25 în ierarhia județelor ordonate crescător.

Prin funcționarea și viabilizarea zonei de construire a unui "Parc de Activități" a municipiului Alba Iulia și exploatarea eficace a terenului ce face obiectul concesiunii:

-se vor crea noi locuri de muncă ca urmare a investițiilor directe dar și ca urmare a dezvoltării în timp a serviciilor și activităților conexe acestora, astfel încât în funcție de complexitatea activității, în principal forță de muncă necesară va fi recrutată în special din zonele cele mai apropiate; municipiul Alba Iulia, localitățile învecinate, județul Alba etc;

-se va constata diversificarea ofertelor de angajare și creșterea acestora cu impact pozitiv în scăderea ratei șomajului la nivel de municipiu și județ;

-datorită creșterii competiției și a necesității angajării unei forțe de muncă calificate, nivelul salarialului mediu la nivelul municipiului Alba Iulia și al județului, va crește, odată cu dezvoltarea posibilităților de accesare a programelor de reconversie profesională și calificare superioară;

-datorită creșterii nivelului de trai, va crește stabilitatea comunităților locale și se vor crea premisele pentru ridicarea gradului de civilizație și confort al acestora.

Obiective de mediu privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii:

-valorificarea potențialului economic al orașului în conformitate cu cerințele legislației privind protecția mediului;

-valorificarea superioară a terenului și stoparea degradării terenului;

-realizarea investiției, dar și a derulării efective a activității cu respectarea normelor impuse de Uniunea Europeană și de legile interne cu privire la protecția mediului înconjurător;

-concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru respectarea tuturor prevederilor legale privind protecția mediului pe întreaga durată a concesiunii și pentru a obține toate aprobările și avizele/ acordurile/ autorizațiile/ actele de reglementare necesare solicitate de legislația în vigoare pentru utilizarea bunului concesionat, efectuării investițiilor asumate, precum și altor activități strict aferente folosinței;

-în ceea ce privește sursele de poluare, nu există în municipiul Alba Iulia nici o sursă majoră de poluare industrială. Sursele de poluare ale orașului sunt reprezentate, în principal, de noxele generate de clădirile rezidențiale (aer), traficul auto(aer), poluare cu praf(aer) generată de circulația pe drumuri neasfaltate și amenajarea deficitară a spațiilor verzi, depozitarea deficitară a deșeurilor menajere și urbane (aer, sol), aceste surse de poluare putând fi reduse semnificativ prin regândirea sistematizată a întregii zone.

B. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

4.Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii

4.1.În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a)*bunurile de retur* care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut

obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini.

b) **bunurile proprii** care, la încetarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost folosite de către acesta pe durata concesiunii.

5. Obligațiile privind protecția mediului

5.1. Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului, de la preluarea concesiunii și până la încetarea contractului de concesiune, inclusiv în ceea ce privește refacerea cadrului natural după efectuarea lucrărilor de orice fel implicate de activitatea desfășurată (cum ar fi: efectuarea de investiții, organizare de șantier, intervenții, exploatare etc.).

5.2. Concesionarul are obligația să respecte toate standardele legale de protecție a mediului, inclusiv să obțină, pe cheltuiala sa, acordurile și avizele impuse de legislația mediului.

6. Concesionarul este obligat să asigure exploatarea în regim de continuitate și permanență a terenului care face obiectul prezentului caiet de sarcini și care este proprietatea privată a Municipiului Alba Iulia.

7. Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii și nici nu îl poate închiria.

8. Durata concesiunii

8.1. Imobilul se concesionează pe o perioadă de 49 de ani.

9. Redevența minimă și modul de calcul al acesteia

9.1. Prețul de pornire a licitației în vederea stabilirii redevenței pentru imobilul teren situat în Municipiul Alba Iulia, în zona construirii unui "Parc de Activități", proprietatea privată a Municipiului Alba Iulia este influențat în principal de utilitățile și facilitățile de care va dispune amplasamentul, de accesul la căile de comunicație.

9.2. În vederea estimării valorii de piață a redevenței a fost contractat un evaluator autorizat ANEVAR, care a întocmit un raport de evaluare în acest sens, astfel redevența minimă, respectiv prețul de pornire al licitației este de **1.38 euro/mp/an**.

9.3. Modul de achitare a redevenței cât și clauzele privind nerespectarea obligațiilor de plată se vor stabili prin contract.

10. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent

10.1. Garanția de participare: **5000 lei**.

10.2. Se percepe o **taxă de participare în valoare de 2000 lei**. Taxa de participare se achită o singură dată pentru fiecare parcelă pentru care se licitează. Taxa de participare nu se returnează, ea se face venit la bugetul local al Municipiului Alba Iulia.

10.3. Modalitatea de constituire a garanției de participare:

10.3.1. Scrisoare de garanție bancară în favoarea concedentului

10.3.2. Achitare cu ordin de plată în contul: **RO89TREZ0025006XXX000175** deschis la Trezoreria Alba Iulia;

10.3.3. Plata în numerar la casieria Municipiului Alba Iulia, Serviciul Contracte Patrimoniu, situată în Alba Iulia, B-dul Republicii nr. 26 (vis a vis de Dedeman);

10.4. Modalitatea de restituire a garanției de participare:

Garanția de participare se va restitui în maximum 3 zile lucrătoare de la data atribuirii contractului de concesiune, sau se va compensa cu obligațiile de plată, pe baza unei cereri adresate în acest sens de către concesionar.

C. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

11. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

11.1. Ofertele se redactează în limba română.

11.2. Ofertele se depun la sediul concedentului, într-un plic sigilat exterior, care va conține și un plic sigilat interior. Plicul sigilat exterior se înregistrează la registratura instituției (C.I.C), în ordinea primirii lor, și în registrul *Oferte*, precizându-se data și ora. .

11.3. Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant,

fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b)acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului;

c)acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

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

11.5.Oferta va fi depusă într-un singur exemplar semnat de către ofertant.

11.6.Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru fiecare imobil/parcelă.

11.7.Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent, respectiv pe o perioadă de 60 de zile.

11.8.Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

11.9.Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

11.10.Oferta depusă la o altă adresă a concedentului decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

11.11.Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

D.CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

12.Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată poate avea loc în următoarele situații:

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

12.2.În cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;

12.3.În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;

12.4.În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;

12.5.În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

12.6.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.

12.7.În cazul prelungirii contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.

12.8.În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.

12.9.În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.

12.10.Cu acordul părților în cazul în care concesionarul notifică intenția de cumpărare a terenului concesionat și consiliul local aprobă vânzarea acestuia, în condițiile respectării clauzelor contractuale conform art. 6.1.23. din contract.

12.11.Alte situații expres prevăzute de lege.

12.12.Contractul se reziliază de plin drept, prin denunțare unilaterală de către concedent, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a concesionarului, prin simpla notificare a acestuia și fără intervenția instanței de judecată în cazul în care concesionarul se găsește în vreuna din următoarele situații:

- a)concesionarul a subconcesionat sau a închiriat bunul;
- b)concesionarul a folosit terenul concesionat împreună cu terți, prin asociere cu aceștia, fără acordul scris al concedentului;
- c)concesionarul nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a redevenței, inclusiv majorările de întârziere aferente, conform art. 5.3 din contract.
- d)concesionarul nu a constituit garanția în termenul prevăzut la art. 6.1.7 din contract;
- e)concesionarul nu a solicitat acordarea unui termen de grație pentru realizarea investiției în termenul stabilit de prezentul contract și în condițiile stabilite prin documentația de urbanism;
- f)în cazul nerespectării altor cauze prevăzute la art.VII din contract.

E. CLAUZE FINALE ȘI TRANZITORII

13.Ofertantul care adjudecă licitația publică și refuză sau nu se prezintă la semnarea Contractului, în termen de 30 (treizeci) de zile calendaristice, de la data comunicării deciziei de adjudecare a licitației, nu va putea participa în următorii 3 (trei) ani la licitații viitoare organizate de către Municipiul Alba Iulia.

13.1.Prin excepție de la prevederile Art. 319 alin. (20) din Codul administrativ, concedentul are dreptul de a anula procedura de licitație, dacă ia această decizie înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și anterior încheierii contractului, în situația în care se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

Procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a)în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la Art. 311 din Codul Administrativ;

b)concedentul se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la Art. 311 din codul Administrativ.

Concedentul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

13.2.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 vor înapoia garanția și taxa de participare la licitație, pe baza unei cereri scrise și întregitate la Municipiul Alba Iulia.

13.3.Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din documentația de atribuire privind licitația de concesionare.

Președinte,
Comisia de evaluare a ofertelor pentru
închirierea bunurilor proprietate
publică/privată a municipiului Alba Iulia
Popescu Emil Antoniu

Secretar,
Magda Florin Mihai