

CAIET DE SARCINI

Pentru concesionarea, prin licitație publică deschisă cu strigare a imobilului - Teren intravilan în suprafață de 48 mp, identificat cu nr. cad. 111.895, C.F. 111.895 aparținând domeniului privat al orașului Tășnad, situat în Zona de Agreement

Date Generale

- I. Prezentul Caiet de sarcini sta la baza organizarii licitatiei si a incheierii Contractului de concesiune avand ca obiect terenul inscris CF111895, in suprafata de 48 mp.
- II. Amplasamentul oferit spre concesionare, este destinat amplasarii unui modul termic
- III. Terenul destinat concesionarii apartine domeniului privat al orasului Tasnad
- IV. Atribuirea in concesiune se face prin licitatie publica cu strigare

Capitolul I-Obiectul Licitatiei

- 1.1 Se supune licitatiei publice, cu strigare, terenul –in suprafata de 48 mp, proprietate privata a orasului Tasnad, in vederea amplasarii unui modul termic
- 1.2 Pe amplasamentul ce se concesioneaza, conform prezentului Caiet de sarcini, identificat prin Plan de situatie ,Plan de incadrare in zona in temeiul reglementarilor Documentatiei de urbanism nr.50/2023, faza PUG, aprobata prin Hotararea Consiliului Local nr:161/29.12.2011, actualizare RLU aferent PUG Tasnad, HCL nr:12/31.01.2019.
- 1.3 Pe terenul concesionat, beneficiarul va edifica obiectivul-MODUL TERMIC obiectiv din proiectul”Crestere a productiei de energie geotermala pentru consumatori din zona turistica a orasului Tasnad”, pe care il va exploata pe riscul si pe raspunderea sa, in schimbul redeventei prevazute la Cap. III. – Elemente de preț
- 1.4 Predarea-primirea terenului destinat construirii se va face în termen de 5 zile lucrătoare ulterioare semnării Contractului de concesiune, în baza unui Proces verbal de predare-primire, cu posibilitatea prelungirii acestui termen de comun acord, cu declararea corespunzătoare a termenelor din contract, conform anexei .

- 1.5 Pana la predarea efectiva a terenului, concesionarul va putea demara documentatia de urbanism necesara obtinerii autorizatiei de construire pentru investitia asumata prin contractul de concesiune incheiat.
- 1.6 Realizarea obiectivului se va face pe cheltuiala concesionarului, in conformitate cu prevederile Autorizatiei de construire ce se va emite de Primaria oras Tasnad, compartimentul Urbanism
- 1.7 Avand in vedere, proiectele de infrastructura existente sau aflate in curs de elaborare, in zona terenului ce face obiectul licitatiei, este posibil ca ulterior adjudecarii licitatiei conturul parcelelor sa sufere mici modificari.
- 1.8 La realizarea Contractului, din culpa exclusiva a concesionarului, inainte de finalizarea integrala a investitiei , terenul si constructia revin Concedentului-liber de sarcini. Prin culpa exclusiva a concesionarului se intelege culpa grava ca: modificarea proiectului sau a functiunii fara avizul autoritatii competente, nerespectarea amplasamentului sau a suprafetei concesionate, s.a.m.d.
- 1.9 Dreptul de concesiune se va nota in evidentele de Carte Funciara de catre beneficiarul contractului de concesiune, in termen de maxim 60 de zile de la incheierea contractului.
- 1.10 In derularea contractului de concesiune sunt definite urmatoarele categorii de bunuri :
 - a) bunuri de retur-terenul, proprietate a Orasului Tasnad si investitia de interes public, realizata de concesionar in zona adiacenta parcelelor concesionate si constructia edificata de concesionar in cazul prevazut la art.1.8 din prezentul caiet de sarcini
 - b) bunuri de preluare: bunuri imobile finalizate sau nefinalizate, construite de concesionar pe terenul adjudecat cu exceptia situatiei de la art.1.8;
 - c) bunuri proprii: nu sunt prevazute.

Capitolul II-Durata Concesionarii

- 2.1 Durata concesionarii terenului , va incepe cu data intrarii in vigoare a Contractului de concesiune si va fi de 20 ani.
- 2.2 Contractul de concesiune va fi incheiat si semnat in termen de maxim 30(treizeci) zile de la data adjudecarii licitatiei.

Capitolul III-Elemente de pret

- 3.1 Pretul de pornire al licitatiei publice , cu strigare, stabilit pentru concesiunea terenului prin HCL al Orasului Tasnad nr:.....din este de 150,00 lei/an
- 3.2 Pretul adjudecat, prin licitatie, va fi indexat de drept, anual, incepand din al doilea an calendaristic, cu indicele de inflatie prognozat, conform indicelui de inflatie publicat de Institutul National de Statistica;
Luna de referință a indexarii este luna decembrie a anului in care se stabileste redeventa.
- 3.3 **Plata redeventei** se va face anual, incepand cu data predarii amplasamentului (data procesului verbal), avand ca termen de plata primul trimestru al anului, cel mai tarziu ultima zi lucratoare a trimestrului

- 3.4 Pentru neplata la termen a redeventei si a indexarii, se datoreaza majorari de intarziere calculate in quantumul stabilit pentru creante fiscale.**
- 3.5 Neplata redeventei aferente a 4(patru) luni consecutiv aduce la rezilierea unilaterala a contractului de concesiune si luarea masurilor pentru preluarea pe cale administrativa a terenului si constructiei.**

Capitolul IV- Caracteristicile si termenele de realizare a investitiei

- 4.1 Investitia** se va realiza in conditiile Planului Urbanistic General/Planului Urbanistic Zonal , respectiv in conformitate cu prevederile Autorizatiei de construire ce se va emite in acest sens.
- 4.2 Investitia** , in sensul prezentului Caiet de sarcini, consta in:
- 4.1.1. amlasarea unui modul termic (put de apa geotermala)-proiect” Crestere a productiei de energie geotermala pentru consumatori din zona turistica a orasului Tasnad”
- 4.3. Amenajarile de utilitate publica, se vor preda gratuit Orasului Tasnad.**
- 4.4. Termenul de obtinere a Autorizatiei de construire este de cel mult 1(unu) an,** de la data preluării terenului, liber de sarcini, sub sanctiunea rezilierii unilaterale a Contractului
- 4.5 Lucrarile vor fi demarate** in cel mult 60 zile de la emiterea Autorizatiei de construire
- 4.6 Termenul de finalizare a investitiei** este de 2(doi) ani de la data emiterii Autorizatiei de construire. Dupa aceasta perioada se vor percepe penalitati pentru fiecare zi de intarziere, conf pct.6.20,din prezentul Caiet de sarcini
- 4.7 Nefinalizarea integrala a investitiei** , in orice etapa, in termenul stabilit la pct 4.6(2 ani) din prezentul Caiet de sarcini, da dreptul Concedentului la rezilierea unilaterala a Contractului de concesiune, la preluarea terenului si a constructiei in stadiul fizic existent, fara interventia instantelor de judecata si plata unor despagubiri in favoarea concesiionarului, precum si la reluarea procedurii de licitatie pentru imobilul preluat in vederea finalizarii investitiei.
- 4.8 Concesionarul are obligatia** de a obtine pe cheltuiala proprie, toate avizele si acordurile necesare realizarii investitiei, respectiv racordarii la utilitati a viitoarei constructii
- 4.9 Concesionarul isi asuma riscul** pentru existenta unor retele de utilitati care ar subtraversa sau afecta terenul, precum si obligatia realizarii pe cheltuiala proprie a eventualelor devieri necesare

CAPITOLUL V-DREPTURILE PARTILOR

Drepturile concesiionarului

- 5.1** Concesionarul are dreptul de a exploata, in mod direct, pe riscul si pe raspunderea sa, terenul care face obiectul Contractului de concesiune;
- 5.2** Concesionarul are dreptul de a folosi bunul care face obiectul concesiunii,potrivit naturii acestuia si obiectivelor stabilite de parti din Contractul de concesiune

Drepturile Concedentului

5.3 Concedentul va solicita constituirea unei garantii de participare la licitatie publica deschisa cu strigare în sumă de **3.000 lei** .

5.3 In cazul adjudecarii licitatiei, pentru ofertantul desemnat castigator, garantia de participare la licitatie ramane la dispozitia concedentului, care se completeaza pana la nivelul garantiei de buna executie a contractului. In baza solicitarii scrise, Concedentul va elibera garantia de participare la licitatie ofertantilor castigatori.

5.5 Garantia de buna executie a contractului reprezinta o masura asiguratorie pentru incadrarea in termenele prevazute in prezentul Caiet de sarcini si in Contractul de concesiune precum si respectarea obligatiei de plata a redeventei.

În termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție,

1. o sumă fixă reprezentând contravaloarea redeventei, stabilită și datorată pentru primul an integral de exploatare, în valoare de 150 lei, constituită prin scrisoare de garanție bancară ,care ramane la dispozitia concedentului, pana la incetarea Contractului de concesiune.

2. Suma de **3.000 lei (valoarea redeventei x 20-douazeci-)**.reprezentand garantia de buna executie care se va restitui , in termen de 15 zile de la data la care face dovada finalizarii investitiei, prin prezentarea cartii funciare in care este inscrisa constructia, sau pierderea acestei sume in cazul nerespectarii obligatiilor si termenelor de realizare a investitiei asumate prin Contractul de concesiune

5.4 Concedentul are dreptul, daca ofertantul declarat castigator nu se prezinta sa semneze Contractul de concesiune, in maxim 30(treizeci) zile calendaristice de la data adjudecarii licitatiei, sa anuleze atribuirea contractului de concesiune si sa reia procedura de licitatie.

5.5 Concedentul are dreptul sa inspecteze bunul concesionat , sa verifice stadiul de realizare a investitiei, verificand respectarea obligatiilor stabilite si asumate de concesionar.

5.6 Concedentul are dreptul sa modifice, in mod unilateral, partea reglementara a Contractului de concesiune, din motive exceptionale legate de interesul national sau local, cu o justa si prealabila despagubire

5.7 Concedentul are dreptul sa rezilieze, in mod unilateral, Contractul de concesiune-in cazul in care concesionarul nu respecta prevederile Planului Urbanistic General/Zonal-amplasarea modul termic-put apa geotermala. Daca nerespectarea a dus la o situatie care este inca remediabila, se acorda un termen de remediere, dupa care, in caz de nesolutionare a problemei, se trece la rezilierea contractului.

5.8 In cazul nefinalizării integrale a investiției în termenul stabilit, prin prezentul Caiet de sarcini, concedentul va calcula penalități, în cuantum de 1000 lei/zi de întârziere- până la îndeplinirea obligațiilor(recepția finală a construcției), dar nu mai mult de 6(sase) luni.

CAPITOLUL VI-Obligațiile Partilor

Obligațiile concesionarului

6.1 Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

6.2 Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii.

6.3 Concesionarul nu poate subconcesiona bunurile ce fac obiectul concesiunii.

6.4 Concesionarul este obligat să plătească redevența la valoarea și în modul stabilit în contractul de concesiune de bunuri proprietate publică.

6.5 Concesionarul este obligat să asigure proiectarea și organizarea execuției pentru obiectivul stabilit, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

6.6 Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor și a activităților (de exemplu: materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, etc.)

6.7 La încetarea contractului de concesiune prin atingerea termenului concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, bunurile de retur formate din bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini, în mod gratuit și libere de orice sarcini, conform prevederilor art. 324 alin.(5) lit. a) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare .

6.8 Din suma constituită ca și garanție de bună execuție sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

6.9 În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatarea bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatarea bunului.

6.10 În condițiile încetării contractului de concesiune de bunuri proprietate publică din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, concesionarul este obligat să asigure continuitatea exploatării bunului proprietate publică, în condițiile stipulate în contract până la preluarea acestora de către concedent.

6.11 Concesionarul este obligat să folosească bunul concesionat, conform destinației stabilite prin contract și să obțină toate avizele necesare prevăzute de lege și de actele normative în vigoare, eventualele schimbări de destinație nefiind permise.

6.12 Concesionarul este obligat să nu închirieze și să nu constituie garanții reale asupra bunului ce face obiectul concesiunii.

6.13 La încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, concesionarul este obligat să restituie, pe bază de proces-verbal, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul concesionat.

6.14 În termen de 30 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul este obligat să înregistreze contractul de concesiune în registrele de publicitate imobiliară sau în Cartea funciară.

6.15. Sa semneze Contractul de concesiune , in maxim 30(treizeci) zile calendaristice de la data adjudecarii licitatiei.

6.16 Sa semneze procesul verbal de predare primire a terenului.

6.17. Sa obtina Autorizatia de construire in maxim 12 luni de la data preluarii terenului, sub sanctiunea rezilierii unilaterale a contractului de concesiune.

6.18. In teremen de maximum 60 zile, de la data emiterii Autorizatiei de construire, concesionarul are obligatia inceperii lucrarilor de construire, sub sanctiunea rezilierii unilaterale a Contractului de predare terenului, liber de sarcini.

6.19 Neinceperea investitiei in termenul stabilit duce la pierderea garantiei de buna executie si la rezilierea unilaterala a Contractului de conseiune.

6.20. Nefinalizarea integrala a investitiei in termenul stabilit, in prezentul Caiet de sarcini, duce la calcularea unor penalitati in cuantum de 1000 lei/zi de intarzierer, pana la indeplinirea obligatiilor(receptia finala a constructiei), dar nu mai mult de 6 luni

6.21 Sa plateasca, pe toata durata concesionarii, redeventa, impozitele si taxe datorate bugetului local

6.22 La finalizarea investitiei, sa faca demersurile necesare intabularii investitiei in Cartea Funciara

Obligatiile Concedentului

6.23 Sa intocmeasca si sa semneze Contractul de concesiune in maxim 30 zile calendaristice de la data adjudecarii terenului.

6.24. Sa puna la dispozitia concesionarului terenul, pe baza de Proces verbal de primire-predare în termen de 5 zile lucrătoare ulterioare semnării Contractului de concesiune sau la o data stabilita de comun acord.

6.25. Sa nu il tulbure pe concesionar in exercitiul drepturilor rezultate din Contractul de concesiune

6.26. Sa restituie garantia de participare la licitatie ofertantilor declarati respinsi, in maximum 10 zile lucratoare de la adjudecarea ofertei de către câștigător în urma solicitării scrise.

Pentru perioada in care suma retinuta cu titlu de garantie se afla la dispozitia Concedentului nu se calculeaza dobanzi, suma se incaseaza in lei si se va elibera aceeasi suma in lei.

CAPITOLUL VII-Modificarea, incetarea si rezilierea Contractului de concesiune

7.1 Orice modificare a clauzelor contractuale se va face prin incheierea unor Acte aditionale, cu acordul partilor

7.2. Contractul de concesiune inceteaza in urmatoarele situatii:

a) la expirarea duratei stabilite in Contract, daca partile nu convin la prelungirea acestuia

b) in cazul in care interesul national, local sau cerintele urbanistice impun aceasta, prin denuntarea unilaterala de catre concedent, cu preaviz de 30 zile adresat concesionarului

c) prin acordul partilor

d) prin rezilierea unilaterala a Contractului

e) alte situatii expres prevazute de lege

Incetarea este efectiva la data stabilita pentru expirarea Contractului sau de la data comunicata prin Notificare. Pentru ocuparea terenului dupa aceasta data Concedentul va calcula despagubiri

7.3. Denuntarea unilaterala a Contractului poate fi facuta de catre oricare dintre parti

7.4. Contractul se reziliaza, de plin drept, de catre Concedent, fara a mai fi necesara punerea in intarziere a concesionarului si fara interventia instantei de judecata, in cazul in care acesta se gaseste in vreuna din urmatoarele situatii:

a) a schimbat destinatia bunului concesionat

b) a subconcesionat, in totalitate sau in parte terenul concesionat

c) a cedat folosinta terenului sau a cesionat Contractul de concesiune unei terte persoane juridice sau fizice

d) nu a respectat Autorizatia de construire emisa compartimentul urbanism din cadrul Primariei orasului Tasnad

e) nu si-a indeplinit obligatiile de plata a redeventei, inclusiv majorarile de intarziere aferente, a 2(doua)trimestre consecutiv

f)in cazul nerespectarii altor obligatii stabilite prin contract
g)nu a constituit/actualizat garantia pentru neplata a redeventei, la Contract
h)in cazul neobtinerii Autorizatiei de construire, in termen de 12 luni, respectiv nerealizarii investitiei in cel mult 24 luni de la data emiterii Autorizatiei de construire(12 luni in termen +12 luni prelungire) , Concedentul va rezilia Contractul de concesiune.

Aceste situatii de incetare a Contractului duc la pierderea garantiei de buna executie a investitiei:

i)la disparitia,dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri

In aceste situatii terenul concesionat revine, liber de sarcini, Concedentului(fara a fi necesar incheierea Procesului de predare-primire a amplasamentului) iar constructia, in stadiul fizic existent se preia in schimbul despagubirii stabilite

Capitolul VIII-Responsabilitatile de Mediu

8.1 Concesionarul isi asuma, in totalitate responsabilitatile de mediu pe toata durata Contractului

Capitolul IX-Solutionarea Litigiilor

9.1. Litigiile de orice fel care decurg din executarea Contractului de concesiune se vor solutiona pe cale amiabila

In cazul in care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre solutionare instantei judecatoresti de drept comun.

Capitolul X-Dispozitii Finale

10.1 In caz de renuntare, dupa adjudecarea licitatiei, concesionarul pierde garantia de participare la licitatie, iar Concedentul va reorganiza procedura de licitatie in vederea concesionarii terenului.

10.2. Garantia de participare sau buna executie, dupa caz, se pierde in urmatoarele situatii:

- a) la neprezentarea ofertantului declarat castigator, in maxim 30(treizeci)zile calendaristice, de la data adjudecarii licitatiei in vederea semnarii Contractului de concesiune;
- b) rezilierea unilaterala a Contractului de concesiune ca urmare a nerespectării obligatiilor si termenelor prevazute in Contract privitor la realizarea investitiei asumate;
- c) denuntarea unilaterala de catre concesionar inainte de finalizarea investitiei;

10.3 Garantia de participare la licitatie a ofertantilor necastigatori, se va elibera in maximum 10 zile lucratoare de la adjudecarea ofertei r în urma solicitarii scrise

10.4. Ofertantul care adjudeca licitatia publica si refuza semnarea Contractului, in termen de 30 de zile calendaristice, de la data adjudecarii licitatiei, nu va putea participa la o alta licitatie viitoare organizata pentru acelasi teren

10.5. Contractul de concesiune va cuprinde drepturile si obligatiile partilor stabilite prin prezentul Caiet de sarcini, respectiv obligatiile asumate in procedura de licitatie, de ofertantul declarat castigator.

10.6. Obtinerea tuturor avizelor pentru realizarea investitiilor revin in sarcina concesionarului.

10.7. Lucrarile privind racordarea constructiei la retelele tehnico-edilitare existente, obtinerea acordurilor de bransare il privesc pe concesionar

10.8 Anuntul privind licitatia se publica in mass-media iar instructiunile de participare la licitatie, Caietul de sarcini si toate documentele necesare, se posteaza pe vizierul institutiei cu posibilitatea de a studia la biroul Relatii cu publicul din cadrul Primariei oras Tasnad, si de cumparare de la caseria institutiei in caz de participare

10.9. Ofertantii vor achita Caietul de sarcini si garantia de participare la licitatie la valoarea stabilita prin Instructiunile de participare la licitatie.

10.10 Ofertantii la licitatie vor prezenta, la dosarul depus pentru licitatie, originalul chitantei de plata a caietului de sarcini si a garantiei de participare la licitatie.

10.11 Participare la licitatie a ofertantilor este conditionata de achitarea integrala a debitelor pe care le au fata de bugetul local, respectiv achitarea Caietului de sarcini si a garantiei de participare la licitatie.

Nu vor participa la licitatie persoanele juridice care:

- a) au debite restante fata de bugetul local sau DGFP;
- b) se afla sub incidenta Legii nr.85/2014
- c) au activitatea suspendata voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfasura activitati economice
- d) au detinut Contracte de concesiune cu orasul Tasnad, care au fost reziliate de catre concedent, ca urmare a neindeplinirii obligatiilor contractuale;

10.12. Ofertantul care la licitatia cu strigare oferta suma cea mai mare, va adjudeca licitatia

10.13. Daca din diferite motive, licitatia se amana, se revoca sau se anuleaza, decizia de amanare, revocare sau anulare nu poate fi atacata de ofertanti In acest caz , ofertantilor li se va inapoia in termen de 10 zile lucratoare garantia de participare la licitatie pe baza unei cereri scrise si inregistrate la registratura Primariei orasului Tasnad,

Prin inscrierea la licitatie, toate conditiile impuse prin Caietul de sarcini si instructiunile de licitatie se considera insusite de ofertant.

10.14 Eventualele contestatii cu privire la desfasurarea licitatiei publice cu strigare se vor depune la registratura Primariei orasului Tasnad, in termen de 48

de ore de la data desfasurarii licitatiei, iar Comisia de solutionare a contestatiilor va analiza si instrumenta contestatiile inregistrate in termen de 5 zile lucratoare de la data inregistrarii acestora.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
CONSILIER LOCAL
SCHONBERG ARNOLD**

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
IOANA- FLORINA PETRUȘE**

ANEXĂ

PROCES-VERBAL DE PREDARE-PRIMIRE (anexă la contractul de concesionare nr.din) Încheiat astăzi
între: Primăria oraș Tășnad, județul Satu Mare, cod fiscal:, adresă:
.....

....., reprezentată de, în funcția de,
predător și cu sediul în
localitatea....., str.....nr...,
reprezentată prin..... având nr. de
telefon....., nr fax, în calitate de primitor,
Cu ocazia predării/primirii a imobilului-teren mp , localitatea.....,
pentru desfășurarea unei activități de Toate accesoriile
imobilului sunt în stare corespunzătoare de folosință.
Concesionarul..... se obligă să predea
imobilului format din teren în suprafață de 48 mp - aparținând domeniului privat al
Orașului Tășnad cu numărul cadastral 111895 care face obiectul prezentului Proces-
Verbal , terem aferent Primăriei orașului Tășnad, în stare corespunzătoare de
folosiță, la rezilierea sau încetarea de drept a contractului. Procesul verbal de
predare/primire a fost întocmit în 2 exemplare: unul pentru Primăria oraș Tășnad si
unul pentru concesionar. Anexe la prezentul:• PLAN DE SITUAȚIE și PLAN DE
ÎNCADRARE ÎN ZONA

Am predat , Primăria Orașului Tășnad, Județul Satu Mare – Concesionar ,
Numele și Prenumele _____, Semnatura _____, Ștampila
Am primit, Numele și Prenumele _____ Semnătura
_____Ștampila (în cazul persoanei juridice)