

CAIET DE SARCINI

privind concesionarea prin licitație publică a unui teren proprietate publică în suprafață de 10.000 mp,
situat în municipiul Târgoviște, Bd. Carol I nr. 49

1. Obiectul concesiunii

1.1. Concesiune se realizează cu respectarea OG nr. 54/2006 - privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică și a Normelor metodologice de aplicare a acesteia aprobată prin HG nr. 168/2007 și potrivit prevederilor art. 36 alin (2) din Legea nr. 215/2001.

1.2. Obiectul concesiunii îl reprezintă concesionarea unei suprafețe de 10.000 mp, teren intravilan proprietate publică, categoria curți-construcții, ce se află în proprietatea publică a județului Dâmbovița și în administrarea Consiliului Județean Dâmbovița, situat în municipiul Târgoviște, Bd. Carol I nr. 49, în vederea realizării unui sediu de instituție publică.

1.3. Amplasamentul terenului este configurat în planurile de situație și PUZ avizat în Comisia tehnică întrunită în data de 11 octombrie 2013.

1.4. Terenul în suprafață de 10.000 mp este situat în intravilanul municipiului Târgoviște, este inclus în domeniul public al județului prin HG nr. 180/2013 și HCJ nr. 119/2013 și are următoarele vecinătăți:

- N - Consiliul Județean Dâmbovița – teren domeniul public;
- S - Șoseaua Petru Cercel - teren domeniul public;
- E - Consiliul Județean Dâmbovița - teren domeniul public;
- V - Consiliul Județean Dâmbovița - teren domeniul public.

Zona în care este situat terenul dispune de următoarele utilități și accese:

- **Alimentară cu apă** – zona beneficiază de rețea de apă potabilă, racordată la rețeaua municipiului Târgoviște. Aceasta este subdimensionată și nu acoperă întreaga zonă, fiind parțial dezafectată datorită inexistenței consumatorilor, ceea ce impune o reevaluare privind starea tehnică actuală, fiind una din disfuncționalitățile majore ale zonei.

- **Canalizarea** – rețeaua de canalizare este racordată la rețeaua orașului, fiind parțial dezafectată, tot datorită inexistenței consumatorilor, și acest aspect necesitând o reevaluare privind starea tehnică actuală. Există rețea de canalizare în zonă, condițiile tehnice existând, în sensul că zona se poate racorda din punct de vedere al cotelor de nivel, la stația de epurare a municipiului Târgoviște, aflată în aval.

- **Alimentarea cu gaze** – zona beneficiază de rețea de gaze naturale, pe amplasament însă rețeaua de alimentare cu gaze naturale a fost dezafectată.

- **Alimentarea cu energie electrică** – în zonă se află rețea de distribuție de joasă tensiune, de iluminat public și de telefonie. Rețelele de acest tip ale fostei unități militare erau racordate la rețelele orașului, fiind parțial dezafectate, datorită inexistenței consumatorilor, aceasta necesitând o reevaluare privind starea lor tehnică actuală.

- **Colectarea deșeurilor** – deșeurile urbane generate până acum cuprindeau deșeuri menajere, cu cea mai mare pondere și deșeuri stradale, rezolvarea fiind făcută prin contract cu operatorul autorizat din zonă. Există și unele activități specifice, generatoare de deșeuri de tip industrial (reparații de mașini și tehnică militară) evacuate separat.

Suprafața de teren destinată concesiunii este evidențiată conform topografiei, formei geometrice și dimensiunilor individuale prezentate în planul de situație aferent 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.

OBIECTUL CONCESIUNII ȘI DESCRIEREA BUNULUI

Obiectul concesiunii îl reprezintă terenul situat în intravilanul municipiului Târgoviște, Bd-ul Carol I nr. 49, categoria de folosință curți-construcții, în conformitate cu Planul Urbanistic Zonal avizat de Comisia tehnică în data de 11.10.2013.

Motivația pentru componența sarcinilor

- crearea unui climat care să atragă și investiții ce au un impact pozitiv asupra comunității;
- dezvoltarea urbanistică a zonei respective din municipiul Târgoviște.

2. Destinația bunului ce face obiectul concesiunii

Bunul ce face obiectul concesiunii este destinat realizării unui sediu pentru instituție publică, cu respectarea prevederilor Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată.

3. Condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de concedent.

Prin concesiunea terenului, concedentul urmărește:

- Construirea unui sediu nou care să se încadreze arhitectural în noul complex ce sa va construi;
- Obținerea de venituri suplimentare la bugetul Consiliului Județean Dâmbovița, prin obținerea redevenței prevăzute în contractul de concesiune;

Noua investiție trebuie să se subordoneze caracterului reprezentativ al zonei ce se va construi, armonizându-se cu noile clădiri ce sa vor realiza.

Investiția ce se va realiza „ Sediul reprezentativ RAR”, nu vor afecta în vreun fel condițiile de mediu impuse de legislația în vigoare.

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilită conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de concesiune, atât în faza de execuție a obiectivului

de investiții cât și în faza desfășurării activităților specifice 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.

4. Condiții generale ale concesiunii

4.1. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii.

În derularea concesiunii, bunul preluat de concesionar îl constituie terenul în suprafață de 10000 mp, situat în municipiul Târgoviște, Bd. Carol I nr49, aflat în domeniul public al județului Dâmbovița. Potrivit prevederilor art.71 din OUG nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată prin Legea nr.22/2007, contractul de concesiune care se va încheia, pentru bunul care face obiectul concesiunii, fa vi înregistrat de către concesionar în registrele de publicitate publică sau în cartea funciară, prin Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Dâmbovița, după autentificarea notarială a contractului de concesiune.

Comodantul are obligația de a preda concesionarului terenul pe bază de proces verbal de predare-primire.

La încetarea din orice clauză a contractului de concesiune, bunurile utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

- Bunurile de retur ce revin de plin drept gratuit și liber de orice sarcini comodantului la încetarea contractului, respectiv suprafața de 10000 mp. de teren intravilan, categoria de folosință curți-construcții;
- Bunurile proprii la încetarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului.

4.2. Obligațiile privind protecția mediului

Responsabilitățile de mediu, revin în exclusivitate concesionarului, începând de la preluarea bunului până la încetarea contractului de concesiune, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediu ambient și limite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere cât și pentru așezări umane.

În conformitate cu Legea protecției mediului nr.137/1995 cu modificările și completările ulterioare, concesionarul are obligația de a se adresa Agenției pentru protecția mediului Dâmbovița, în vederea obținerii autorizației de mediu, după obținerea celorlalte avize, acorduri, autorizații ale autorităților competente.

Concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă a bunului, proprietate publică, în regim de continuitate și permanență în condițiile art.48 (1) din HG nr.168/2007.

Concesionarul nu poate subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii, decât în cazurile prevăzute de art.59 din OUG nr.54/2006.

Concesionarul nu poate închiria bunul respectiv pe toată durata de existență a contractului de concesiune.

Pe durata concesiunii este interzisă schimbarea destinației activității pentru care s-a încheiat contractul, fără avizul scris al comodantului.

4.3. Durata concesiunii, redevența și garanții financiare

Durata concesiunii este de 49 de ani, cu posibilitatea prelungirii acesteia cu cel mult jumătate din durata inițială, prin acordul de voință al părților.

Redevența minimă – baza de pornire a licitației publice este de 8000 euro/an/10000 mp teren, conform pct.3 din studiul de oportunitate.

Redevența care se adjudecă în urma licitației publice se prevede în contractul de concesiune, iar modalitatea de plata va fi stabilită de concedent tot prin contractul de concesiune.

Redevența obținută ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul propriu al județului Dâmbovița.

Concedentul solicită concesionarului să depună în termen de 90 de zile de la data semnării contractului, o garanție reprezentând 10% din redevența ce se cuvine pe primul an, în vederea acoperirii eventualelor prejudicii, penalități, etc.

Contractul de concesiune nu va cuprinde clauze speciale privind:

- Protejarea secretului de stat;
- Materiale cu regim special;
- Condiții de siguranță și exploatare;
- Condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului național sau a celui cultural;
- Protecția mediului este în sarcina concesionarului;
- Concesionarea nu are legătură cu acorduri și convenții internaționale.

5. Condițiile de valabilitate pe care trebuie sa le îndeplinească ofertele

Analiza ofertelor este atributul comisiei de evaluare, care trebuie să se pronunțe cu privire la valabilitatea acestora după verificarea plicurilor, respectarea precizărilor din plicul exterior și îndeplinirea criteriilor de atribuire

5.1. - Ofertele se redactează în limba română.

5.2. - 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.

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

5.3.1. - o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

5.3.2. - acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor concedentului de la punctul 4.3. din „Documentația de atribuire”;

5.3.3. - acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

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

5.5. - Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor.

6. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune

Contractul de concesiune va înceta în următoarele situații:

6.1. la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

6.2. 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 concedentului;

6.3. în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere, cu plata de despăgubiri în sarcina concesionarului;

6.4. în cazul în care redevența nu se plătește în termenele stabilite prin contract;

6.5. în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului;

6.6. 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;

6.7. alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

7. Control și monitorizare

Controlul respectării de către concesionar a caietului de sarcini și a obligațiilor asumate prin contractul de concesionare se efectuează de către factorii responsabili - salariați ai Consiliului Județean Dâmbovița - , care vor avea sarcini exprese de monitorizare, sub aspect tehnic, economic și juridic, din momentul semnării contractelor de concesionare cu ofertanții declarați câștigători.

8. Soluționarea litigiilor

Litigiile de orice fel apărute între părțile contractante în cursul derulării contractului de concesiune care nu pot fi soluționate pe cale amiabilă, sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

DIRECTOR,
ec. Nicolae Mățăoanu



DAPCIPSC
RED.LI
DACT.LT
2 ex.