



ROMÂNIA
JUDEȚUL VÂLCEA
CONSILIUL LOCAL AL ORAȘULUI BĂILE
GOVORA



Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr.95,
245200, județul Vâlcea, ROMÂNIA
☎ 004 0250 770 460; ☎ 004 0250 770 800
C.U.I. 2541827

www.primaria-baile-govora.ro, primaria@primaria-baile-govora.ro



★ BĂILE GOVORA - STATIUNE BALNEOCLIMATERICĂ DE INTERES NATIONAL ★

Nr.64/15506/ 14.11.2023

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR.

Privind: concesionarea, prin licitație publică, a terenului în suprafață de 1035 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 744 mp, suprafață construită desfășurată: 2416 mp "Clădire Centru de informare Turistică și bază de Kinetoterapie", realizată în cadrul proiectului "Dezvoltarea stațiunii Băile Govora; Reabilitarea Casei de Cultură în vederea amenajării Muzeului Balnear – Construcție Centru de Informare Turistică și Bază de Kinetoterapie și respectiv Lucrări de bransament alimentare cu apă și canalizare Bază de Kinetoterapie și Muzeu Balnear oraș Băile Govora "

Consiliul local al orașului Băile Govora , județul Vâlcea, întrunit în ședință ordinară în data de 27.11.2023 la care participă un număr de consilieri, din totalul de 11 consilieri în funcție ;

Văzând că prin Hotărârea Consiliului Local nr.9/28.02.2023, a fost ales ca președinte de ședință domnul/doamna ;

Luând în dezbateră referatul de aprobare nr.15507/14.11.2023, al cărui semnatar este primarul orașului, prin care se propune inițierea unui proiect de hotărâre privind concesionarea, prin licitație publică, a terenului în suprafață de 1035 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta - « Clădire Centru de Informare Turistică și Bază de Kinetoterapie », realizată în cadrul proiectului "Dezvoltarea stațiunii Băile Govora; Reabilitarea Casei de Cultură în vederea amenajării Muzeului Balnear – Construcție Centru de Informare Turistică și Bază de Kinetoterapie și respectiv Lucrări de bransament alimentare cu apă și canalizare Bază de Kinetoterapie și Muzeu Balnear oraș Băile Govora "

Văzând Raportul nr.15508/14.11.2023, întocmit de către compartimentul administrarea domeniului public și privat; avizele comisiilor de specialitate nr.1 - programe de dezvoltare economică social, buget finanțe, administrarea domeniului

public și privat al localității, gospodărire comunală, protecția mediului, servicii și comerț, nr.2 - învățământ, culte, sănătate, cultură, protecție socială, activități sportive și de agrement, nr.3 - administrație publică, juridică, apărarea ordinii și liniștii publice, a drepturilor cetățenilor, prin care acestea dau aviz favorabil proiectului de hotărâre ; cât și Adresa ANRSPS nr.333 PS/31.10.2023, prin care se emite avizul în conformitate cu prevederile art.108, lit.b), art.308 alin.4) lit.g) art.362 alin. 1) și alin. 3) dar și raportul de evaluare întocmit de către SC.COVRESCU SRL – evaluator autorizat -Covrescu Valerian.

Luând în considerare faptul că imobilul-construcție « Clădire Centru de Informare Turistică și Bază de Kinetoterapie » se află în Zona Parcului Central al orașului, o soluție alternativă de punere în valoare a acesteia fiind amenajarea unui Centru multifuncțional de tratament, recuperare medicală, cazare și agrement, în care să se poată desfășura atât activități de tratament și recuperare medicală, cât și diverse activități de agrement, care împreună cu obiectivele menționate anterior să asigure îmbunătățirea condițiilor de desfășurarea a activităților turistice, de tratament și de petrecere în mod plăcut a timpului liber, cu impact asupra stării de sănătate a populației și creșterii calității vieții.

Ținând cont și de raportul întocmit de către secretarul general al orașului înregistrat sub nr.15746/20.11.2023 , prin care se dă aviz favorabil proiectului de hotărâre ;

Fiind îndeplinite și procedurile prevăzute de Legea nr.52/2003, privind transparența decizională cu privire la aprobarea actelor cu caracter normativ ;

Luând în considerare faptul ca s-au respectat prevederile Legii numărul 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, cu modificările și completările ulterioare ;

În conformitate cu prevederile art.302, art.303, alin.5), art.308 și art.312 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art.129, alin.2 , lit.c, alin.6, lit.a), art.139, alin.3, lit.g), art.196, alin.1, lit.a, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr.57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu un număr de voturi pentru, voturi împotriva și abțineri, adoptă următoarea:

HOTĂRÂRE

Art.1. Se aprobă concesiunea prin licitație publică, a unui bun imobil, aflat în domeniul public al orașului Baile Govora, compus din teren în suprafață de 1035 mp, - identificat conform planului de amplasament și delimitare a imobilului-anexa nr.1 la prezenta hotarare, împreună cu construcția situată pe acesta - « Clădire Centru de Informare Turistică și Bază de Kinetoterapie », înscris în C.F. nr.36346 Baile Govora, realizată în cadrul proiectului "Dezvoltarea stațiunii Baile Govora; Reabilitarea Casei de Cultură în vederea amenajării Muzeului Balnear –

Construcție Centru de Informare Turistică și Bază de Kinetoterapie și respectiv Lucrări de branșament alimentare cu apă și canalizare Bază de Kinetoterapie și Muzeu Balnear oraș Băile Govora " și identificată ca C1 pe planul de amplasament, în vederea amenajării unui Centru multifuncțional de tratament, recuperare medicală, cazare și agrement.

Art.2. Se însușește Raportul de evaluare întocmit de către evaluator autorizat - Covrescu Valerian, pentru stabilirea valorii de concesiune a bunului imobil compus din teren și construcție – conform anexei 2 - parte integrantă a prezentei hotărâri.

Art.3. Durata concesiunii va fi de 49 ani în conformitate cu prevederile art. 306 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Art.4. 1) Nivelul minim al redevenței, care reprezintă și prețul de pornire al licitației publice, este de 103 900 lei/an.

2) Redevența obținută din concesiunea bunului imobil compus din teren și construcție, prevăzut la art.1, se face venit la bugetul local al orașului Băile Govora.

Art.5 Se aprobă Studiul de oportunitate pentru concesiunea, prin licitație publică, a imobilului descris la art.1, conform anexei nr.3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.6 Se aprobă Caietul de sarcini pentru concesiunea, prin licitație publică, a bunului imobil descris la art.1, conform anexei nr.4 care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7. Se aprobă documentația de atribuire pentru concesiunea, prin licitație publică, a bunului imobil descris la art.1, conform anexei nr.5, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.8 (1) Componenta comisiei de evaluare a ofertelor va fi formată din 5 (cinci) membri, după cum urmează : un reprezentant al Consiliului Local, un reprezentant al Administrației Județene a Finanțelor Publice Valcea, al cărui nume va fi comunicat ulterior prin adresă și 3 (trei) persoane din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

(2) Se aprobă desemnarea de către Consiliul Local a unui reprezentant și a unui membru supleant care să facă parte din comisia de evaluare a ofertelor, ce va fi numită prin dispoziție a primarului orașului Baile Govora, după cum urmează:

A.membru: domnul/doamna

B. membrul supleant: domnul/doamna

Art.9 Prezenta hotărâre se aduce la cunoștință publică prin grija Secretarului general al UAT, care o va comunica și persoanelor interesate, prin intermediul compartimentului secretariat și informatică, după cum urmează: Instituției Prefectului Județului Vâlcea, primarului orașului, compartimentului contabilitate, compartimentului administrarea domeniului public și privat, serviciului de

urbanism din cadrul primăriei oraşului Băile Govora, persoanelor nominalizate în prezenta hotărâre, şi prin afişare pe site-ul Primăriei oraşului Băile Govora şi anume www.primaria-baile-govora.ro.

Initiator :
Primar Mihai Mateescu

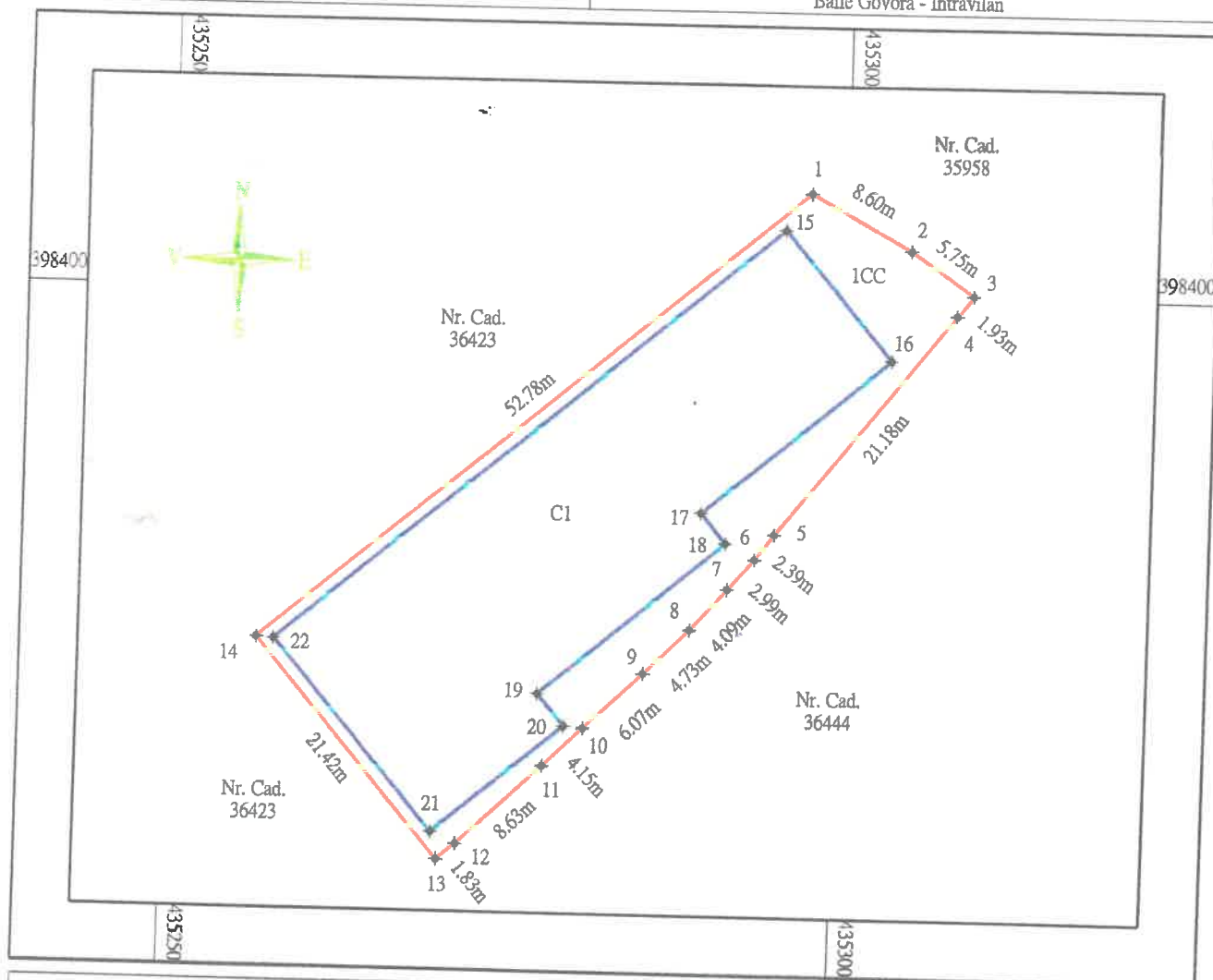
Avizat pt legalitate : secretar general al U.A.T.
jr.Butoeru Maria-Iuliana

Anexa Nr. 1

PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI

Scara 1:500

Nr. cadastral 36346	Suprafata masurata a imobilului [mp] 1035	Adresa imobilului Localitate Prajila, strada Parcului, nr. 9, judetul Valcea
Nr. Cartea Funciara 36346	Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) Baile Govora - Intravilan	



A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [m.p.]	Mentiuni
1	CC	1035	Neimprejnuut.
Total		1035	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol [m.p.]	Mentiuni
C1	CAS	744	Baza kinetoterapie si centru de informare turistica S+P+3E, construita in anul 2021, suprafata construita desf. 2416 mp, nr. niveluri 5
Total		744	

Suprafata totala masurata a imobilului = 1035 mp

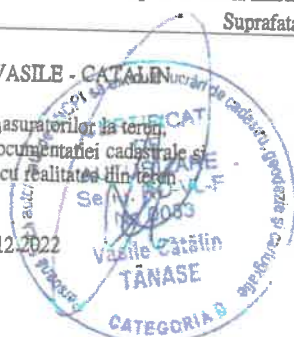
Suprafata din act= - mp

Executant: TANASE VASILE - CATALIN

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Vasile
Catalin
Tanase

Semnat digital de Vasile Catalin Tanase
Data: 29.12.2022
Data: 2023.01.20 12:42:26 +02'00'



Inspector

6291 / 26-01-2023

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Semnatura si parafa

Semnat digital de Iliana OZON-NICOLAE
Consilier cadastral gradul IA

Stampila BCPI

D:

La proiectul de hotărâre privind concesionarea, prin licitație publică, a terenului în suprafață de 1035 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 744 mp, suprafață construită desfășurată: 2416 mp "Clădire Centru de informare Turistică și bază de Kinetoterapie", realizată în cadrul proiectului "Dezvoltarea stațiunii Băile Govora; Reabilitarea Casei de Cultură în vederea amenajării Muzeului Balnear – Construcție Centru de Informare Turistică și Bază de Kinetoterapie și respectiv Lucrări de bransament alimentare cu apă și canalizare Bază de Kinetoterapie și Muzeu Balnear oraș Băile Govora "

STUDIU DE OPORTUNITATE

Concesionarea, prin licitație publică, a terenului în suprafață de 1035 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 744 mp, suprafață construită desfășurată: 2416 mp "Clădire Centru de informare Turistică și bază de Kinetoterapie", realizată în cadrul proiectului "Dezvoltarea stațiunii Băile Govora; Reabilitarea Casei de Cultură în vederea amenajării Muzeului Balnear – Construcție Centru de Informare Turistică și Bază de Kinetoterapie și respectiv Lucrări de bransament alimentare cu apă și canalizare Bază de Kinetoterapie și Muzeu Balnear oraș Băile Govora "

Introducere

În orașul Băile Govora, județul Vâlcea în cadrul " Programului Dezvoltarea Echilibrată Și Integrată A Stațiunilor Turistice Balneoclimaterice" s-a derulat obiectivul de investiții " Dezvoltarea stațiunii Băile Govora; Reabilitarea Casei de Cultură în vederea amenajării Muzeului Balnear – Construcție Centru de Informare Turistică și Bază de Kinetoterapie și respectiv Lucrări de bransament alimentare cu apă și canalizare Bază de Kinetoterapie și Muzeu Balnear oraș Băile Govora "

În cadrul acestui contract au fost realizate lucrări de:

- Reabilitare casa de cultură existentă în vederea amenajării unui muzeu balnear și a altor spații cu funcțiune turistică;
- Lucrări de bransament alimentare cu apă și canalizare Bază de Kinetoterapie și Muzeu Balnear oraș Băile Govora;
- Realizarea unei clădiri care să adăpostească centrul de informare turistică și o bază de kinetoterapie și cabinete de tratament balnear.

Realizarea unei clădiri care să adăpostească centrul de informare turistică și o bază de kinetoterapie și cabinete de tratament balnear a presupus construirea unei clădiri formată din 2 tronsoane și un regim de înălțime parter și etaj, cu mansardă în tronsonul rezervat bazei de kinetoterapie.

- Funcțiunile acestei clădiri sunt următoarele:

I. Tronson destinat punctului de informare turistică:

- **Parter** = hol așteptare cu ghișeu de informare pentru turiști, birou șef centru, bibliotecă cu vânzare și expoziție de carte, depozit de cărți, grupuri sanitare pentru turiști, centrală termică și cameră hidrofor care să deservească întreaga clădire:

- **Etaj** = foyer, sală de conferințe pentru circa 40 locuri, cameră conferențiar, oficiu, grupuri sanitare, terasă.

II. Tronson destinat bazei de kinetoterapie:

- **Parter** = hol recepție și așteptare cu fișier și ghișeu informații, vestiare, filtru cu grupuri sanitare, dușuri și cabine dezechipare, pe sexe, bazin pentru kinetoterapie (minim 70 mp);

- **Etaj** = hol așteptare, cabinete medicale consultații, cabinete masaj, băi la cadă, reflexoterapie, electroterapie, sală pentru gimnastică medicală cu vestiare, dușuri și grupuri sanitare pe sexe;

- **Mansardă** = birouri administrative, grup sanitar, depozit lenjerie, centrală de ventilație.

Lucrările au fost desfășurate în baza autorizației de construire nr.34/13.11.2009 și a autorizației de construire pentru continuarea lucrărilor nr. 34/06.12.2012.

Prin Procesul-Verbal de recepție finală nr.1/10.12.2021, a fost efectuată recepția lucrărilor efectiv executate aferente INVESTIȚIEI „ 2. CONSTRUCȚIE CENTRU DE INFORMARE TURISTICĂ ȘI BAZĂ DE KINETOTERAPIE„ - BĂILE GOVORA, lucrări executate în cadrul contractului nr.9204 si 341 din 2009 și 2012, valoarea finală a lucrărilor executate este de 6 367 813,48 lei, fără TVA.

Prin prezentul studiu de oportunitate se propune concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 1035 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 744 mp, suprafață construită desfășurată:2416 mp conform Carte Funciară nr. 36346.

Având în vedere că din bugetul local nu au putut fi asigurate sumele necesare pentru întreținerea și conservarea clădirii în perioada de neutilizare, intervalul lung de timp scurs între finalizarea lucrărilor și realizarea recepției propriu zise a lucrărilor a condus la apariția uzurii fizice a lucrărilor evidențiate prin rosături, fisuri, infestări, defecte de structură etc., urmând ca , concesiunea să fie realizată cu deficiențele clădirii semnalate în vederea amenajării unui Centru multifuncțional de tratament, recuperare medicală, cazare și agrement cu impact asupra stării de sănătate a populației și a creșterii calității vieții.

Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Imobilul propus pentru concesionare, este amplasat în Parcul orașului Băile Govora în vecinătatea Centrului Cultural - Cinematograf pe strada Parcului Nr. 9 , județul Vâlcea. Regimul juridic al imobilului : Terenul propus pentru concesionare în suprafață de 1035 mp este inventariat în domeniul public al orașului Băile Govora conform HG nr. 1362/2001 privind atestarea domeniului public al județului Vâlcea precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Vâlcea, modificată și completată prin HCL nr. 49/2023 și face parte din Parcul Central al orașului Băile Govora.

Terenul este situat în intravilanul orașului și are executată pe suprafață de 744 mp o construcție formată din 2 tronsoane și un regim de înălțime parter și etaj, cu mansardă în tronsonul rezervat bazei de kinetoterapie denumită "Baza Kinetoterapie și Centru de Informare Turistică".

Construcția aparține domeniului public al orașului Băile Govora, a fost realizată în cadrul proiectului "Programului Dezvoltarea Echilibrată Și Integrată A Stațiunilor Turistice Balneoclimaterice" și se concesionează împreună cu terenul, la stadiul fizic actual.

Categoria de folosință a terenului, conform PUG aprobat, este de curți construcții.

Imobilul propus pentru concesionare nu este inclus în Lista Monumentelor Istorice, siturilor arheologice, ariilor naturale protejate, precum și în zonele de protecție ale acestora sau în zonele construite protejate.

Imobilul propus pentru concesionare, este liber de orice sarcini, conform Extras de Carte Funciară nr. 36346/10.04.2023.

Regimul economic al imobilului :

Reglementările privind funcțiunea terenului sunt prevăzute în PUG/PUZ.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 29/10.10.2023 imobilul propus pentru concesionare este situat în zona U.T.R. 7 .

Terenul este situat în zona de impozitare A, conform HCL nr. 65/2019.

Regimul tehnic al imobilului : Terenul are acces la drum public, în partea de sud, strada Parcului, Zona în care este situat imobilul dispune de utilități tehnico edilitare: rețea de apă, rețea de canalizare, rețea de gaze naturale și energie electrică, telefonie, accese pietonale, carosabile, parcări, iar construcția existentă este bransată la rețeaua de canalizare, alimentare cu apă și energie electrică.

Construcția existentă executată în cadrul proiectului "Programului Dezvoltarea Echilibrată Și Integrată A Stațiunilor Turistice Balneoclimaterice" este o construcție formată din 2 tronsoane și un regim de înălțime parter și etaj, cu mansardă în tronsonul rezervat bazei de kinetoterapie denumită "Baza Kinetoterapie și Centru de Informare Turistică".

Din punct de vedere funcțional , construcția va avea următoarele funcțiuni repartizate

pe nivele:

Subsol tehnic general

Centru de informare:

Parter:

- acces public
- hol public
- bibliotecă cu vânzare și expoziție de carte
- spații tehnice
- vestiare și grupuri sanitare pentru personal

Etaj :

- foyer
- sală de conferințe
- cameră conferențiar
- oficiu
- birou
- grupuri sanitare

Bază de kinetoterapie:

Parter:

- acces public
- hol recepție și așteptare
- vestiare - filtru cu grupuri sanitare, dușuri și cabine dezechipare
- bazin kinetoterapie
- hidroterapie
- birou personal
- grupuri sanitare pentru public și pentru personal

Etaj 1:

- cabinete fizioterapie
- sală gimnastică
- grupuri sanitare

Etaj 2:

- cabinete medicale
- birouri
- grupuri sanitare
- magazine inventar

Etaj tehnic:

- cameră trolu
- magazie.

Toate compartimentele funcționează distinct, existând posibilitatea unei interacțiuni permanente între ele. Spațiile rezervate accesului public și holurile pentru public permit o bună legătură atât funcțională cât și vizuală între componentele de bază ale programului.

S-a avut în vedere că, pentru obținerea unor efecte arhitecturale spectaculoase să se pună în valoare elementele de structură, acest lucru determinând o reducere importantă de prețuri pentru realizarea amenajărilor interioare și exterioare evitându-se astfel folosirea unor artificii costisitoare nejustificate.

Accesele din exterior sunt asigurate din parc

- accesul principal pentru public și salariați
- la nivel - prin intermediul unei terase acoperite tratată deosebit din punct de vedere arhitectural, iar accesul auto la curtea de serviciu este asigurat printr-o bretea semicarosabilă.

Accesul la etaj este asigurat prin scări, din fiecare pavilion, din holul de intrare.

La etaj, este prevăzută o terasă circulabilă, care poate fi folosită la recreere, cu acces direct, la nivel, pe latură nordică și acces din parc, prin intermediul unei scări într-o rampă pe latură sudică. Terasa este necesară și pentru asigurarea celei de-a doua căi de evacuare pentru funcțiunile amplasate la etaj.

Prin soluția de arhitectură adoptată se asigură iluminatul natural pentru toate spațiile.

Exceptând grupurile sanitare, compartimentările sunt prevăzute din pereți ușori din ghips carton.

Terasa vecină accesului principal va fi amenajată ca parcare pentru autoturismele publicului.

Finisaje interioare:

Finisajele interioare au fost realizate cu materiale care să asigure prin coloritul și textura materialelor folosite o ambianță plăcută:

Pardoseli

-gresie porțelanată cu rezistență mecanică și la șocuri termice, mare negru pentru holuri, circulații publice și albă mată pentru bazin, grupurile sanitare, vestiare și în circulațiile de serviciu;

-trepte și contratrepte din gresie porțelanată la scări;

-covor PVC de trafic intens pentru cabinete medicale și săli de tratament fizioterapie și covor PVC elastic pentru săli de sport la kinetoterapie;

-mochetă (very heavy trafic) în birouri;

-gresie rutieră de 12mm grosime în centrala termică;

Pereți

-placaje din piatră compozită la stâlpii din holuri și circulații publice;

-zugrăveli cu vopsele acrilice de apă în relief în culori pastelate în birouri și cabinete;

-placaje cu faianță albă cu rosturi albastre în grupurile sanitare și culori pastelate în sălile de hidroterapie;

- placaj piatră compozită la bazinul de kinetoterapie;

-vopsitorii cu ulei gri și albastru în spațiile tehnice.

Tavane

-tavane false din ghips carton și casete 60x60 din plăci de ghips carton caserat cu tapet vinilic culoare alb combinate cu casete metalice montate pe schelet metalic 24mm metalizat argintiu în spațiile pentru public, circulații și birouri;

-tavan fals din panouri de tablă din aluminiu vopsite electrostatic gri argintiu cu lățime de 30 cm la tavanul exterior.

-zugrăveli cu vopsele acrilice de apă culoare alb la spațiile tehnice.

Hidroizolații:

Subsolul și bazinul au fost hidroizolate cu următorul sistem:

1. tencuială M 100 T cu aditiv impermeabilizant - 4 kg/ mc pe toată înălțimea peretelui;

2. emulsie bituminoasă (grundare) –pe toată înălțimea, 0,5 kg/mp;

3. hidroizolație bituminoasă pe toată înălțimea, 3 kg/mp;

4. protecția hidroizolației cu zidărie de cărămidă tencuită la exterior cu mortar M 100 T cu aditiv impermeabilizant - pe toată înălțimea peretelui;

Hidroizolarea pardoselilor:

Grupuri sanitare și băi :

1. strat membrană bituminoasă;

2. mortar M 100 T cu aditiv impermeabilizant slab armat;

3. gresie lipită cu adeziv pentru exterior.

Bazin:

1. strat membrană bituminoasă pe beton impermeabilizat;

2. mortar M 100 T cu aditiv impermeabilizant slab armat;

3. gresie lipită cu adeziv pentru exterior sau mozaic frecat.

Ruperea capilarității între fundații și pereții din zidărie de cărămidă se va realiza cu mortar hidrozolant M 100 T cu aditiv impermeabilizant conform Normativului P 100/96.

Finisaje exterioare:

Clădirea are un caracter arhitectural modern, iar după terminarea lucrărilor construcția s-a integrat corespunzător în mediul construit, constituind o prezență personalizată și distinsă în același timp. Prin alegerea unui stil arhitectural contemporan de tratare a fațadelor și prin alegerea unor materiale nobile de finisaj, proiectantul asigură efectul plastic și impactul favorabil asupra cetățenilor. Accesele în clădire de pe fațada sudică sunt marcate printr-un element arhitectural original.

Materiale folosite:

- tâmplărie - profilelor de aluminiu cu rupere de punte termică, cu sticlă termopan reflectantă
- pereți - placaje cu piatră compozită și plăci imitație lemn (sistem fațadă ventilată) cu

Termoizolație din polistiren expandat de 8 cm;

- Pardoseli și scări exterioare – placaje cu gresie antiderapantă

STRUCTURA DE REZISTENȚĂ este realizată după cum urmează:

-infrastructura

Este de tip cutie rigidă (subsol tehnic general) cu pereți din beton armat și fundații continue sub pereți;

-suprastructura

Este realizată în soluție structură în cadre și planșee din beton armat;

-șarpanta

Este realizată din grinzi și placă de beton armat.

INSTALAȚII AFERENTE CONSTRUCȚIILOR :

ÎNCĂLZIRE

Se va prevedea o instalație de încălzire cu apă caldă pentru asigurarea, numai în anotimpul friguros, al temperaturilor interioare conform SR 1907/2-97 și sistemul de preparare apă caldă de consum menajer tot timpul anului.

INSTALAȚII TERMICE

Centrala termică

Pe perioada sezonului de iarnă, agentul termic, apa caldă la temperatura 90°C/70°C, va fi produs în cazanele amplasate la parterul clădirii.

Cazanele vor asigura agentul termic pentru toate circuitele de încălzire ce vor fi realizate, încălzire cu radiatoare și încălzire cu ventiloconvectoare.

Asigurarea parametrilor presiune și temperatură a apei necesare funcționării instalațiilor în clădire se realizează cu ajutorul a doua cazane CONFORT K2 100 amplasate într-un spațiu special amenajat, respectându-se prevederile normativelor (volumul încăperii minim 43 mc și suprafață vitrată minimă 1.9 mp) .

Cazanele vor funcționa cu gaz metan și vor produce agent termic atât pentru corpurile statice cât și pentru ventiloconvectoare.

Gazele arse provenite din funcționarea cazanelor vor fi evacuate direct în atmosferă prin intermediul celor 2 coșuri de fum de inox izolat Dn 250 pozate pe exteriorul clădirii.

Asigurarea instalației se realizează prin intermediul a doua vase de expansiune cu membrană de 100 litri și a supapelor de siguranță 1" x 3 bar de la cazane.

Instalația de automatizare a centralei asigură funcționarea în cascadă a cazanelor termice, în funcție de cerințele consumatorilor și reglează temperatura agentului termic în funcție de temperatura exterioară.

Instalații apă caldă – circuit corpuri statice , apă caldă/apă răcită ventiloconvectoare

Instalația de încălzire în Centrul de informare turistică și bază de kinetoterapie este compusă din radiatoare din aluminiu SIMUN, echipate cu dezaeratoare și dopuri de golire, convectoare de pardoseală tip LINCON și ventiloconvectoare carcasate de plafon TRANE HFO. Ventiloconvectoarele au fost amplasate în spațiile cu aglomerări de persoane.

Conductele de distribuție și alimentare radiatoare și ventiloconvectoare vor fi din cupru îmbinate prin fittinguri din alamă și se vor monta în șapa care va fi turnată ulterior pe pardoseală. Sistemul de distribuție ales este cel cu Distribuitor-Colector, având pentru circuitul cu radiatoare trei la parter, două la etaj 1 și unul la mansardă, respectiv pentru circuitul de încălzire cu ventiloconvectoare două la parter, două la etaj și unul la mansardă.

Pentru parter traseele termice s-au montat în pardoseală, iar pentru etaj în plafonul fals corespunzător nivelului inferior. Distribuitorul pentru etajul 1 s-a montat în plafonul fals de la parter, iar distribuitorul pentru mansardă s-a poziționat în plafonul fals de la etajul 1.

Încălzirea/climatizarea spațiilor cu aglomerări de persoane se face cu ventiloconvectoare carcasate de plafon care primesc iarna agent termic de la centrala termică, respectiv apa răcită vara de la un chiller monobloc, răcire cu aer, cu ventilator axial, compresoare scroll, agent R 407 C - TCAE – THAE 41155 – 4260. Chiller-ul se va monta în exteriorul clădirii.

Ventiloconvectoarele sunt racordate electric și au și o instalație centralizată de preluare condens, iar traseele aferente lor necesită o perfectă izolare anticondens.

Condensul va fi preluat de conductele de scurgere din PP Dn 32 și evacuat la coloanele de canalizare existente prin intermediul unei șifonări.

Aspirația se realizează direct din plafon prin grile L 120 mm.

Instalații ventilare

Pentru a asigura debitul de aer proaspăt, calculat conform STAS-urilor în vigoare, s-a prevăzut un sistem de alimentare cu aer proaspăt pentru zona bazinului de kinetoterapie, vestiarelor și dușurilor de la parter cât și pentru zona terapiei sportive, vestiarului și dușului de la etajul 1.

Aerul este tratat în centrala de tratare a aerului amplasată în spațiul tehnic de la parter și introdus în spații la parametrii aerului interior.

Centrala de tratare a aerului asigură următoarele procese: filtrare, recuperarea căldurii, încălzire, răcire, dezumidificare.

Nivelele de zgomot transmise atât la interior cât și la exterior, vor fi conforme cu STAS-urile în vigoare, în acest scop, în funcție de necesități, se vor prevedea atenuatoare de zgomot pe tubulaturi.

Ghenele verticale pentru tubulatura de introducere a aerului vor fi protejate la foc 1 oră.

Trecerile tubulaturilor prin ghene rezistente la foc vor fi protejate corespunzător.

Pentru ventilarea grupurilor sanitare, vestiarelor, dușurilor s-a prevăzut o instalație de evacuare a aerului, funcționând în depresiune față de spațiile adiacente.

SANITARE

S-au prevăzut instalații sanitare în grupurile sanitare de la parter, etaj și mansardă.

Pentru asigurarea parametrilor tehnici (presiune și debit) a apei de consum menajer s-a prevăzut o stație de ridicare a presiunii amplasată într-unul din spațiile tehnice de la subsol compusă dintr-un rezervor tampon de 2000 l și un grop de hidrofor Wio CO-3 MHI 202/ERRBI cu 2 pompe în funcționare plus o pompă de rezervă ($Q=8 \text{ mc/h}$, $=16 \text{ mCA}$).

Alimentarea de la căminul de bransament se face cu țeavă PEID Ø50.

Apa caldă pentru consum menajer va fi preparată în două boilere aflate la parter în spațiul destinat centralei termice de câte 200 l fiecare, agentul termic primar fiind asigurat de centrala termică aleasă în proiectul de încălzire.

Rețeaua de canalizare menajeră este scoasă la exterior prin subsolul tehnic la căminele nou amplasate în imediata vecinătate a clădirii din curtea interioară, dar la o distanță de cel puțin 2 m.

De asemenea la subsol s-au amplasat două vase prevăzute cu pompe submersibile pentru evacuarea apei în caz de avarie la instalația de alimentare cu apă.

Rețeaua de canalizare exterioară se va face din PVC-KG Ø200, montată cu panta de scurgere de 0.0065, începerea montajului făcându-se de la adâncimea de -0.90 m față de cota terenului (aceasta fiind adâncimea de îngheț).

Apele meteorice căzute pe acoperișul clădirii vor fi colectate în jgheaburi și evacuate prin burlane din țeavă de PVC Ø110 și evacuate în rețeaua de canalizare exterioară.

Apele uzate menajere vor fi evacuate în canalizarea din curtea interioară după care vor fi captate într-o stație de epurare. Evacuarea din stația de epurare se face opțional în sol sau vor fi utilizate pentru udarea spațiilor verzi, alegându-se o pompă ulterior optării pentru această soluție.

De asemenea, în spațiul tehnic de la subsol s-au prevăzut două vase echipate cu câte o pompă submersibilă Wilo TS 40/10 1~ pentru evacuarea apei în caz de avarie a stației de hidrofor.

Căzile de hidromasaj de la parter amplasate în sala de kinetoterapie vor fi alimentate cu apă sulfuroasă /iodurată de la rețeaua locală de distribuție.

ELECTRICE

Alimentarea cu energie electrică a imobilului se va realiza din rețeaua furnizorului de energie conform avizului de racord eliberat de S.C.ELECTRICA la cererea beneficiarului.

Racordul se va executa prin intermediul unei cutii de distribuție, amplasate la limita incintei. Din cutia de distribuție se va alimenta imobilul din firida bransament printr-o coloană individuală din cablu de cupru armat (CYABY)– până în tabloul general.

Contorizarea se realizează la nivelul tabloului general.

Instalațiile de iluminat și prize s-au realizat ținând seama de destinația încăperilor și de impunerile normativelor în vigoare.

Conform Normativ NP I 7/2002 art. 4.1.3.3, circuitele de iluminat și prize vor fi prevăzute cu dispozitive diferențiale de 30 mA, iar coloana de alimentare a tabloului electric va fi prevăzută cu un dispozitiv diferențial de 300 mA. Circuitele de iluminat și prize sunt racordate la tabloul electric și sunt protejate pe fază și pe nul.

Instalațiile de iluminat sunt executate cu conductori de cupru F_y cu $S = 1,5 \text{ mm}^2$.

Au fost prevăzute în toate încăperile prize simple sau duble cu contact de protecție, 16A.

Instalațiile de prize se vor executa tot cu conductori din cupru, F_y , cu $S = 2,5\text{mm}^2$.

Instalațiile de forță cuprind:

- a) alimentarea unui tablou al centralei termice
- b) alimentarea unui tablou al centralei de ventilare

Instalațiile de forță se vor executa cu cablu CYYF care se vor monta în plăcile de beton, la turnare.

Instalația de protecție contra tensiunilor accidentale de atingere

Instalația de protecție contra tensiunilor accidentale de atingere se va realiza prin legarea părților metalice ale instalațiilor și aparatelor la nulul de protecție, care prin intermediul piesei de separație, se leagă la priza naturală de pământ; electrozii sunt amplasați la 5.6 m unul de altul.

O protecție suplimentară contra tensiunilor accidentale o constituie faptul că au fost prevăzute numai prize cu contact de protecție.

Pentru iluminatul spațiilor se propune soluția cu corpuri de iluminat înglobate în tavan fals, sistem care realizează un nivel de iluminare și o uniformitate a distribuției fluxului luminos satisfăcătoare pentru munca intelectuală.

De asemenea, este ușurată tehnologia de montare a circuitelor și se obține un sistem flexibil care se pretează la recompartimentări sau reamenajări ulterioare.

Plafonul fals oferă avantajul unei modelări creative a luminii și arhitecturii și integrează elemente ale instalațiilor electroacustice, de climatizare, de protecție antifoc și antiefracție constituindu-se într-un complex multifuncțional eficient și modern.

Sistemul interior de telecomunicații va fi realizat prin cablarea structurată integrală a clădirii care implementează o rețea de transmisie voce-date deschisă, reconfigurabilă hardware la dorința utilizatorului, ce permite circulația informației numerice și a vocii cu un debit de 100 Mb/s.

Echipamentele active propuse pentru rețeaua de calculatoare permit reconfigurarea logică a rețelei care se poate extinde ulterior.

Centrala telefonică digitală și telefoanele inteligente vor permite configurarea soft a rețelei telefonice, precum și servicii telefonice moderne.

Instalația de alarmare antiefracție și contra incendiului va cuprinde centrala de avertizare montată la parter în cabina portarului, detectoare de vibrații, sesizoare de efracție, sesizoare de incendiu, butoane de panică, alarmare optică și acustică.

GAZE NATURALE

Necesarul de gaze naturale pentru centrala termică este asigurat de un bransament cu presiune redusă cu Dn 1" și o instalație de utilizare la presiune joasă Dn 1" .

SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Terenul are stabilitatea generală asigurată și are declivități importante.

Sistematizarea incintei și a terasei din jurul clădirii, respectiv remodelarea terenului prin lucrări de terasamente și construcții în scopuri utilitare estetice, a necesitat o succesiune de lucrări pentru realizarea următoarelor categorii de lucrări:

- racordarea la construcțiile existente;
- asigurarea accesului mijloacelor de transport;
- asigurarea de locuri de parcare pentru autoturisme;
- crearea de pante pentru scurgerea apelor;
- punerea în valoare d.p.d.v. estetic a clădirii realizate.

Având în vedere că din bugetul local nu au putut fi asigurate sumele necesare pentru întreținerea și conservarea clădirii în perioada de neutilizare, intervalul lung de timp scurs între finalizarea lucrărilor și realizarea recepției propriu zise a lucrărilor a condus la apariția uzurii fizice a construcției evidențiată prin rosături, fisuri, infestări, defecte de structură, distrugerea hidroizolației (construcția existentă prezintă infiltrații de apă la nivelul subsolului tehnic) și a tâmplăriei din lemn exterioară, ieșirea din perioada de funcționare a unor elemente care compun dotările Bazei de Kinetoterapie și a Centrului de Informare Turistică, urmând ca, concesiunea să fie realizată cu deficiențele semnalate în vederea amenajării unui Centru multifuncțional de tratament, recuperare medicală, cazare și agrement cu impact asupra stării de sănătate a populației și a creșterii calității vieții.

Investițiile necesare a se realiza pentru aducerea clădirii la stare adecvată de funcționare, vor permite ca imobilul - teren și construcție să poată fi utilizat ca Centru multifuncțional de tratament, recuperare medicală, cazare și agrement, în care să se poată desfășura atât activități de tratament și recuperare medicală, cât și diverse activități de agrement.

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea concesiunii

Motivele de ordin economic și financiar:

Prin realizarea și exploatarea investiției avantajele economice și financiare sunt următoarele:

- > administrarea eficientă a bunului concesionat și valorificarea superioară a acestora în interesul cetățenilor;

- > punerea în folosință a imobilului - construcție și teren aferent neutilizat, prin crearea condițiilor de tratament, recuperare medicală, cazare și agrement și petrecerii timpului în condiții sănătoase;

- > creșterea potențialului zonei din punctul de vedere al dotărilor economico - sociale;

- > valoarea lucrărilor de finalizare a construcției și cheltuielile cu amenajarea terenului concesionat, astfel încât imobilul - teren și construcție să poată fi utilizat ca Centru multifuncțional de relaxare și agrement, vor fi suportate de către concesionar și se adaugă la valoarea redevenței;

- > atragerea la bugetul local de fonduri suplimentare, respectiv plata redevenței, impozit clădiri, alte impozite și taxe asimilate;

- > realizarea cu fonduri private, fără decontare ulterioară, a unor investiții menite să stimuleze dezvoltarea orașului, Consiliul local transferă concesionarului sarcina realizării investițiilor și a finanțării acestora.

Motivele de ordin social:

- > creșterea ofertei de noi locuri de muncă/crearea unor noi locuri de muncă, atât în perioada realizării investiției, cât și după finalizarea acesteia;

- > lărgirea rețelei de activități recreative în oraș și creșterea calității vieții prin extinderea posibilităților de tratament, recuperare și activităților de agrement pentru populația locală și pentru vizitatori;

- > îmbunătățirea aspectului urbanistic și creșterea potențialului economic al zonei.

Motivele de mediu:

> întrucât imobilul propus pentru concesiune nu este situat în interiorul unei arii protejate, nu este necesar avizul structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, însă investiția se supune legislației în vigoare privind condițiile de protecție a mediului, concesionarul având obligația de a obține acordul de mediu;

> prin activitatea propusă a se desfășura în urma realizării investițiilor nu vor fi afectate apa, aerul și solul;

> se vor lua măsuri de protecție a mediului, fără a se limita la acestea, prin:

- asigurarea condițiilor de evacuare a apelor pluviale și menajare la un sistem de canalizare care să respecte prevederile legale în vigoare;

- reziduurile menajere vor fi depozitate în vederea colectării în locuri special amenajate care să respecte prevederile legale în vigoare;

- soluția tehnică de realizare a construcției va ține seama de protecția la factorii de zgomot, funcție de activitatea desfășurată,

- concesionarul va lua toate măsurile pentru sortarea și îndepărtarea deșeurilor de pe amplasament.

> concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte legislația în vigoare care reglementează problemele de mediu.

Prin contract se transferă viitorului concesionar responsabilitatea cu privire la respectarea reglementărilor privind protecția mediului.

Durata estimată a concesiunii Conform prevederilor art. 306 din OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ, concesiunea se face pe o perioadă determinată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării contractului de concesiune, iar potrivit art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, limita minimă a prețului concesiunii se stabilește prin hotărârea consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Luând în considerare aspectele legate de realizarea investițiilor și durata de amortizare a acestora, perioada de concesiune propusă este de 49 ani, iar valoarea redevenței va fi recuperată în termen de 49 ani.

Investițiile și nivelul minim al redevenței

Investițiile se vor realiza cu respectarea prevederilor PUZ/PUG și în conformitate cu prevederile normelor și normativelor tehnice specifice în vigoare și ale autorizației de construire ce se va elibera de Primăria Orașului Băile Govora la solicitarea concesionarului, precum și a avizelor obținute în scopul realizării obiectivului de investiții.

Prin soluțiile adoptate pentru amenajarea "Centru multifuncțional de tratament, recuperare medicală, cazare și agrement" se va asigura protecția clădirilor învecinate prin îndeplinirea condițiilor de rezistență și stabilitate.

Tratarea arhitecturală va fi în concordanță cu ambientul și importanța zonei.

Regimul de înălțime, aliniamentele, accesele auto și pietonale se vor realiza conform prevederilor PUZ/PUG aprobat, precizate prin certificatul de urbanism.

Concesionarul va reface toate amenajările cu caracter public ce vor fi afectate în cursul execuției lucrărilor.

Valoarea investițiilor pe care concesionarul este obligat să le realizeze va fi de minim 755 700 lei la care se adaugă TVA.

Termenul limită pentru obținerea autorizației de construire va fi de maxim 6 luni de la data încheierii contractului de concesiune.

Termenul de realizare a lucrărilor de investiții va fi de maxim 1 an de la data obținerii autorizației de construire.

Nerespectarea acestor termene atrage rezilierea contractului de concesiune, dând dreptul concedentului de a-l obliga la plata cheltuielilor ocazionate de aducerea terenului și construcției la starea anterioară concesionării (dacă este cazul).

La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen sau din vina concesionarului, întreaga investiție realizată de către acesta în baza contractului de concesiune trece în proprietatea concedentului, fără nicio despăgubire, liberă de orice sarcini.

În situația în care pe parcursul derulării contractului de concesiune, concesionarul înstrăinează investițiile realizate, dreptul de concesiune asupra imobilului se va transmite noului proprietar, încheindu-se în acest sens un nou contract de concesiune pentru perioada rămasă, cu preluarea drepturilor și obligațiilor din contractul inițial și a eventualelor debite restante. Înstrăinarea investițiilor pe parcursul derulării contractului de concesiune nu se poate face fără acordul prealabil expres al concedentului – Orașul Băile Govora, exprimat prin hotărâre a Consiliului Local.

Nivelul minim al redevenței, care va constitui prețul de pornire la licitație este de 103 900 lei/an, respectiv 8659 lei/lună. Plata redevenței se va face în numerar la casieria instituției sau prin virament bancar și va începe începând cu ziua imediat următoare împlinirii termenului prevăzut în prezentul studiu de oportunitate pentru obținerea autorizației de construire pentru realizarea investițiilor (6 luni).

Începând cu această dată și până la împlinirea termenului prevăzut în prezentul studiu de oportunitate pentru realizarea investițiilor (1 an), se propune un quantum al redevenței datorată de concesionar de 10 % din nivelul minim, respectiv 10 390 lei/an, respectiv 866 lei/lună. Nivelul minim al redevenței a fost stabilit având în vedere valoarea de piață a terenurilor pentru anul 2023 din orașul Băile Govora, utilizată de notarii publici și stabilită prin raport de evaluare întocmit de evaluator atestat ANEVAR de 74 lei/mp, echivalentul a 15 euro/mp (la cursul de referință comunicat de BNR pentru data de 10.06.2023, respectiv 4.9586 lei/euro), corelată cu durata concesiunii și proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar, astfel :

Valoare prin piață teren $1035 \text{ mp} \times 74 \text{ lei/mp} = 77\,000 \text{ lei}$

Valoare prin cost clădire 5 014 000 lei

Valoare totală de piață bază Kinetoterapie 5 091 000 lei

Valoare redevenței se poate diminua cu contravaloarea lucrărilor executate de către concesionar, în valoare minimă de 755 770 lei (la care se adaugă TVA) conform deviz de reparații anexat raportului de evaluare.

Astfel pentru o perioadă de 10 ani (perioada propusă pentru recuperare a investiției) valoarea redevenței se poate diminua cu 75 570 lei/an în această situație redevența anuală finală minimă în primii 10 ani va fi 28 330 lei/ an sau 2361 lei/lună.

Valoare redevenței stabilită în urma licitației va fi actualizată anual cu rata inflației stabilita de Institutul Național de Statistică.

Prețul contractului este compus din valoarea redevenței ofertate (minim 103 900 lei/an) la care se adaugă valoarea investiției realizată de concesionar, care, la încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen sau din vina concesionarului, trece în proprietatea concedentului, fără nicio despăgubire, liberă de orice sarcini.

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

Potrivit prevederilor OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, procedura de atribuire a contractului de concesiune este licitația.

La licitație poate participa orice persoană fizică sau juridică, organizată într-una din modalitățile prevăzute de lege (societate, întreprindere individuală, întreprindere familială, persoană fizică autorizată, etc).

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Publicarea anunțului privind organizarea licitației se realizează în termen de 15 zile de la aprobarea documentației de atribuire.

Termenul pentru depunerea ofertelor va fi de maxim 30 de zile de la data publicării anunțului de licitație.

Anunțul de atribuire a contractului de concesiune se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a în termen de 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune.

Concedentul va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de cel mult de 3 zile lucrătoare de la data întocmirii raportului de evaluare a ofertelor.

Încheierea contractului de concesiune se va realiza numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertanți cu privire la deciziile referitoare la atribuirea contractului, dar nu mai târziu de 30 de zile calendaristice de la data realizării acestei comunicări.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

În acest caz, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nici o ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

La proiectul de hotărâre privind concesionarea, prin licitație publică a terenului în suprafață de 1035 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 744 mp, suprafață construită desfășurată: 2416 mp "Clădire Centru de informare Turistică și bază de Kinetoterapie", realizată în cadrul proiectului "Dezvoltarea stațiunii Băile Govora; Reabilitarea Casei de Cultură în vederea amenajării Muzeului Balnear – Construcție Centru de Informare Turistică și Bază de Kinetoterapie și respectiv Lucrări de bransament alimentare cu apă și canalizare Bază de Kinetoterapie și Muzeu Balnear oraș Băile Govora "

CAIET DE SARCINI

A CAP.1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

1.1 DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT

1.2 Art. 2. Regimul juridic al imobilului :

1.3 Art. 1.(1) Obiectul concesiunii prin licitație publică îl constituie terenul în suprafață de 1035 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 744 mp, suprafață construită desfășurată: 2416 mp și identificată ca Cl pe Planul de situație, la stadiul fizic actual.

(2) Imobilul propus pentru concesionare este situat în Oraș Băile Govora , Strada Parcului Nr. 9, Suprafață totală teren: 1035 mp, intravilan, curți construcții, nr.cadastral 36.346 Vecini: la nord Parc central, la sud: Parc Central, la est: Str.Tudor Vladimirescu, la vest: Așezământ cultural, Cl- Bază Kinetoterapie și centru de Informare Turistică, Nivel înălțime S+P+3E, Suprafață construită la sol 744 mp, suprafață construită desfășurată: 2416 mp.

a) Terenul supus concesionării este inventariat în domeniul public al Orașului Băile Govora conform HG nr. 1362/2001 privind atestarea domeniului public al județului Vâlcea precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Vâlcea modificată și completată prin HCL nr. 49/2023 și face parte din Parcul Central al orașului Băile Govora.

b) Categoria de folosință a terenului, conform PUG aprobat, este de curți construcții.

c) Imobilul propus pentru concesionare nu este inclus în Lista Monumentelor Istorice, siturilor arheologice, ariilor naturale protejate, precum și în zonele de protecție ale acestora sau în zonele construite protejate.

d) Imobilul supus concesiunii este liber de orice sarcini, conform Extras de Carte Funciară nr. 85232/21.10.2022.

Art. 3. Regimul economic al imobilului :

a) Reglementările privind funcțiunea terenului sunt prevăzute în PUG/PUZ.

b) Conform Certificatului de Urbanism nr. 29/10.10.2023 imobilul propus pentru concesionare este situat în zona U.T.R. 7.

c) Amenajarea terenului în suprafață de 1035 mp, împreună cu construcția finalizată, dar care necesită lucrări de reparații, situată pe acesta în suprafață construită la sol de 744 mp, suprafață construită desfășurată: 2416 mp "Clădire Centru de informare Turistică și bază de Kinetoterapie", astfel încât imobilul - teren și

construcție să poată fi utilizat ca Centru multifuncțional de tratament, recuperare medicală, cazare și agrement cu impact asupra stării de sănătate a populației și a creșterii calității vieții, în care să se poată desfășura atât activități de recuperare medicală, cazare, cât și diverse activități de agrement.

d) Terenul este situat în zona de impozitare A, conform HCL nr. 65/2019.

Art. 4. Regimul tehnic al imobilului :

a) Terenul are acces la drum public, în partea de sud, strada Parcului.

b) Zona în care este situat imobilul dispune de utilități tehnico edilitare: rețea de apă, rețea de canalizare, rețea de gaze naturale și energie electrică, telefonie, accese pietonale, carosabile, parcări, iar construcția existentă este branșată la rețeaua de canalizare, alimentare cu apă și energie electrică.

c) Clădirea realizată adăpostește centrul de informare turistică și o bază de kinetoterapie și cabinete de tratament balnear a presupus construirea unei clădiri formată din 2 tronsoane și un regim de înălțime parter și etaj, cu mansardă în tronsonul rezervat bazei de kinetoterapie.

- Funcțiunile acestei clădiri sunt următoarele:

I. Tronson destinat punctului de informare turistică:

- **Parter** = hol așteptare cu ghișeu de informare pentru turiști, birou șef centru, bibliotecă cu vânzare și expoziție de carte, depozit de cărți, grupuri sanitare pentru turiști, centrală termică și cameră hidrofor care să deservească întreaga clădire;

- **Etaj** = foyer, sală de conferințe pentru circa 40 locuri, cameră conferențiar, oficiu, grupuri sanitare, terasă.

II. Tronson destinat bazei de kinetoterapie:

- **Parter** = hol recepție și așteptare cu fișier și ghișeu informații, vestiare, filtru cu grupuri sanitare, dușuri și cabine dezechipare, pe sexe, bazin pentru kinetoterapie (minim 70 mp);

- **Etaj** = hol așteptare, cabinete medicale consultații, cabinete masaj, băi la cadă, reflexoterapie, electroterapie, sală pentru gimnastică medicală cu vestiare, dușuri și grupuri sanitare pe sexe;

- **Mansardă** = birouri administrative, grup sanitar, depozit lenjerie, centrală de ventilație.

Toate compartimentele funcționează distinct, existând posibilitatea unei interacțiuni permanente între ele. Spațiile rezervate accesului public și holurile pentru public permit o bună legătură atât funcțională cât și vizuală între componentele de bază ale programului.

S-a avut în vedere că, pentru obținerea unor efecte arhitecturale spectaculoase să se pună în valoare elementele de structură, acest lucru determinând o reducere importantă de prețuri pentru realizarea amenajărilor interioare și exterioare evitându-se astfel folosirea unor artificii costisitoare nejustificate.

Accesele din exterior sunt asigurate din parc

- accesul principal pentru public și salariați

- la nivel - prin intermediul unei terase acoperite tratată deosebit din punct de vedere arhitectural, iar accesul auto la curtea de serviciu este asigurat printr-o bretea semicarosabila.

Accesul la etaj este asigurat prin scări, din fiecare pavilion, din holul de intrare.

La etaj, este prevăzută o terasă circulabilă, care poate fi folosită la recreere, cu acces direct, la nivel, pe latura nordică și acces din parc, prin intermediul unei scări într-o rampă pe latura sudică. Terasa este necesară și pentru asigurarea celei de-a doua căi de evacuare pentru funcțiunile amplasate la etaj.

Prin soluția de arhitectură adoptată se asigură iluminatul natural pentru toate spațiile.

Exceptând grupurile sanitare, compartimentările sunt prevăzute din pereți ușori din ghips carton.

Terasa vecină accesului principal va fi amenajată ca parcare pentru autoturismele publicului.

Finisaje interioare:

Finisajele interioare au fost realizate cu materiale care să asigure prin coloritul și textura materialelor folosite o ambianță plăcută:

Pardoseli

-gresie portelanată cu rezistență mecanică și la șocuri termice, mare negru pentru holuri, circulații publice și albă mată pentru bazin, grupurile sanitare, vestiare și în circulațiile de serviciu;

-trepte și contratrepte din gresie portelanată la scări;

-covor PVC de trafic intens pentru cabinete medicale și săli de tratament fizioterapie și covor PVC elastic pentru săli de sport la kinetoterapie;

-mochetă (very heavy trafic) în birouri;

-gresie rutieră de 12 mm grosime în centrala termică;

Pereți

-placaje din piatră compozită la stâlpii din holuri și circulații publice;

-zugrăveli cu vopsele acrilice de apă în relief în culori pastelate în birouri și cabinete;

-placaje cu faianță albă cu rosturi albastre în grupurile sanitare și culori pastelate în sălile de hidroterapie;

- placaj piatră compozită la bazinul de kinetoterapie;

-vopsitorii cu ulei gri și albastru în spațiile tehnice.

Tavane

-tavane false din ghips carton și casete 60x60 din plăci de ghips carton casetat cu tapet vinilic culoare alb combinate cu casete metalice montate pe schelet metalic 24 mm metalizat argintiu în spațiile pentru public, circulații și birouri;

-tavan fals din panouri de tablă din aluminiu vopsite electrostatic gri argintiu cu lățime de 30 cm la tavanul exterior;

-zugrăveli cu vopsele acrilice de apă culoare alb la spațiile tehnice.

Hidroizolații:

Subsolul și bazinul au fost hidroizolate cu următorul sistem:

1. tencuială M 100 T cu aditiv impermeabilizant - 4 kg/ mc pe toată înălțimea peretelui;
2. emulsie bituminoasă (grundare) –pe toată înălțimea, 0,5 kg/mp;
3. hidroizolație bituminoasă pe toată înălțimea, 3 kg/mp;
4. protecția hidroizolației cu zidărie de caramidă tencuită la exterior cu mortar M 100 T cu aditiv impermeabilizant - pe toată înălțimea peretelui;

Hidroizolarea pardoselilor:

Grupuri sanitare și băi :

1. strat membrană bituminoasă;
2. mortar M 100 T cu aditiv impermeabilizant slab armat;
3. gresie lipită cu adeziv pentru exterior.

Bazin:

1. strat membrană bituminoasă pe beton impermeabilizat;
2. mortar M 100 T cu aditiv impermeabilizant slab armat;
3. gresie lipită cu adeziv pentru exterior sau mozaic frecat.

Ruperea capilarității între fundații și pereții din zidărie de cărămidă se va realiza cu mortar hidrizolant M 100 T cu aditiv impermeabilizant conform Normativului P 100/96.

Finisaje exterioare:

Clădirea are un caracter arhitectural modern, iar după terminarea lucrărilor construcția s-a integrat corespunzător în mediul construit, constituind o prezență personalizată și distinsă în același timp. Prin alegerea unui stil arhitectural contemporan de tratare a fațadelor și prin alegerea unor materiale nobile de finisaj, proiectantul asigură efectul plastic și impactul favorabil asupra cetățenilor. Accesele în clădire de pe fațada sudică sunt marcate printr-un element arhitectural original.

Materiale folosite:

- tâmplărie – profile de aluminiu cu rupere de punte termică, cu sticlă termopan reflectantă;
- pereți - placaje cu piatră compozită și plăci imitație lemn (sistem fațadă ventilată) cu termoizolație din polistiren expandat de 8 cm;
- Pardoseli și scări exterioare – placaje cu gresie antiderapantă.

INSTALAȚII AFERENTE CONSTRUCȚIILOR : ÎNCĂLZIRE

Se va prevedea o instalație de încălzire cu apă caldă pentru asigurarea, numai în anotimpul friguros, al temperaturilor interioare conform SR 1907/2-97 și sistemul de preparare apă caldă de consum menajer tot timpul anului.

INSTALAȚII TERMICE

Centrală termică

Pe perioada sezonului de iarnă, agentul termic, apa caldă la temperatura 90°C/70°C, va fi produs în cazanele amplasate la parterul clădirii.

Cazanele vor asigura agentul termic pentru toate circuitele de încălzire ce vor fi realizate: încălzire cu radiatoare și încălzire cu ventiloconvectori.

Asigurarea parametrilor presiune și temperatură a apei necesare funcționării instalațiilor în clădire se realizează cu ajutorul a doua cazane CONFORT K2 100 amplasate într-un spațiu special amenajat, respectându-se prevederile normativelor (volumul încăperii minim 43 mc și suprafață vitrată minimă 1.9 mp) .

Cazanele vor funcționa cu gaz metan și vor produce agent termic atât pentru corpurile statice cât și pentru ventiloconvectori.

Gazele arse provenite din funcționarea cazanelor vor fi evacuate direct în atmosferă prin intermediul celor 2 coșuri de fum de inox izolat Dn 250 pozate pe exteriorul clădirii.

Asigurarea instalației se realizează prin intermediul a două vase de expansiune cu membrană de 100 litri și a supapelor de siguranță 1" x 3 bar de la cazane.

Instalația de automatizare a centralei asigură funcționarea în cascadă a cazanelor termice, în funcție de cerințele consumatorilor și reglează temperatura agentului termic în funcție de temperatura exterioară.

Având în vedere că din bugetul local nu au putut fi asigurate sumele necesare pentru întreținerea și conservarea clădirii în perioada de neutilizare, intervalul lung de timp scurs între finalizarea lucrărilor și realizarea recepției propriu zise a lucrărilor a condus la apariția uzurii fizice a construcției evidențiată prin rosături, fisuri, infestări, defecte de structură, distrugerea hidroizolației (construcția existentă prezintă infiltrații de apă la nivelul subsolului tehnic) și a tâmplăriei din lemn exterioară, ieșirea din perioada de funcționare a unor elemente care compun dotările Bazei de Kinetoterapie și a Centrului de Informare Turistică, urmând ca, concesiunea să fie realizată cu deficiențele semnalate în vederea amenajării unui Centru multifuncțional de tratament, recuperare medicală, cazare și agrement cu impact asupra stării de sănătate a populației și a creșterii calității vieții.

1.2 DESTINAȚIA BUNULUI CE FACE OBIECTUL CONCESIUNII

Art. 5 Imobilul propus pentru concesionare este destinat realizării și exploatării investițiilor: Centru multifuncțional de tratament, recuperare medicală, cazare și agrement cu impact asupra stării de sănătate a populației și a creșterii calității vieții.

Art. 6 Investițiile se vor realiza cu respectarea prevederilor PUZ/PUG și în conformitate cu prevederile normelor și normativelor tehnice specifice în vigoare și ale autorizației de construire ce se va elibera de Primăria Orașului Băile Govora la solicitarea concesionarului, precum și a avizelor obținute în scopul realizării obiectivului de investiții.

Art. 7 Prin soluțiile adoptate pentru Centru multifuncțional de tratament, recuperare medicală, cazare și agrement se va asigura protecția clădirilor învecinate prin îndeplinirea condițiilor de rezistență și stabilitate.

Art. 8 Regimul de înălțime, aliniamentele, accesele auto și pietonale se vor realiza conform prevederilor PUZ/PUG aprobat, precizate prin certificatul de urbanism.

Art. 9 Concesionarul va reface toate amenajările cu caracter public ce vor fi afectate în cursul execuției lucrărilor.

Art. 10 Prin documentația de autorizare a lucrărilor se vor respecta condițiile din PUZ/PUG privind amplasamentul, forma, dimensiunile obiectivelor ce se vor realiza, circulația pietonală și auto în zonă, racordurile la rețele.

Art. 12 (1) Termenul limită pentru obținerea autorizației de construire va fi de maxim 12 luni de la data încheierii contractului de concesiune.

(2) Termenul de realizare a lucrărilor de investiții va fi de maxim 1 an de la data obținerii autorizației de construire.

(3) Nerespectarea acestor termene atrage rezilierea contractului de concesiune, dând dreptul concedentului de a-l obliga la plata cheltuielilor ocazionate de aducerea terenului și construcției la starea anterioară concesiunii (dacă este cazul).

(4) Valoarea investiției realizate va fi minim valoarea ofertată a investiției, care nu poate fi mai mică de 755 700 lei.

(5) În termen de 6 luni de la data punerii în funcțiune a investiției va face dovada angajării personalului pentru care s-a angajat prin ofertă (dacă este cazul).

1.4 CONDIȚIILE DE EXPLOATARE A CONCESIUNII ȘI OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU

Art. 13. Obiectivele de ordin economic și financiar:

Prin realizarea și exploatarea investiției avantajele economice și financiare sunt următoarele:

- > administrarea eficientă a bunului concesionat și valorificarea superioară a acestuia în interesul cetățenilor;

- > punerea în folosință a imobilului – construcție și teren aferent neutilizat, prin crearea condițiilor de practicare a sporturilor și petrecerii timpului în condiții sănătoase;

- > creșterea potențialului zonei din punctul de vedere al dotărilor economico - sociale;

- > valoarea lucrărilor de finalizare a construcției și a cheltuielilor cu amenajarea terenului concesionat, astfel încât imobilul- teren și construcție să poată fi utilizat ca Centru multifuncțional de relaxare și agrement, vor fi suportate de către concesionar și se adaugă la valoarea redevenței.

- > atragerea la bugetul local de fonduri suplimentare, respectiv plata redevenței, impozit clădiri, alte impozite și taxe asimilate;

- > realizarea cu fonduri private, fără decontare ulterioară, a unor investiții menite să stimuleze dezvoltarea orașului. Consiliul local transferă concesionarului sarcina realizării investițiilor și a finanțării acestora.

Art. 14 Obiectivele de ordin social: creșterea ofertei de noi locuri de muncă/crearea unor noi locuri de muncă, atât în perioada realizării investiției, cât și după finalizarea acesteia;

- > lărgirea rețelei de activități recreative în oraș și creșterea calității vieții prin extinderea posibilităților de practicare a sporturilor și activităților de agrement pentru populația locală și pentru vizitatori;

- > îmbunătățirea aspectului urbanistic și creșterea potențialului economic al zonei.

Art. 15 Obiectivele de mediu:

- > investiția se supune legislației în vigoare privind condițiile de protecție a mediului, concesionarul având obligația de a obține acordul de mediu;

- > concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte legislația în vigoare care reglementează problemele de mediu.

Prin contract se transferă viitorului concesionar responsabilitatea cu privire la respectarea reglementărilor privind protecția mediului.

CAP. 2. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

2.1. REGIMUL BUNURILOR PROPRII, RESPECTIV BUNURILE UTILIZATE DE CONCESIONAR ÎN DERULAREA CONCESIUNI

Art. 16 În derularea concesiuni, concesionarul utilizează, în scop propriu, în conformitate cu prevederile contractului de concesiune terenului în suprafață de 1035 mp, împreună cu construcția finalizată dar care necesită lucrări de reparații, situată pe acesta în suprafață construită la sol de 744 mp, suprafață construită desfășurată: 2416 mp "Clădire Centru de informare Turistică și bază de Kinetoterapie", astfel încât imobilul - teren și construcție să poată fi utilizat ca Centru multifuncțional de tratament, recuperare medicală, cazare și agrement, proprietatea publică a Orașului Băile Govora, care constituie bun de retur și se restituie orașului pe bază de proces verbal, în deplină proprietate și libere de orice sarcini la încetarea din orice cauză a contractului de concesiune.

Art. 17 La încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen sau din vina concesionarului, întreaga investiție realizată de către acesta în baza contractului de concesiune trece în proprietatea concedentului, fără nicio despăgubire, liberă de orice sarcini.

Art. 18 Pe parcursul derulării contractului de concesiune concesionarul poate pune la dispoziția autorității publice locale în caz de disponibilitate, spațiile rezultate ca urmare a amenajării Centrului multifuncțional de tratament, recuperare medicală, cazare și agrement, pentru organizarea de evenimente publice, la solicitarea acesteia.

Art. 19 (1) În situația în care pe parcursul derulării contractului de concesiune concesionarul înstrăinează investițiile realizate, dreptul de concesiune asupra imobilului se va transmite noului proprietar, încheindu-se în acest sens un nou contract de concesiune pentru perioada rămasă, cu preluarea drepturilor și obligațiilor din contractul inițial și a eventualelor debite restante.

(2) Înstrăinarea investițiilor pe parcursul derulării contractului de concesiune nu se poate face fără acordul prealabil expres al concedentului – Orașul Băile Govora, exprimat prin hotărâre a Consiliului Local.

2.2 OBLIGAȚIILE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

Art. 20 (1) Întreaga responsabilitate legată de respectarea condițiilor de mediu revine concesionarului, conform legislației în vigoare, pe toată durata contractului de concesiune, atât în faza de execuție a investiției, cât și în faza desfășurării activității, inclusiv în ceea ce privește refacerea cadrului natural.

(2) Prin activitatea propusă a se desfășura în urma realizării investițiilor nu vor fi afectate apa, aerul și solul.

(3) Se vor lua măsuri de protecție a mediului, fără a se limita la acestea, prin:

- asigurarea condițiilor de evacuare a apelor pluviale și menajare la un sistem de canalizare care să respecte prevederile legale în vigoare;
- reziduurile menajere vor fi depozitate în vederea colectării în locuri special amenajate care să respecte prevederile legale în vigoare;
- soluția tehnică de realizare a construcției va ține seama de protecția la factorii de zgomot, funcție de activitatea desfășurată;
- concesionarul va lua toate măsurile pentru sortarea și îndepărtarea deșeurilor de pe amplasament.

(4) Concesionarul are obligația să respecte toate standardele legale de protecție a mediului pe toată durata contractului de concesiune, inclusiv să obțină, pe cheltuielile sale, acordurile, avizele și/sau autorizațiile impuse de legislația de mediu.

2.3 OBLIGATIVITATEA ASIGURĂRILOR EXPLOATĂRILOR ÎN REGIM DE CONTINUITATE ȘI DE PERMANENȚĂ

Art. 21 Concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și de permanenți, a bunului care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de concedent.

2.4 INTERDICȚIA SUBCONCESIONĂRILOR BUNULUI CONCESIONAT

Art. 22 Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul concesionat.

Concesionarul nu poate subconcesiona imobilul concesionat sub sancțiunea rezilierii

contractului de concesiune.

2.5 CONDIȚIILE ÎN CARE CONCESIONARUL POATE ÎNCHIRIA BUNUL CONCESIONAT PE DURATA CONCESIUNII

Art. 23 Concesionatul poate închiria total sau parțial imobilul concesionat pentru desfășurarea activităților specifice funcțiunii de Centru multifuncțional de tratament, recuperare medicală, cazare și agrement, dar rămâne obligat potrivit prevederilor din caietul de sarcini și contractului de concesiune ce se va încheia.

2.6 DURATA CONCESIUNII

Art. 25 Perioada concesiunii este de 49 ani începând de la data semnării contractului de concesiune.

2.7 REDEVENȚA MINIMĂ ȘI MODUL DE CALCUL AL ACESTEIA

Nivelul minim al redevenței, care va constitui prețul de pornire la licitație este de 103 900 lei/an, respectiv 8659 lei/lună. Plata redevenței se va face în numerar la casieria instituției sau prin virament bancar și va începe începând cu ziua imediat următoare împlinirii termenului prevăzut în prezentul studiu de oportunitate pentru obținerea autorizației de construire pentru realizarea investițiilor (12 luni).

Începând cu această dată și până la împlinirea termenului prevăzut în prezentul studiu de oportunitate pentru realizarea investițiilor (1 an), se propune un quantum al redevenței datorată de concesionar de 10 % din nivelul minim, respective minim 10 390 lei/an, respectiv minim 866 lei/lună. Nivelul minim al redevenței a fost stabilit având în vedere valoarea de piață a terenurilor pentru anul 2023 din orașul Băile Govora, utilizată de notarii publici și stabilită prin raport de evaluare întocmit de evaluator atestat ANEVAR de 74 lei/mp, echivalentul a 15 euro/mp (la cursul de referință comunicat de BNR pentru data de 10.06.2023, respectiv 4.9586 lei/euro), corelată cu durata concesiunii și proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar, astfel :

Valoare prin piață teren 1035 mp x 74 lei/mp = 77 000 lei

Valoare prin cost clădire 5 014 000 lei

Valoare totală de piață bază Kinetoterapie 5 091 000 lei

Valoarea redevenței se poate diminua cu contravaloarea lucrărilor executate de către concesionar, în valoare minimă de 755 770 lei (la care se adaugă TVA) conform deviz de reparații anexat raportului de evaluare .

Astfel, pentru o perioadă de 10 ani (perioada propusă pentru recuperarea investiției) valoarea redevenței se poate diminua cu 75 570 lei/an în această situație redevența anuală finală minimă în primii 10 ani va fi 28 330 lei/ an la care se adaugă TVA sau 2361 lei/lună la care se adaugă TVA.

Valoarea redevenței stabilită în urma licitației va fi actualizată anual cu rata inflației stabilită de Institutul Național de Statistică.

Art. 26 (1) Prețul contractului este compus din valoarea redevenței ofertate (minim 103 900 lei /an) la care se adaugă valoarea investiției realizată de concesionar, care, la încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen sau din vina concesionarului, trece în proprietatea concedentului, fără nicio despăgubire, liberă de orice sarcini.

(2) Valoarea minimă a redevenței, care reprezintă și prețul de pornire la licitație, este de 103 900 lei /an.

(3) Valoarea finală a redevenței va fi stabilită în urma procedurii de licitație publică, conform ofertei câștigătorului procedurii și se datorează începând cu ziua imediat următoare împlinirii termenului prevăzut la art. 12 alin. (1) din prezentul caiet de sarcini pentru obținerea autorizației de construire.

Începând cu această dată și până la împlinirea termenului prevăzut la art. art. 12 alin.(2) pentru realizarea investițiilor, concesionarul datorează o redevență în cuantum de 10 % din nivelul redevenței stabilită în urma procedurii de licitație publică, conform ofertei câștigătorului procedurii *respectiv 10 390 lei/an, respectiv 866 lei/lună.*

(4) Plata redevenței se va face în numerar la casieria instituției sau prin virament bancar în contul RO4ITREZ6712A300530XXXX deschis la Trezoreria Râmnicu Vâlcea.

(5) Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații dă dreptul concedentului de a calcula majorări de întârziere de 1% pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare zilei în care a fost stabilit termenul de plată.

Procentul pentru calculul majorărilor de întârziere nu este fix pe toată perioada concesiunii, acesta putând fi modificat - fără a fi necesar acordul concesionarului - prin Hotărâri de Guvern sau ordine ale Ministerului Finanțelor, sau alte acte normative specifice, și va fi la nivelul celor stabilite pentru impozitele și taxele datorate bugetului local.

Majorările de întârziere se calculează până la data achitării efective a redevenței.

(6) Neplata a două rate consecutive a redevenței și a majorărilor de întârziere duce la retragerea obligațiilor restante, din contul de garanție, și la acționarea în instanță pentru recuperarea debitului.

(7) În termen de 30 de zile de la retragerea obligațiilor restante din contul de garanție, concesionarul are obligația să reconstituie garanția la nivelul prevăzut, să achite toate debitele restante, inclusiv majorările de întârziere calculate, în caz contrar, contractul de concesiune se reziliază de plin drept.

2.8 NATURA ȘI CUANTUMUL GARANȚIILOR SOLICITATE DE CONCEDENT

Art. 27 (1) În termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul este obligat să constituie garanția la contract, raportată la prețul contractului, după cum urmează:

a) o sumă egală cu valoarea redevenței rezultată în urma adjudecării licitației și datorată concedentului pentru primul an de concesiune. Din această sumă sunt reținute,

dacă este cazul, penalitățile și redevența datorată concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune;

b) o sumă egală cu 0,1 % din valoarea ofertată a investiției. Această sumă se reține în situația în care concesionarul nu realizează investiția la nivelul ofertat și/sau în termenul prevăzut în contractul de concesiune pentru finalizarea investițiilor.

(2) Garanția va fi depusă de către ofertanți prin virament bancar la Trezoreria orașului în contul RO23TREZ6715006XXX000140 și/sau printr-un instrument de garantare emis în condițiile legii de o societate bancară sau de o societate de asigurări.

(3) Garanția astfel constituită se va restitui la cerere, după cum urmează :

a) *garanția constituită în cuantumul prevăzut la alin. (1) lit. a) în termen de 30 de zile de la expirarea contractului de concesiune, după predarea imobilului concesionat și a investițiilor realizate pe bază de proces verbal de predare-primire;*

b) *garanția constituită în cuantumul prevăzut la alin. (1) lit. b), în termen de 60 de zile de la data efectuării recepției la terminarea lucrărilor de investiții.*

2.9 CONDIȚIILE IMPUSE DE NATURA BUNULUI CE FACE OBIECTUL CONCESIUNII:

Art. 28 Condițiile impuse de natura bunului : vor fi respectate condițiile prevăzute în certificatul de urbanism aferent realizării investiției.

Art. 29 (1) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunului în ceea ce privește protecția mediului, folosirea și conservarea bunului.

(2) Concedentul își rezervă dreptul de a verifica, pe toată durata contractului, modul de utilizare a acestuia, precum și modul în care se asigură protecția mediului.

CAP. 3. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

Art. 30 Ofertele se redactează în limba română, conform legislației române, de către toți ofertanții și se depun la sediul autorității contractante din str. Tudor Vladimirescu nr. 113 (fost sediu Trezorerie) într-un exemplar, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior (inserat în interiorul plicului exterior), care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, *în aplicația Managementul documentelor -Registrul intrări - ieșiri*, precizându-se data, ora și minutul.

Art. 31 Oferta trebuie să fie semnată de către ofertant.

Art. 32 Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

Art. 33 (1) Ofertele care nu sunt redactate în limba română s-au care nu conțin toate documentele de calificare prevăzute la punctul C - Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor din documentația de atribuire sau toate datele solicitate prin documentele de calificare sunt descalificate (excluse).

(2) Ofertele care nu au înscrise pe plicul interior toate datele prevăzute la punctul C - Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor sunt descalificate (excluse).

Art. 34 Perioada de valabilitate a ofertei : oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului până la semnarea contractului de concesiune.

Art. 35 Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresă și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

CAP. 5 DISPOZIȚII FINALE

Art. 40 Documentația de atribuire va fi distribuită contra cost pe suport hârtie la prețul de 200 lei/documentatie, la solicitarea persoanelor care doresc să participe la licitație.

Art. 41 Anunțul privind demararea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a V-a într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe site-ul Primăriei www.primaria-govora.ro.

Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Anunțul trebuie să cuprindă cel puțin informațiile prevăzute la art. 314 alin. (4) din Codul administrativ.

Art. 42 Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră acceptate de către ofertanți.

Art. 43 Dacă se constată că ofertantul a furnizat informații false prin documentele de calificare, acesta poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul desfășurării ședinței, cât și ulterior până la semnarea contractului de concesiune.

Art. 44 Prevederile cuprinse în documentația de atribuire vin în completarea celor cuprinse în prezentul caiet de sarcini.

Art. 45 Prezentul caiet de sarcini face parte integrantă din documentația privind licitația pentru închirierea imobilului descris la cap 1. și va constitui anexă la contractul de concesiune.

Art. 36 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Art. 37 Ofertele depuse...

... depuse la o data adresa a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

CAP. 4 ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 38 Contractul de concesiune încetează în următoarele condiții:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;
- c) în cazul în care concesionarul nu obține autorizația de construire în termen de maxim 12 luni de la data încheierii contractului de concesiune sau nu realizează investiția în termen de maxim 1 an de la data obținerii autorizației de construire sau la valoarea ofertată;
- d) în cazul în care concesionarul nu face dovada angajării personalului pentru care s-a angajat prin oferta;
- e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului; în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;
- f) 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;
- h) în cazul intervenției unei situații de forță majoră sau caz fortuit.

Art. 39 (1) Concesionarul poate renunța la concesiune în caz de forță majoră.

În aceste condiții aspectele semnalate de concesionar vor fi verificate de o comisie formată din reprezentanți ai administrației locale. În urma concluziilor prezentate se va stabili veridicitatea motivelor invocate și, după caz, se va conveni asupra continuării sau încetării activității, respectiv a încetării contractului de concesiune.

(2) Nu constituie cauze de forță majoră și nu pot fi invocate de părți pentru a se apăra de neexecutarea obligațiilor :

- blocajul financiar existent în economia națională;
- dificultățile de lichiditate;
- creșterile intempestive ale prețurilor;
- incapacitatea de plată a unei bănci, sau alte asemenea cauze care, deși provin de la un terț, sunt și rămân previzibile.

(3) Forța majoră apără de răspundere, în măsura în care această situație a fost comunicată celeilalte părți în termen de 5 zile de la producerea ei, cu anexarea actelor doveditoare, legal întocmite de instituțiile abilitate.

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

La proiectul de hotărâre privind concesionarea, prin licitație publică a terenului în suprafață de 1035 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 744 mp, suprafață construită desfășurată: 2416 mp "Clădire Centru de informare Turistică și bază de Kinetoterapie", realizată în cadrul proiectului "Dezvoltarea stațiunii Băile Govora; Reabilitarea Casei de Cultură în vederea amenajării Muzeului Balnear – Construcție Centru de Informare Turistică și Bază de Kinetoterapie și respectiv Lucrări de bransament alimentare cu apă și canalizare Bază de Kinetoterapie și Muzeu Balnear oraș Băile Govora "

A. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

Concedent : UAT Băile Govora, cu sediul administrativ în Strada Tudor Vladimirescu, nr. 95, Băile Govora, Județul Vâlcea, codul fiscal 2541827, telefon/fax: 0250770460 / 0250770800, e-mail : [primaria\(@primaria-baile-govora.ro](mailto:primaria(@primaria-baile-govora.ro), persoană de contact Radu Marian

B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

În data și la ora stabilită pentru deschiderea ofertelor în anunțul privind demararea procedurii de licitație, la sediul Primăriei orașului Băile Govora din strada Tudor Vladimirescu, nr. 95, vor fi prezenți membrii comisiei de evaluare și ofertanții.

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de un vot.

Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

Membrii comisiei de evaluare și supleanții acestora, trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.

Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

Membrii comisiei de evaluare și supleanții acestora sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul concesiunii.

În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată concedentul despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile cu unul dintre membrii supleanți.

Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

Atribuțiile comisiei de evaluare sunt :

- a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acestuia;
- c) analizarea și evaluarea ofertelor;
- d) întocmirea raportului de evaluare;
- e) întocmirea proceselor-verbale;
- f) desemnarea ofertei câștigătoare.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

În procesul verbal se va consemna în partea introductivă a acestuia, faptul că plicurile exterioare cu ofertele prezentate au fost sau nu intacte, în sensul că sigiliul aplicat pe partea lipită a acestuia nu a fost afectat prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere a acestuia.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu sunt redactate în limba română sau care nu conțin toate documentele de calificare prevăzute la punctul C - Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor din prezenta documentație de atribuire sau toate datele solicitate prin documentele de calificare, precum și ofertele care nu au înscrise pe plicul interior toate datele prevăzute la punctul C - Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor din prezenta documentație de atribuire.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin 2(două) oferte să fie valabile.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

În acest caz, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, concedentul anulează procedura de licitație.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

După analizarea conținutului plicului exterior, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces-verbal în care se precizează rezultatul analizei, menționându-se ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație.

Procesul-verbal de deschidere a plicurilor exterioare se semnează de către toți membrii Comisiei de evaluare și de către reprezentanții ofertanților prezenți la ședința de deschidere a ofertelor, inclusiv de către cei ale căror oferte au fost descalificate.

În baza procesului-verbal de analiză a conținutului plicurilor exterioare, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului. Raportul se depune la dosarul licitației.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Deschiderea plicurilor interioare se va face numai după semnarea procesului-verbal de analiză a conținutului plicurilor exterioare de ceilalți membrii ai comisiei de evaluare și de către reprezentanții ofertanților prezenți la ședința de deschidere a ofertelor. Dacă după deschiderea plicurilor exterioare toate ofertele depuse sunt valabile se trece la deschiderea plicurilor interioare.

Dacă după deschiderea plicurilor exterioare una dintre oferte nu îndeplinește criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini deschiderea plicurilor interioare se va face în termen de 3 zile lucrătoare de la informarea ofertanților cu privire la motivele excluderii ofertei.

Plicurile interioare depuse de ofertanții ale căror oferte au fost descalificate (excluse) nu se deschid. Reprezentanții ofertanților ale căror oferte au fost excluse nu vor participa la etapa de deschidere a plicurilor interioare.

La deschiderea plicurilor interioare secretarul comisiei de evaluare va întocmi anexa cu documentele existente în plicurile interioare, depuse de către fiecare ofertant calificat. Anexa se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către reprezentanții ofertanților calificați, prezenți la ședința de deschidere a plicurilor interioare.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute pentru fiecare criteriu de atribuire. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire: a) - cel mai mare nivel al redevenței, iar dacă egalitatea va persista se va lua în considerare criteriul b) - capacitatea economico - financiară a ofertanților, apoi criteriul d) - condiții specifice impuse de natura bunului concesionat și apoi criteriul c) - protecția mediului înconjurător. În cazul în care după aplicarea celor 4 criterii de departajare în ordinea menționată anterior se va menține situația de egalitate, comisia de evaluare va solicita ofertanților clasati pe primul loc să depună în plic sigilat, semnat și ștampilat o nouă ofertă pentru criteriul cel mai mare nivel al redevenței, procedura continuând la un preț în urcare până în situația în care există o singură ofertă cu cel mai mare nivel al redevenței.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, concedentul are dreptul de a solicita clarificări, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți în plicul interior pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către concedent ofertanților în termen de maxim 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de maxim 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Dacă ofertanții nu au transmis în termen clarificările solicitate prin adresa autorității publice locale, comisia este îndreptățită să reia lucrările de evaluare a ofertelor numai cu privire la ofertele care nu au avut astfel de solicitări, sau care au transmis clarificările solicitate, după caz.

Concedentul nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal de analiză a ofertelor care trebuie semnat de toți membrii comisiei, în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație.

În baza procesului-verbal de analiză a ofertelor, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

Concedentul va încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare. Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

Concedentul va transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune. Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin informațiile prevăzute la art. 319 alin. (22) din Codul administrativ, respectiv: informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact; informații cu privire la repetarea procedurii de licitație, dacă e cazul; data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a; criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare; numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile; denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare; durata contractului; nivelul redevenței; instarea competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței; data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare; data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Concedentul va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

În cadrul comunicării concedentul va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate. De asemenea, va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Concedentul poate să încheie contractul de concesiune numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertanți cu privire la deciziile referitoare la atribuirea contractului, dar nu mai târziu de 30 de zile calendaristice de la data realizării acestei comunicări.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese. Daunele-interese se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

În cazul în care concedentul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, concedentul are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă. În cazul în care nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condițiile legii.

Prin excepție de la prevederile art. 319 alin. (20) din Codul administrativ, concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului, 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.

C) INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Ofertele se redactează în limba română, conform legislației române, de către toți ofertanții și se depun la sediul autorității contractante din str. Tudor Vladimirescu, Nr. 95 (sediul Primăriei s-a mutat la adresa strada Tudor Vladimirescu, Nr. 113) într-un exemplar, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior (inserat în interiorul plicului exterior), care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în aplicația Managementul Documentelor - Registrul intrări - ieșiri, precizându-se data, ora și minutul.

Oferta trebuie să fie semnată de către ofertant.

Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

Fiecare participant va declara prin oferta depusă că oferta este fermă.

Perioada de valabilitate a ofertei: oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului până la semnarea contractului de concesiune.

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

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

Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va conține în mod obligatoriu următoarele documente de calificare :

a) fișă cu informații privind ofertantul (formular tip), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări.

b) declarație de participare (formular tip), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări.

c) dovada achitării garanției de participare în valoare de 25 977 lei (reprezentând contravaloarea redevenței minime pe un trimestru).

Garanția de participare la licitație va fi depusă de către ofertanți prin virament bancar la Trezoreria Municipiului în contul RO23TREZ6715006XXX000140 sau sub formă de scrisoare de garanție bancară.

Garanția de participare pentru ofertantul declarat câștigător va fi reținută de către concedent până la momentul semnării contractului de concesiune.

Pentru participanții care nu câștigă licitația, garanția de participare se va restitui la cerere/scrisoarea de garanție bancară se va elibera la cerere, după informarea, în scris, a ofertanților despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune.

Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

1) dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia;

2) în cazul în care ofertantul câștigător, nu semnează contractului de concesiune în termenul stabilit la punctul B Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune din prezenta documentație de atribuire.

d) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților :

d.1.) în original, copie "conform cu originalul", copie legalizată sau semnat cu semnătură electronică de către emitent:

- certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte următoarele: ofertantul nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare; ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice; sediul social și punctele de lucru; administratorul ofertantului; capitalul social; codurile CAEN pentru activitatea principală și cele secundare;

- declarație pe propria răspundere dată în fața unui consilier juridic al Primăriei Orașului Băile Govora sau declarație autenticată la notariat dată de către

administratorul ofertantului/ofertant din care să rezulte că ofertantul nu se află într-una din următoarele situații :

i. a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile unității administrativ-teritoriale, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație;

ii. este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului general consolidat din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;
- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului local, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de direcția de specialitate din cadrul primăriilor în a căror rază teritorială ofertantul are sediul social. În cazul ofertanților care au puncte de lucru pe raza Orașului Băile Govora, aceștia vor prezenta și certificat fiscal emis de către Compartimentul Impozite și Taxe din cadrul Primăriei Orașului Băile Govora privind plata obligațiilor datorate bugetul local, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;
- cazier fiscal care să ateste că ofertantul nu are înscrise fapte în cazierul fiscal;
- Împuternicire/procură pentru persoana care va participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, dacă persoana care participă la licitație este alta decât administratorul ofertantului.

d.2.) în copii xerox:

- Certificatul de înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului;
- cartea de identitate a persoanei care participă la licitație.

Ofertele care nu conțin toate documentele de calificare sau toate datele solicitate prin documentele de calificare sunt descalificate (excluse).

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia. Ofertele care nu au înscrise pe plicul interior toate datele solicitate sunt descalificate (excluse).

Plicul interior va conține următoarele documente:

- a) Formularul de ofertă (formular tip), completat, semnat de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) Planul de finanțare pentru dezvoltarea și exploatarea concesiunii care va ține seama în principal de:
 - suma totală a investițiilor propuse;
 - capacitatea ofertantului în scopul demarării investiției; asigurarea financiară (extras de cont);
 - metoda obținerii finanțării externe: credite, împrumuturi (dacă este cazul);
 - plățile către concedent;
 - capacitatea ofertantului de a asigura finanțarea fără garanții privind rambursarea unui credit pentru realizarea investiției.
- c) Documentele justificative privind resursele financiare disponibile din care să reiasă că în cazul atribuirii contractului de concesiune dispune de resursele financiare pentru realizarea investiției ofertate (extras de cont, scrisoare de garanție

bancară, contract de finanțare etc), în original, copie "conform cu originalul", copie legalizată sau semnată cu semnătură electronică de către emitent.

d) Declarația pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor din domeniul mediului și protecției mediului (formular tip), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

e) Programul de construire care specifică data începerii, etapizarea și finalizarea lucrărilor de amenajare;

f) Programul privind resursele umane și angajarea de personal la data punerii în funcțiune a investiției;

Oferta trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în documentația de licitație pe care ofertantul și le asumă în cazul în care va câștiga licitația, precum și date tehnice declarate.

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

Plicul exterior conținând plicul interior se va sigila și se va depune la sediul concedentului în termenul stabilit pentru depunerea ofertelor.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

D. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Comisia de evaluare va face evaluarea ofertelor depuse pe baza criteriilor de selecție prezentate mai jos și în conformitate cu numărul maxim de puncte pentru fiecare criteriu. Criteriile de atribuire a contractului de concesiune sunt:

a) cel mai mare nivel al redevenței- pondere 40% - punctaj maxim criteriu : 40 puncte;

b) capacitatea economico - financiară a ofertanților - pondere 35% - punctaj maxim criteriu: 35 puncte;

c) protecția mediului înconjurător - pondere 10% - punctaj maxim criteriu: 10 puncte;

d) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat - pondere 15% - punctaj maxim criteriu: 15 puncte.

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 1, lit. b) - capacitatea economico - financiară, ofertantul:

- va prezenta planul de finanțare pentru dezvoltarea și exploatarea concesiunii care va ține seama în principal de:

> suma totală a investițiilor propuse;

> capacitatea ofertantului în scopul demarării investiției; asigurarea financiară (extras de cont, etc);

> metoda obținerii finanțării externe: credite, împrumuturi (dacă este cazul);

> plățile către concedent;

> capacitatea ofertantului de a asigura finanțarea fără garanții privind rambursarea unui credit pentru realizarea investiției.

- va face dovada că dispune de resursele financiare pentru realizarea investiției și va prezenta în original, copie "conform cu originalul", copie legalizată sau semnată cu semnătură electronică de către emitent, documente (extras de cont, scrisoare de garanție bancară, contract de finanțare etc. din care să reiasă că în cazul atribuirii contractului de concesiune dispune de resursele financiare pentru realizarea investiției oferate.

Dacă ofertantul nu va prezenta planul de finanțare sau documentele justificative privind resursele financiare oferta este neconformă și nu va mai fi analizată.

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 1, lit. c) ofertantul va prezenta o declarație pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor din domeniul mediului și protecției mediului.

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 1, lit. d) - condiții specifice impuse de natura bunului concesionat ofertantul va prezenta:

> programul de construire, care specifică data începerii, etapizarea și finalizarea construcțiilor;

> programul privind resursele umane și angajarea de personal la data punerii în funcțiune a investiției.

Algoritmul de calcul pentru cele 4 criterii :

- pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1) lit. a) - nivelul redevenței punctajul $R(n)$ se acordă astfel:

a) pentru cel mai mare nivel ofertat al redevenței se acordă punctajul maxim alocat de 40 puncte;

b) pentru celelalte redevențe oferate punctajul se calculează proporțional, astfel:

$$R(n) = (\text{Nivel ofertat} / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 40 \text{ puncte.}$$

- pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1) lit. b) - capacitatea economico financiară a ofertanților punctajul se acordă astfel:

a) pentru cel mai mare nivel ofertat al investiției se acordă punctajul maxim alocat de 35 puncte;

b) pentru celelalte valori ale investiției oferate punctajul se calculează proporțional, astfel: $I(n) = (\text{Nivel ofertat} / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 35 \text{ puncte}$;

Notă: Oferta privind valoarea investiției va fi preluată ca obligație în contractul de concesiune.

- pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1) lit. c) - protecția mediului înconjurător punctajul se acordă astfel :

a) dacă ofertantul prezintă declarația pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor din domeniul mediului și protecției mediului- se acordă 10 puncte.

b) dacă ofertantul nu prezintă declarația pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor din domeniul mediului și protecției mediului- se acordă 0 puncte.

- pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1) lit. d) - condiții specifice impuse de natura bunului concesionat punctajul se acordă astfel:

a) dacă ofertantul prezintă programul de lucrări, care specifică data începerii, etapizarea și finalizarea construcțiilor - se acordă 5 puncte.

b) dacă ofertantul prezintă programul privind resursele umane și angajarea de personal la data punerii în funcțiune a investiției: Pentru cel mai mare număr de personal nou angajat se acordă punctajul maxim alocat de 10 puncte, iar pentru celelalte oferte punctajul se calculează proporțional, astfel: $P(n) = (\text{Nivel ofertat} / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 10$ puncte.

c) dacă ofertantul nu prezintă unul din documentele de la subpunctele a) și b), pentru subpunctul respectiv -se acordă 0 puncte.

Notă : Oferta privind numărul de personal nou angajat va fi preluată ca obligație în contractul de concesiune.

E. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică a Orașului Băile Govora, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

E. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de concesiune trebuie să cuprindă următoarele clauze obligatorii:

- > Părțile contractante;
- > Obiectul contractului de concesiune;
- > Durata contractului de concesiune;
- > Redevența și constituirea garanției;
- > Drepturile și obligațiile părților;
- > Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii;
- > Încetarea contractului de concesiune;
- > Împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar;
- > Modalitatea de soluționare a litigiilor.

ANEXA NR. 1 LA DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

OFERTANT

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către,

Unitatea administrativ-teritorială Orașul Băile Govora, cu sediul în Orașul Băile Govora, Strada Tudor Vladimirescu nr. 95, județul Vâlcea.

Ca urmare a anunțului de licitație nr. _____ din data de _____ ,
privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune cu privire
la

situat în intravilan Băile Govora, strada Parcului, nr. 9 din Orașul Băile Govora,
județul Vâlcea, nr. cadastral _____, înscris în cartea funciară nr.

_____, subsemnatul, _____ vă transmit

alăturat coletul sigilat și marcat în mod vizibil,

conținând, în original, următoarele documente :

* oferta;

* documentele care însoțesc oferta;

Avem speranța ca oferta noastră este corespunzătoare și vă satisface cerințele.

Cu stimă,

Semnătură,

Data

ANEXA NR. 2 LA DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

INFORMAȚII GENERALE

1. Numele și prenumele ofertantului
2. Datele de identificare ale ofertantului.....
3. Numele și prenumele reprezentantului legal.....
4. CNP
5. BI/CI seria nr organul emitent
6. Domiciliul
7. Telefon
8. E-mail

Data completării

Semnătură ofertant,

ANEXA NR. 3 LA DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

OFERTANT

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Către,

Unitatea administrativ-teritorială Orașul Băile Govora, cu sediul în Orașul Băile Govora, Strada Tudor Vladimirescu, nr. 95, județul Vâlcea.

Subsemnatul _____, reprezentant al _____ declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art. 326 Cod penal cu privire la falsul în declarații, ca la procedura pentru atribuirea contractului de concesiune cu privire la **terenul în suprafață de 1035 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 744 mp, suprafață construită desfășurată: 2416 mp "Clădire Centru de informare Turistică și bază de Kinetoterapie"**, situat în intravilanul Orașului Băile Govora, strada Parcului, nr. 9 din Orașul Băile Govora, județul Vâlcea, nr. cadastral _____, înscris în cartea funciară nr. _____ în vederea _____, organizată de unitatea administrativ-teritorială Orașul Băile Govora, în data de _____, particip și depun oferta **ÎN NUME PROPRIU**.

Sus-numitul, declar că am luat la cunoștință de condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii ofertelor, condițiile de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în documentația de atribuire și caietul de sarcini ale licitației și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Data completării

Semnătură ofertant,

FORMULAR DE OFERTĂ

Către,

Unitatea administrativ-teritorială Orașul Băile Govora, cu sediul în Orașul Băile Govora, Strada Tudor Vladimirescu, nr. 95, județul Vâlcea.

1. După examinarea anunțului publicitar din data de și a documentației de atribuire puse la dispoziția noastră, oferim în speranța adjudecării terenului în suprafață de 1035 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 744 mp, suprafață construită desfășurată: 2416 mp "Clădire Centru de informare Turistică și bază de Kinetoterapie", situat în intravilanul Orașului Băile Govora, strada Parcului, nr. 9 din Orașul Băile Govora, județul Vâlcea, nr. cadastral, înscris în cartea funciară nr

Redevența minimă în sumă de lei/an, respectiv lei/lună.

2. Ne obligăm să menținem oferta pe toată perioada de valabilitate a ofertei -90 zile, respectiv (90 zile) de la depunere și până la încheierea contractului de concesiune, începând cu data deschiderii ofertelor, respectiv până la data de _____, și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

3. Până la încheierea și semnarea contractului de concesiune, această oferta împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

Data completării

Semnătură ofertant,

OFERTANT

.....
(denumirea/numele)

DECLARAȚIE

privind respectarea legislației privind condițiile de mediu, social și cu privire la relațiile de muncă pe toată durata de îndeplinire a contractului de concesiune bunuri proprietate privată

Subsemnatul/areprezentant legal/
împuternicit al (*denumirea/numele și
sediul/adresa ofertantului*), în calitate de ofertant la procedura de licitație pentru
**Concesionarea terenului în suprafață de 1035 mp, împreună cu construcția
finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 744 mp, suprafață
construită desfășurată: 2416 mp "Clădire Centru de informare Turistică și
bază de Kinetoterapie** situat în intravilanul Orașului Băile Govora, strada
Parcului , nr. 9, din Orașul Băile Govora, județul Vâlcea, organizată de Orașului
Băile Govora, declar pe propria răspundere, că la elaborarea ofertei am ținut cont de
toate obligațiile referitoare la obligațiile relevante din domeniile mediului, social și
al relațiilor de muncă pentru activitățile ce se vor desfășura pe parcursul îndeplinirii
contractului de concesiune, în conformitate cu prevederile Legii securității și
sănătății în muncă nr. 319/2006, Legea 265/2006 privind aprobarea OUG 195/2005
privind protecția mediului și ale celorlalte reglementări aplicabile.

Data:.....

Semnătură Ofertant

L.S



ROMÂNIA
JUDEȚUL VÂLCEA
PRIMĂRIA ORAȘULUI BĂILE GOVORA

Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr. 95,
245200, județul Vâlcea, ROMÂNIA

☎ 004 0250 770 460; 📠 004 0250 770 800

C.U.I. 2541827

www.primaria-baile-govora.ro, primaria@primaria-baile-govora.ro



* BĂILE GOVORA - STAȚIUNE BALNEOCLIMATERICĂ DE INTERES NAȚIONAL *

Nr. 15508/ 14.11.2023

gab. fecreata

APROBAT,
PRIMAR
Mihail Mateescu

Referat de specialitate

La proiectul de hotărâre privind concesiunea, prin licitație publică a terenului în suprafață de 1035 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 744 mp, suprafață construită desfășurată: 2416 mp "Clădire Centru de informare Turistică și bază de Kinetoterapie", realizată în cadrul proiectului "Dezvoltarea stațiunii Băile Govora; Reabilitarea Casei de Cultură în vederea amenajării Muzeului Balnear – Construcție Centru de Informare Turistică și Bază de Kinetoterapie și respectiv Lucrări de branșament alimentare cu apă și canalizare Bază de Kinetoterapie și Muzeu Balnear oraș Băile Govora "

Prin adresa nr. 13108 din 13.09.2023 SC ALEXPART SRL - RÂMNICU VÂLCEA solicita concesiunea terenului în suprafață de 1035 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 744 mp, suprafață construită desfășurată: 2416 mp "Clădire Centru de informare Turistică și bază de Kinetoterapie"

Potrivit art. 129 din Ordonanța de urgență numărul 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

(1) Consiliul local are inițiativa și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

(6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

a) hotărăște darea în administrare, concesiunea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii;

b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;

Potrivit art. 362, alin. 3 din Ordonanța de urgență numărul 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

(3) Dispozițiile privind darea în administrare, concesiunea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător.

Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

1.1 Regimul juridic al imobilului : imobilul se afla în domeniul public al orașului Baile Govora, identificat prin cartea funciara CF 36346

1.2 (1) Obiectul concesiunii prin licitație publică îl constituie terenul în suprafață de 1035 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 744 mp, suprafață construită desfășurată: 2416 mp și identificată ca Cl pe Planul de situație, la stadiul fizic actual.

(2) Imobilul propus pentru concesionare este situat în Oraș Baile Govora , Strada Parcului Nr. 9, Suprafață totală teren: 1035 mp, intravilan, curți construcții, nr.cadastral 36.346 Vecini: la nord Parc central, la sud: Parc Central, la est: Str.Tudor Vladimirescu, la vest: Așezământ cultural, C1- Bază Kinetoterapie și centru de Informare Turistică, Nivel înălțime S+P+3E, Suprafață construită la sol 744 mp, suprafață construită desfășurată: 2416 mp.

a) Terenul supus concesionării este inventariat în domeniul public al Orașului Baile Govora conform HG nr. 1362/2001 privind atestarea domeniului public al județului Vâlcea precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Vâlcea modificată și completată prin HCL nr. 49/2023 și face parte din Parcul Central al orașului Baile Govora.

b) Categoria de folosință a terenului, conform PUG aprobat, este de curți construcții.

c) Imobilul propus pentru concesionare nu este inclus în Lista Monumentelor Istorice, siturilor arheologice, ariilor naturale protejate, precum și în zonele de protecție ale acestora sau în zonele construite protejate.

d) Imobilul supus concesiunii este liber de orice sarcini, conform Extras de Carte Funciara nr. 85232/21.10.2022.

e) Potrivit prevederilor art. 108 lit.b), art. 308 alin. (4) lit.g) și art. 362 alin. (1) si alin. (3) din OUG nr. 57/2019 Codul Administrativ, cu modificările si completările ulterioare și a avizului 3333 PS /31.10.2023 din partea Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale bunul proprietate publica ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului national de apărare.

1.3 Regimul economic al imobilului :

a) Reglementările privind funcțiunea terenului sunt prevăzute în PUG/PUZ.

b) Conform Certificatului de Urbanism nr. 29/10.10.2023 imobilul propus pentru concesionare este situat în zona U.T.R. 7.

c) Amenajarea terenului în suprafață de 1035 mp, împreună cu construcția finalizată, dar care necesită lucrări de reparații, situată pe acesta în suprafață construită la sol de 744 mp, suprafață construită desfășurată: 2416 mp "Clădire Centru de informare Turistică și bază de Kinetoterapie", astfel încât imobilul - teren și construcție să poată fi utilizat ca Centru multifuncțional de tratament, recuperare medicală, cazare și agrement cu impact asupra stării de sănătate a populației și a creșterii calității vieții, în care să se poată desfășura atât activități de recuperare medicală, cazare, cât și diverse activități de agrement.

d) Terenul este situat în zona de impozitare A, conform HCL nr. 65/2019.

1.4. Regimul tehnic al imobilului :

a) Terenul are acces la drum public, în partea de sud, strada Parcului.

b) Zona în care este situat imobilul dispune de utilități tehnico edilitare: rețea de apă, rețea de canalizare, rețea de gaze naturale și energie electrică, telefonie, accese pietonale, carosabile, parări, iar construcția existentă este bransată la rețeaua de canalizare, alimentare cu apă și energie electrică.

c) Clădirea realizată adăpostește centrul de informare turistică și o bază de kinetoterapie și cabinete de tratament balnear a presupus construirea unei clădiri formată din 2 tronsoane și un regim de înălțime parter și etaj, cu mansardă în tronsonul rezervat bazei de kinetoterapie.

- Funcțiunile acestei clădiri sunt următoarele:

I. Tronson destinat punctului de informare turistică:

- **Parter** = hol așteptare cu ghișeu de informare pentru turiști, birou șef centru, bibliotecă cu vânzare și expoziție de carte, depozit de cărți, grupuri sanitare pentru turiști, centrală termică și cameră hidrofor care să deservească întreaga clădire:

- **Etaj** = foyer, sală de conferințe pentru circa 40 locuri, cameră conferențiar, oficiu, grupuri sanitare, terasă.

II. Tronson destinat bazei de kinetoterapie:

- **Parter** = hol recepție și așteptare cu fișier și ghișeu informații, vestiare, filtru cu grupuri sanitare, dușuri și cabine dezechipare, pe sexe, bazin pentru kinetoterapie (minim 70 mp);

- **Etaj** = hol așteptare, cabinete medicale consultații, cabinete masaj, băi la cadă, reflexoterapie, electroterapie, sală pentru gimnastică medicală cu vestiare, dușuri și grupuri sanitare pe sexe;

- **Mansardă** = birouri administrative, grup sanitar, depozit lenjerie, centrală de ventilație.

Toate compartimentele funcționează distinct, existând posibilitatea unei interacțiuni permanente între ele. Spațiile rezervate accesului public și holurile pentru public permit o bună legătură atât funcțională cât și vizuală între componentele clădirii.

Terenul ce urmează a fi concesionat nu face obiectul Legii nr. 10/2001 republicat cu modificările și completările ulterioare.

Din punct de vedere financiar, concesionarea terenului împreună cu construcția finalizată situată pe acesta prezintă un interes major pentru orașul Băile Govora, concesionarea generând venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței aferente bunului imobil (inclusiv taxele și impozitele datorate către bugetul de stat și local conform prevederilor legale în vigoare).

Față de cele mai sus menționate, concesionarea terenului împreună cu construcția finalizată situată pe acesta oferă un fond financiar și o sursă permanentă aducătoare de venit la bugetul local. În drept, invocăm prevederile art. 5 alin. (1) lit. a), alin. (2), alin. (4), art. 16, alin. (1), art. 20 alin. (1) lit. b), lit. e), art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, art. 108 lit. b), art. 129 alin. (2), lit. c), art. 139 alin. (3), lit. g), art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanță de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Tinând cont de motivele sus prezentate, respectiv de competența decizională a Consiliului Local al Orașului Băile Govora în această privință, propunem aprobarea următoarelor:

Art. 1. Se aproba Studiul de Oportunitate privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 1035 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 744 mp, suprafață construită desfășurată: 2416 mp "Clădire Centru de informare Turistică și bază de Kinetoterapie" înscris în CF 36346 Băile Govora nr.cadastral 36.346 Vecini: la nord Parc central, la sud: Parc Central, la est: Str.Tudor Vladimirescu, la vest: Așezământ cultural, C1- Bază Kinetoterapie și centru de Informare Turistică, Nivel înălțime S+P+3E, Suprafață construită la sol 744 mp, suprafață construită desfășurată: 2416 mp. aflat în domeniul public al orașului Băile Govora, cuprins în Anexa 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre

Art. 2. Se aprobă concesionarea, prin licitație publică, a terenului proprietate publică a orașului Băile Govora în suprafață de 1035 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 744 mp, suprafață construită desfășurată: 2416 mp "Clădire Centru de informare Turistică și bază de Kinetoterapie" înscris în CF 36346

Băile Govora nr.cadastral 36.346, situat în oraș Băile Govora, identificat conform Anexei nr. 1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în scopul amenajării unui Centru multifuncțional de tratament, recuperare medicală, cazare și agrement cu impact asupra stării de sănătate a populației și a creșterii calității vieții, în care să se poată desfășura atât activități de recuperare medicală, cazare, cât și diverse activități de agrement.

- Art. 3. Se însușește raportul de evaluare întocmit pentru imobilul Bază Kinetoterapie și centru de Informare Turistică Suprafață construită la sol 744 mp, suprafață construită desfășurată: 2416 mp împreună cu terenul aferent teren în suprafață de 1035 mp, situat în oraș Băile Govora, având nr. cadastral 36346, înscris în cartea funciara nr. 36346, care stabilește o valoare totală de piață de 5 091 000 lei fomata din 77 000lei – valoare teren și 5 014 000 lei valoare prin cost clădire
- Art. 4. Durata concesiunii va fi de 49 ani și Conform prevederilor art. 306 din OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ durata nu poate să depășească 49 ani.
- Art. 5. Redevența valorică a concesiunii va fi stabilită în urma licitației organizată în condițiile OUG 57/2019 - Codul administrativ și va fi plătită în lei la cursul BNR din ziua plății. Valoarea minimă pe care trebuie să o ofere participantii este de 103 900 lei /an. Redevența se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicii de inflație). Pe perioada derulării relațiilor contractuale redevința nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitației publice.
- Art. 6. Se aprobă Documentația de atribuire a contractului de concesiune, incluzând și Caietul de sarcini, pentru concesiunea, prin licitație publică, a terenului proprietate publică a orașului Băile Govora în suprafață de 1035 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 744 mp, suprafață construită desfășurată: 2416 mp "Clădire Centru de informare Turistică și bază de Kinetoterapie" înscris în CF 36346 Băile Govora nr.cadastral 36346, situat în oraș Băile Govora, Jud. Vâlcea, cuprinsă în Anexa 3, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Data pentru depunerea ofertei și desfășurarea licitației se va stabili ulterior, în conformitate cu prevederile art. 314 din OUG nr. 57/2019.
- Art. 8. La finalizarea termenului concesiunii, părțile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a terenului și clădirii de către proprietarul investiției.
- Art. 9. Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în cazul în care interesul local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent.
- Art.10. Se împuternicește Primarul orașului Baile Govora să semneze contractul de concesiune.

Comp. A.D.P.P.
Radu Marian



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VALCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ramnicu Valcea

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36346 Baile Govora

Nr. cerere 105007
Ziua 16
Luna 11
Anul 2023

Cod verificare
100160759577



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Prajila, Str Parcului, Nr. 9, Jud. Valcea

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36346	1.035	Teren neimprejmuat; imobil inregistrat in CF sporadic 35428;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	36346-C1	Loc. Prajila, Str Parcului, Nr. 9, Jud. Valcea	Nr. niveluri:5; An construire:2021; S. construita la sol:744 mp; S. construita desfasurata:2416 mp; Baza kinetoterapie si centru de informare turistica S+P+3E

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privilegiate la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
31880 / 26/04/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Baile Govora); Act Normativ lg.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara a imobilului 36346 ca urmare a finalizarii inregistrarii sistematice. Imobilul se gaseste in registrul cadastral al imobilelor sub numarul 159.	A1
Act Normativ nr. Hotarare nr. 1362, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul public,, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORASUL BAILE GOVORA, CIF:2541827 OBSERVATII: (provenita din conversia CF 491)	A1
6291 / 26/01/2023		
Act Administrativ nr. Certificat de atestare a edificarii/extinderii constructiei nr. 5338, din 19/01/2023 emis de Primaria Orasului Baile Govora;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Construire, cota actuala 1/1 1) ORASUL BAILE GOVORA, CIF:2541827 OBSERVATII: DOMENIU PUBLIC;	A1.1
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 96, din 29/12/2022 emis de Consiliul Local al Orasului Baile Govora; Act Administrativ nr. Documentatia cadastrala avizata de O.C.P.I. Valcea - Serviciul Cadastru sub nr. 6291, din 26/01/2023 emis de P.F.A. Tanase Vasile Catalin;		
B4	Se noteaza modificarea suprafetei masurate a terenului de sub A1, din 600 m.p. in 1.035 m.p.	A1
Act Administrativ nr. Certificat-extras nomenclator stradal nr. 5533, din 19/01/2023 emis de Primaria Orasului Baile Govora; Act Administrativ nr. Documentatia cadastrala avizata de O.C.P.I. Valcea - Serviciul Cadastru sub nr. 6291, din 26/01/2023 emis de P.F.A. Tanase Vasile Catalin;		
B5	Se noteaza actualizarea adresei imobilului de sub A1, A1.1, din str. Vasile Alecsandri, nr. 1 in str. Parcului, nr. 9.	A1, A1.1
39737 / 05/05/2023		
Act Administrativ nr. hotarare nr 29, din 28/04/2023 emis de Consiliul Local al Orasului Baile Govora;		
B6	Se noteaza apartenenta constructiei C1 la domeniul public al unitatii administrativ teritoriale	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

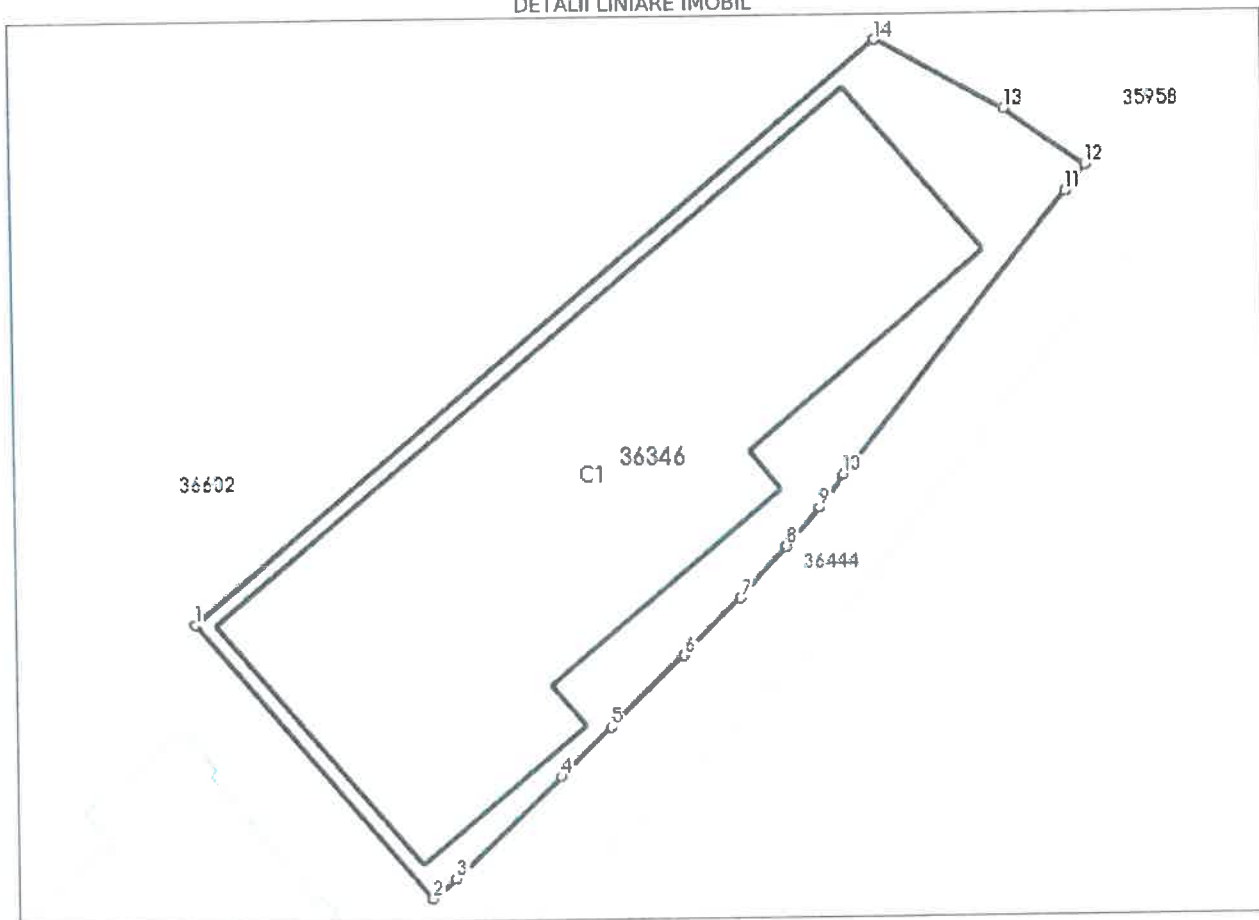
Carte Funciară Nr. 36346 Comuna/Oraș/Municipiu: Baile Govora
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36346	1.035	imobil inscris in CF sporadic 35428;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți constructii	DA	1.035	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	36346-C1	construcții administrative si social culturale	744	Cu acte	An construire:2021; S. construita la sol:744 mp; S. construita desfasurata:2416 mp; Baza kinetoterapie si centru de informare turistica S+P+3E

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	435.256,892 398.373,711	2	435.270,672 398.357,307	21,424
2	435.270,672 398.357,307	3	435.272,071 398.358,482	1,827

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
3	435.272,071 398.358,482	4	435.278,333 398.364,426	8.634
4	435.278,333 398.364,426	5	435.281,305 398.367,324	4.151
5	435.281,305 398.367,324	6	435.285,684 398.371,523	6.067
6	435.285,684 398.371,523	7	435.289,023 398.374,87	4.728
7	435.289,023 398.374,87	8	435.291,758 398.377,911	4.09
8	435.291,758 398.377,911	9	435.293,715 398.380,169	2.988
9	435.293,715 398.380,169	10	435.295,135 398.382,095	2.393
10	435.295,135 398.382,095	11	435.308,299 398.398,686	21.179
11	435.308,299 398.398,686	12	435.309,5 398.400,2	1.933
12	435.309,5 398.400,2	13	435.304,807 398.403,528	5.753
13	435.304,807 398.403,528	14	435.297,279 398.407,695	8.604
14	435.297,279 398.407,695	1	435.256,892 398.373,711	52.783

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPi conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

16/11/2023, 09:27



ROMÂNIA
JUDEȚUL VÂLCEA
PRIMĂRIA ORAȘULUI BĂILE GOVORA

Băile Govora, str. Tudor Vladimirescu, nr. 95,
245200, județul Vâlcea, ROMÂNIA
☎ 004 0250 770 460; ☎ 004 0250 770 800
C.U.I. 2541827

www.primaria-baile-govora.ro, primaria@primaria-baile-govora.ro



* BĂILE GOVORA - STATIONE BALNEOCLIMATERICĂ DE INTERES NAȚIONAL *

Nr. 15507/94.11.2023

Ad. Popescu

Referat de aprobare

La proiectul de hotărâre privind concesiunea, prin licitație publică a terenului în suprafață de 1035 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 744 mp, suprafață construită desfășurată: 2416 mp "Clădire Centru de informare Turistică și bază de Kinetoterapie", realizată în cadrul proiectului "Dezvoltarea stațiunii Băile Govora; Reabilitarea Casei de Cultură în vederea amenajării Muzeului Balnear – Construcție Centru de Informare Turistică și Bază de Kinetoterapie și respectiv Lucrări de bransament alimentare cu apă și canalizare Bază de Kinetoterapie și Muzeu Balnear oraș Băile Govora "

Prin adresa nr. 13108 din 13.09.2023 SC ALEXPART SRL - RÂMNICU VÂLCEA solicită concesiunea terenului în suprafață de 1035 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 744 mp, suprafață construită desfășurată: 2416 mp "Clădire Centru de informare Turistică și bază de Kinetoterapie"

Potrivit art. 129 din Ordonanța de urgență numărul 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare

(1) Consiliul local are inițiativa și hotărăște, în condițiile legii, în toate problemele de interes local, cu excepția celor care sunt date prin lege în competența altor autorități ale administrației publice locale sau centrale.

(2) Consiliul local exercită următoarele categorii de atribuții:

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al comunei, orașului sau municipiului;

(6) În exercitarea atribuțiilor prevăzute la alin. (2) lit. c), consiliul local:

a) hotărăște darea în administrare, concesiunea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a comunei, orașului sau municipiului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes local, în condițiile legii;

b) hotărăște vânzarea, darea în administrare, concesiunea, darea în folosință gratuită sau închirierea bunurilor proprietate privată a comunei, orașului sau municipiului, după caz, în condițiile legii;

Potrivit art. 362, alin. 3 din Ordonanța de urgență numărul 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

(3) Dispozițiile privind darea în administrare, concesiunea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ-teritoriale se aplică în mod corespunzător.

Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

1.1 Regimul juridic al imobilului : imobilul se afla în domeniul public al orașului Baile Govora, identificat prin cartea funciara CF 36346

1.2 (1) Obiectul concesiunii prin licitație publică îl constituie terenul în suprafață de 1035 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 744 mp, suprafață construită desfășurată: 2416 mp și identificată ca C1 pe Planul de situație, la stadiul fizic actual.

(2) Imobilul propus pentru concesionare este situat în Oraș Baile Govora , Strada Parcului Nr. 9, Suprafață totală teren: 1035 mp, intravilan, curți construcții, nr.cadastral 36.346 Vecini: la nord Parc central, la sud: Parc Central, la est: Str.Tudor Vladimirescu, la vest: Așezământ cultural, C1- Bază Kinetoterapie și centru de Informare Turistică, Nivel înălțime S+P+3E, Suprafață construită la sol 744 mp, suprafață construită desfășurată: 2416 mp.

a) Terenul supus concesionării este inventariat în domeniul public al Orașului Baile Govora conform HG nr. 1362/2001 privind atestarea domeniului public al județului Vâlcea precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Vâlcea modificată și completată prin HCL nr. 49/2023 și face parte din Parcul Central al orașului Baile Govora.

b) Categoria de folosință a terenului, conform PUG aprobat, este de curți construcții.

c) Imobilul propus pentru concesionare nu este inclus în Lista Monumentelor Istorice, siturilor arheologice, ariilor naturale protejate, precum și în zonele de protecție ale acestora sau în zonele construite protejate.

d) Imobilul supus concesiunii este liber de orice sarcini, conform Extras de Carte Funciară nr. 85232/21.10.2022.

e) Potrivit prevederilor art. 108 lit.b), art. 308 alin. (4) lit.g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare și a avizului 3333 PS /31.10.2023 din partea Administrației Naționale a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale bunul proprietate publica ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

1.3 Regimul economic al imobilului :

a) Reglementările privind funcțiunea terenului sunt prevăzute în PUG/PUZ.

b) Conform Certificatului de Urbanism nr. 29/10.10.2023 imobilul propus pentru concesionare este situat în zona U.T.R. 7.

c) Amenajarea terenului în suprafață de 1035 mp, împreună cu construcția finalizată, dar care necesită lucrări de reparații, situată pe acesta în suprafață construită la sol de 744 mp, suprafață construită desfășurată: 2416 mp "Clădire Centru de informare Turistică și bază de Kinetoterapie", astfel încât imobilul - teren și construcție să poată fi utilizat ca Centru multifuncțional de tratament, recuperare medicală, cazare și agrement cu impact asupra stării de sănătate a populației și a creșterii calității vieții, în care să se poată desfășura atât activități de recuperare medicală, cazare, cât și diverse activități de agrement.

d) Terenul este situat în zona de impozitare A, conform HCL nr. 65/2019.

1.4. Regimul tehnic al imobilului :

a) Terenul are acces la drum public, în partea de sud, strada Parcului.

b) Zona în care este situat imobilul dispune de utilități tehnico edilitare: rețea de apă, rețea de canalizare, rețea de gaze naturale și energie electrică, telefonie, accese pietonale, carosabile, parări, iar construcția existentă este branșată la rețeaua de canalizare, alimentare cu apă și energie electrică.

c) Clădirea realizată adăpostește centrul de informare turistică și o bază de kinetoterapie și cabinete de tratament balnear a presupus construirea unei clădiri formată din 2 tronsoane și un regim de înălțime parter și etaj, cu mansardă în tronsonul rezervat bazei de kinetoterapie.

- Funcțiunile acestei clădiri sunt următoarele:

I. Tronson destinat punctului de informare turistică:

- **Parter** = hol așteptare cu ghișeu de informare pentru turiști, birou șef centru, bibliotecă cu vânzare și expoziție de carte, depozit de cărți, grupuri sanitare pentru turiști, centrală termică și cameră hidrofor care să deservească întreaga clădire:

- **Etaj** = foyer, sală de conferințe pentru circa 40 locuri, cameră conferențiar, oficiu, grupuri sanitare, terasă.

II. Tronson destinat bazei de kinetoterapie:

- **Parter** = hol recepție și așteptare cu fișier și ghișeu informații, vestiare, filtru cu grupuri sanitare, dușuri și cabine dezechipare, pe sexe, bazin pentru kinetoterapie (minim 70 mp);

- **Etaj** = hol așteptare, cabinete medicale consultații, cabinete masaj, băi la cadă, reflexoterapie, electroterapie, sală pentru gimnastică medicală cu vestiare, dușuri și grupuri sanitare pe sexe;

- **Mansardă** = birouri administrative, grup sanitar, depozit lenjerie, centrală de ventilație.

Toate compartimentele funcționează distinct, existând posibilitatea unei interacțiuni permanente între ele. Spațiile rezervate accesului public și holurile pentru public permit o bună legătură atât funcțională cât și vizuală între componentele clădirii.

Terenul ce urmează a fi concesionat nu face obiectul Legii nr. 10/2001 republicat cu modificările și completările ulterioare.

Din punct de vedere financiar, concesionarea terenului împreună cu construcția finalizată situată pe acesta prezintă un interes major pentru orașul Băile Govora, concesiunea generând venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea redevenței aferente bunului imobil (inclusiv taxele și impozitele datorate către bugetul de stat și local conform prevederilor legale în vigoare).

Față de cele mai sus menționate, concesionarea terenului împreună cu construcția finalizată situată pe acesta oferă un fond financiar și o sursă permanentă aducătoare de venit la bugetul local. În drept, invocăm prevederile art. 5 alin. (1) lit. a), alin. (2), alin. (4), art. 16, alin (1), art. 20 alin (1) lit. b), lit. e), art. 28 alin. (3) din Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, art. 108 lit. b), art. 129 alin. (2), lit. c), art. 139 alin. (3), lit. g), art. 196, alin. (1), lit. a) din Ordonanță de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Tinând cont de motivele sus prezentate, respectiv de competența decizională a Consiliului Local al Orașului Băile Govora în această privință, propunem aprobarea următoarelor:

Art. 1. Se aproba Studiul de Oportunitate privind concesionarea prin licitație publică a terenului în suprafață de 1035 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 744 mp, suprafață construită desfășurată: 2416 mp "Clădire Centru de informare Turistică și bază de Kinetoterapie" înscris în CF 36346 Băile Govora nr.cadastral 36.346 Vecini: la nord Parc central, la sud: Parc Central, la est: Str.Tudor Vladimirescu, la vest: Așezământ cultural, C1- Bază Kinetoterapie și centru de Informare Turistică, Nivel înălțime S+P+3E, Suprafață construită la sol 744 mp, suprafață construită desfășurată: 2416 mp.aflat în domeniul public al orașului Băile Govora, cuprins în Anexa 2, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre

Art. 2. Se aprobă concesionarea, prin licitație publică, a terenului proprietate publică a orașului Băile Govora în suprafață de 1035 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 744 mp, suprafață construită desfășurată: 2416 mp "Clădire Centru de informare Turistică și bază de Kinetoterapie" înscris în CF 36346

Băile Govora nr.cadastral 36.346, situat în oraș Băile Govora, identificat conform Anexei nr. 1, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre, în scopul amenajării unui Centru multifuncțional de tratament, recuperare medicală, cazare și agrement cu impact asupra stării de sănătate a populației și a creșterii calității vieții, în care să se poată desfășura atât activități de recuperare medicală, cazare, cât și diverse activități de agrement.

- Art. 3. Se însușește raportul de evaluare întocmit pentru imobilul Bază Kinetoterapie și centru de Informare Turistică Suprafață construită la sol 744 mp, suprafață construită desfășurată: 2416 mp împreună cu terenul aferent teren în suprafață de 1035 mp, situat în oraș Băile Govora, având nr. cadastral 36346, înscris în cartea funciara nr. 36346, care stabilește o valoare totală de piață de 5 091 000 lei fomata din 77 000lei – valoare teren și 5 014 000 lei valoare prin cost cladire
- Art. 4. Durata concesiunii va fi de 49 ani și Conform prevederilor art. 306 din OUG nr. 57/2019 privind codul administrativ durata nu poate să depășească 49 ani.
- Art. 5. Redevența valorică a concesiunii va fi stabilită în urma licitației organizată în condițiile OUG 57/2019 - Codul administrativ și va fi plătită în lei la cursul BNR din ziua plății. Valoarea minimă pe care trebuie să o ofere participantii este de 103 900 lei /an. Redevența se poate modifica conform hotărârilor de consiliu local sau legislației în domeniu (prin indexare cu indicii de inflație). Pe perioada derulării relațiilor contractuale redevința nu va fi mai mică decât valoarea acesteia în lei, la data licitației publice.
- Art. 6. Se aprobă Documentația de atribuire a contractului de concesiune, incluzând și Caietul de sarcini, pentru concesiunea, prin licitație publică, a terenului proprietate publică a orașului Băile Govora în suprafață de 1035 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 744 mp, suprafață construită desfășurată: 2416 mp "Clădire Centru de informare Turistică și bază de Kinetoterapie" înscris în CF 36346 Băile Govora nr.cadastral 36346, situat în oraș Băile Govora, Jud. Vâlcea, cuprinsă în Anexa 3, ce face parte integrantă din prezenta hotărâre.
- Data pentru depunerea ofertei și desfășurarea licitației se va stabili ulterior, în conformitate cu prevederile art. 314 din OUG nr. 57/2019.
- Art. 8. La finalizarea termenului concesiunii, partile vor stabili de comun acord modalitatea de utilizare în continuare a terenului și clădirii de către proprietarul investiției.
- Art. 9. Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în cazul în care interesul local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent.
- Art.10. Se împuternicește Primarul orașului Baile Govora să semneze contractul de concesiune.

Prezenta hotărâre este necesară și oportună în contextul dat!

PRIMAR
Mihai Mateescu

La proiectul de hotărâre privind concesionarea, prin licitație publică, a terenului în suprafață de 1035 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 744 mp, suprafață construită desfășurată: 2416 mp "Clădire Centru de Informare Turistică și bază de Kinetoterapie", realizată în cadrul proiectului "Dezvoltarea stațiunii Băile Govora; Reabilitarea Casei de Cultură în vederea amenajării Muzeului Balnear – Construcție Centru de Informare Turistică și Bază de Kinetoterapie și respectiv Lucrări de branșament alimentare cu apă și canalizare Bază de Kinetoterapie și Muzeu Balnear oraș Băile Govora "

STUDIU DE OPORTUNITATE

Concesionarea, prin licitație publică, a terenului în suprafață de 1035 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 744 mp, suprafață construită desfășurată: 2416 mp "Clădire Centru de Informare Turistică și bază de Kinetoterapie", realizată în cadrul proiectului "Dezvoltarea stațiunii Băile Govora; Reabilitarea Casei de Cultură în vederea amenajării Muzeului Balnear – Construcție Centru de Informare Turistică și Bază de Kinetoterapie și respectiv Lucrări de branșament alimentare cu apă și canalizare Bază de Kinetoterapie și Muzeu Balnear oraș Băile Govora "

Introducere

În orașul Băile Govora, județul Vâlcea în cadrul " Programului Dezvoltarea Echilibrată Și Integrată A Stațiunilor Turistice Balneoclimaterice" s-a derulat obiectivul de investiții " Dezvoltarea stațiunii Băile Govora; Reabilitarea Casei de Cultură în vederea amenajării Muzeului Balnear – Construcție Centru de Informare Turistică și Bază de Kinetoterapie și respectiv Lucrări de branșament alimentare cu apă și canalizare Bază de Kinetoterapie și Muzeu Balnear oraș Băile Govora "

În cadrul acestui contract au fost realizate lucrări de:

- Reabilitare casa de cultură existentă în vederea amenajării unui muzeu balnear și a altor spații cu funcțiune turistică;
- Lucrări de branșament alimentare cu apă și canalizare Bază de Kinetoterapie și Muzeu Balnear oraș Băile Govora;
- Realizarea unei clădiri care să adăpostească centrul de informare turistică și o bază de kinetoterapie și cabinete de tratament balnear.

Realizarea unei clădiri care să adăpostească centrul de informare turistică și o bază de kinetoterapie și cabinete de tratament balnear a presupus construirea unei clădiri formată din 2 tronsoane și un regim de înălțime parter și etaj, cu mansardă în tronsonul rezervat bazei de kinetoterapie.

- Funcțiunile acestei clădiri sunt următoarele:

I. Tronson destinat punctului de informare turistică:

- **Parter** = hol așteptare cu ghișeu de informare pentru turiști, birou șef centru, bibliotecă cu vânzare și expoziție de carte, depozit de cărți, grupuri sanitare pentru turiști, centrală termică și cameră hidrofor care să deservească întreaga clădire:

- **Etaj** = foyer, sală de conferințe pentru circa 40 locuri, cameră conferențiar, oficiu, grupuri sanitare, terasă.

II. Tronson destinat bazei de kinetoterapie:

- **Parter** = hol recepție și așteptare cu fișier și ghișeu informații, vestiare, filtru cu grupuri sanitare, dușuri și cabine dezechipare, pe sexe, bazin pentru kinetoterapie (minim 70 mp);

- **Etaj** = hol așteptare, cabinete medicale consultații, cabinete masaj, băi la cadă, reflexoterapie, electroterapie, sală pentru gimnastică medicală cu vestiare, dușuri și grupuri sanitare pe sexe;

- **Mansardă** = birouri administrative, grup sanitar, depozit lenjerie, centrală de ventilație.

Lucrările au fost desfășurate în baza autorizației de construire nr.34/13.11.2009 și a autorizației de construire pentru continuarea lucrărilor nr. 34/06.12.2012.

Prin Procesul-Verbal de recepție finală nr.1/10.12.2021, a fost efectuată recepția lucrărilor efectiv executate aferente INVESTIȚIEI „ 2. CONSTRUCȚIE CENTRU DE INFORMARE TURISTICĂ ȘI BAZĂ DE KINETOTERAPIE„ - BĂILE GOVORA, lucrări executate în cadrul contractului nr.9204 și 341 din 2009 și 2012, valoarea finală a lucrărilor executate este de 6 367 813,48 lei, fără TVA.

Prin prezentul studiu de oportunitate se propune concesiunea prin licitație publică a terenului în suprafață de 1035 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 744 mp, suprafață construită desfășurată:2416 mp conform Carte Funciară nr. 36346.

Având în vedere că din bugetul local nu au putut fi asigurate sumele necesare pentru întreținerea și conservarea clădirii în perioada de neutilizare, intervalul lung de timp scurs între finalizarea lucrărilor și realizarea recepției propriu zise a lucrărilor a condus la apariția uzurii fizice a lucrărilor evidențiate prin rosături, fisuri, infestări, defecte de structură etc., urmând ca , concesiunea să fie realizată cu deficiențele clădirii semnalate în vederea amenajării unui Centru multifuncțional de tratament, recuperare medicală, cazare și agrement cu impact asupra stării de sănătate a populației și a creșterii calității vieții.

Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat

Imobilul propus pentru concesiune, este amplasat în Parcul orașului Băile Govora în vecinătatea Centrului Cultural - Cinematograf pe strada Parcului Nr. 9 , județul Vâlcea. Regimul juridic al imobilului : Terenul propus pentru concesiune în suprafață de 1035 mp este inventariat în domeniul public al orașului Băile Govora conform HG nr. 1362/2001 privind atestarea domeniului public al județului Vâlcea precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Vâlcea, modificată și completată prin HCL nr. 49/2023 și face parte din Parcul Central al orașului Băile Govora.

Terenul este situat în intravilanul orașului și are executată pe suprafață de 744 mp o construcție formată din 2 tronsoane și un regim de înălțime parter și etaj, cu mansardă în tronsonul rezervat bazei de kinetoterapie denumită "Baza Kinetoterapie și Centru de Informare Turistică ".

Construcția aparține domeniului public al orașului Băile Govora, a fost realizată în cadrul proiectului ” Programului Dezvoltarea Echilibrată Și Integrată A Stațiunilor

Turistice Balneoclimaterice"și se concesionează împreună cu terenul, la stadiul fizic actual.

Categoria de folosință a terenului, conform PUG aprobat, este de curți construcții.

Imobilul propus pentru concesionare nu este inclus în Lista Monumentelor Istorice, siturilor arheologice, ariilor naturale protejate, precum și în zonele de protecție ale acestora sau în zonele construite protejate.

Imobilul propus pentru concesionare, este liber de orice sarcini, conform Extras de Carte Funciară nr. 36346/10.04.2023.

Regimul economic al imobilului :

Reglementările privind funcțiunea terenului sunt prevăzute în PUG/PUZ.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 29/10.10.2023 imobilul propus pentru concesionare este situat în zona U.T.R. 7 .

Terenul este situat în zona de impozitare A, conform HCL nr. 65/2019.

Regimul tehnic al imobilului : Terenul are acces la drum public, în partea de sud, strada Parcului, Zona în care este situat imobilul dispune de utilități tehnico edilitare: rețea de apă, rețea de canalizare, rețea de gaze naturale și energie electrică, telefonie, accese pietonale, carosabile, parcări, iar construcția existentă este branșată la rețeaua de canalizare, alimentare cu apă și energie electrică.

Construcția existentă executată în cadrul proiectului " Programului Dezvoltarea Echilibrată Și Integrată A Stațiunilor Turistice Balneoclimaterice" este o construcție formată din 2 tronsoane și un regim de înălțime parter și etaj, cu mansardă în tronsonul rezervat bazei de kinetoterapie denumită "Baza Kinetoterapie și Centru de Informare Turistică ".

Din punct de vedere funcțional , construcția va avea următoarele funcțiuni repartizate pe nivele:

Subsol tehnic general

Centru de informare:

Parter:

- acces public
- hol public
- bibliotecă cu vânzare și expoziție de carte
- spații tehnice
- vestiare și grupuri sanitare pentru personal

Etaj :

- foyer
- sală de conferințe
- cameră conferențiar
- oficiu
- birou
- grupuri sanitare

Bază de kinetoterapie:

Parter:

- acces public
- hol recepție și așteptare
- vestiare - filtru cu grupuri sanitare, dușuri si cabine dezechipare
- bazin kinetoterapie
- hidroterapie
- birou personal

- grupuri sanitare pentru public și pentru personal

Etaj 1:

- cabinete fizioterapie
- sală gimnastică
- grupuri sanitare

Etaj 2:

- cabinete medicale
- birouri
- grupuri sanitare
- magazii inventar

Etaj tehnic:

- cameră trolu
- magazie.

Toate compartimentele funcționează distinct, existând posibilitatea unei interacțiuni permanente între ele. Spațiile rezervate accesului public și holurile pentru public permit o bună legătură atât funcțională cât și vizuală între componentele de bază ale programului.

S-a avut în vedere că, pentru obținerea unor efecte arhitecturale spectaculoase să se pună în valoare elementele de structură, acest lucru determinând o reducere importantă de prețuri pentru realizarea amenajărilor interioare și exterioare evitându-se astfel folosirea unor artificii costisitoare nejustificate.

Accesele din exterior sunt asigurate din parc

- accesul principal pentru public și salariați
- la nivel - prin intermediul unei terase acoperite tratată deosebit din punct de vedere arhitectural, iar accesul auto la curtea de serviciu este asigurat printr-o bretea semicarosabilă.

Accesul la etaj este asigurat prin scări, din fiecare pavilion, din holul de intrare.

La etaj, este prevăzută o terasă circulabilă, care poate fi folosită la recreere, cu acces direct, la nivel, pe latură nordică și acces din parc, prin intermediul unei scări într-o rampă pe latură sudică. Terasa este necesară și pentru asigurarea celei de-a doua căi de evacuare pentru funcțiunile amplasate la etaj.

Prin soluția de arhitectură adoptată se asigură iluminatul natural pentru toate spațiile.

Exceptând grupurile sanitare, compartimentările sunt prevăzute din pereți ușori din ghips carton.

Terasa vecină accesului principal va fi amenajată ca parcare pentru autoturismele publicului.

Finisaje interioare:

Finisajele interioare au fost realizate cu materiale care să asigure prin coloritul și textura materialelor folosite o ambianță plăcută:

Pardoseli

-gresie porțelanată cu rezistență mecanică și la șocuri termice, mare negru pentru holuri, circulații publice și albă mată pentru bazin, grupurile sanitare, vestiare și în circulațiile de serviciu;

-trepte și contratrepte din gresie porțelanată la scări;

-covor PVC de trafic intens pentru cabinete medicale și săli de tratament fizioterapie și covor PVC elastic pentru săli de sport la kinetoterapie;

-mochetă (very heavy traffic) în birouri;

-gresie rutieră de 12mm grosime în centrala termică;

Pereți

- placaje din piatră compozită la stâlpii din holuri și circulații publice;
- zugrăveli cu vopsele acrilice de apă în relief în culori pastelate în birouri și cabinete;
- placaje cu faianță albă cu rosturi albastre în grupurile sanitare și culori pastelate în sălile de hidroterapie;
- placaj piatră compozită la bazinul de kinetoterapie;
- vopsitorii cu ulei gri și albastru în spațiile tehnice.

Tavane

- tavane false din ghips carton și casete 60x60 din plăci de ghips carton caserat cu tapet vinilic culoare alb combinate cu casete metalice montate pe schelet metalic 24mm metalizat argintiu în spațiile pentru public, circulații și birouri;
- tavan fals din panouri de tablă din aluminiu vopsite electrostatic gri argintiu cu lățime de 30 cm la tavanul exterior.
- zugrăveli cu vopsele acrilice de apă culoare alb la spațiile tehnice.

Hidroizolații:

Subsolul și bazinul au fost hidroizolate cu următorul sistem:

1. tencuială M 100 T cu aditiv impermeabilizant - 4 kg/ mc pe toată înălțimea peretelui;
2. emulsie bituminoasă (grundare) –pe toată înălțimea, 0,5 kg/mp;
3. hidroizolație bituminoasă pe toată înălțimea, 3 kg/mp;
4. protecția hidroizolației cu zidărie de cărămidă tencuită la exterior cu mortar M 100 T cu aditiv impermeabilizant - pe toată înălțimea peretelui;

Hidroizolarea pardoselilor:

Grupuri sanitare și băi :

1. strat membrană bituminoasă;
2. mortar M 100 T cu aditiv impermeabilizant slab armat;
3. gresie lipită cu adeziv pentru exterior.

Bazin:

1. strat membrană bituminoasă pe beton impermeabilizat;
2. mortar M 100 T cu aditiv impermeabilizant slab armat;
3. gresie lipită cu adeziv pentru exterior sau mozaic freat.

Ruperea capilarității între fundații și pereții din zidărie de cărămidă se va realiza cu mortar hidrozolant M 100 T cu aditiv impermeabilizant conform Normativului P 100/96.

Finisaje exterioare:

Clădirea are un caracter arhitectural modern, iar după terminarea lucrărilor construcția s-a integrat corespunzător în mediul construit, constituind o prezență personalizată și distinsă în același timp. Prin alegerea unui stil arhitectural contemporan de tratare a fațadelor și prin alegerea unor materiale nobile de finisaj, proiectantul asigură efectul plastic și impactul favorabil asupra cetățenilor. Accesele în clădire de pe fațada sudică sunt marcate printr-un element arhitectural original.

Materiale folosite:

- tâmplărie - profilelor de aluminiu cu rupere de punte termică, cu sticlă termopan reflectantă
- pereți - placaje cu piatră compozită și plăci imitație lemn (sistem fațadă ventilată) cu Termoizolație din polistiren expandat de 8 cm;
- Pardoseli și scări exterioare – placaje cu gresie antiderapantă

STRUCTURA DE REZISTENȚĂ este realizată după cum urmează:

-infrastructura

Este de tip cutie rigidă (subsol tehnic general) cu pereți din beton armat și fundații continue sub pereți;

-suprastructura

Este realizată în soluție structură în cadre și planșee din beton armat;

-șarpanta

Este realizată din grinzi și placă de beton armat.

INSTALAȚII AFERENTE CONSTRUCȚIILOR :

ÎNCĂLZIRE

Se va prevedea o instalație de încălzire cu apă caldă pentru asigurarea, numai în anotimpul friguros, al temperaturilor interioare conform SR 1907/2-97 și sistemul de preparare apă caldă de consum menajer tot timpul anului.

INSTALAȚII TERMICE

Centrala termică

Pe perioada sezonului de iarnă, agentul termic, apa caldă la temperatura 90°C/70°C, va fi produs în cazanele amplasate la parterul clădirii.

Cazanele vor asigura agentul termic pentru toate circuitele de încălzire ce vor fi realizate, încălzire cu radiatoare și încălzire cu ventiloconvectoare.

Asigurarea parametrilor presiune și temperatură a apei necesare funcționării instalațiilor în clădire se realizează cu ajutorul a doua cazane CONFORT K2 100 amplasate într-un spațiu special amenajat, respectându-se prevederile normativelor (volumul încăperii minim 43 mc și suprafață vitrată minimă 1.9 mp).

Cazanele vor funcționa cu gaz metan și vor produce agent termic atât pentru corpurile statice cât și pentru ventiloconvectoare.

Gazele arse provenite din funcționarea cazanelor vor fi evacuate direct în atmosferă prin intermediul celor 2 coșuri de fum de inox izolat Dn 250 pozate pe exteriorul clădirii.

Asigurarea instalației se realizează prin intermediul a doua vase de expansiune cu membrană de 100 litri și a supapelor de siguranță 1" x 3 bar de la cazane.

Instalația de automatizare a centralei asigură funcționarea în cascadă a cazanelor termice, în funcție de cerințele consumatorilor și reglează temperatura agentului termic în funcție de temperatura exterioară.

Instalații apă caldă – circuit corpuri statice , apă caldă/apă răcită ventiloconvectoare

Instalația de încălzire în Centrul de informare turistică și bază de kinetoterapie este compusă din radiatoare din aluminiu SIMUN, echipate cu dezaeratoare și dopuri de golire, convectoare de pardoseală tip LINCON și ventiloconvectoare carcasate de plafon TRANE HFO. Ventiloconvectoarele au fost amplasate în spațiile cu aglomerări de persoane.

Conductele de distribuție și alimentare radiatoare și ventiloconvectoare vor fi din cupru îmbinate prin fittinguri din alamă și se vor monta în șapa care va fi turnată ulterior pe pardoseală. Sistemul de distribuție ales este cel cu Distribuitor-Colector, având pentru circuitul cu radiatoare trei la parter, două la etaj 1 și unul la mansardă, respectiv pentru circuitul de încălzire cu ventiloconvectoare două la parter, două la etaj și unul la mansardă.

Pentru parter traseele termice s-au montat în pardoseală, iar pentru etaj în plafonul fals corespunzător nivelului inferior. Distribuitorii pentru etajul 1 s-au montat în plafonul

fals de la parter, iar distribuitorii pentru mansardă s-au poziționat în plafonul fals de la etajul 1.

Încălzirea/climatizarea spațiilor cu aglomerări de persoane se face cu ventiloconvectoare carcasate de plafon care primesc iarna agent termic de la centrala termică, respectiv apa răcită vara de la un chiller monobloc, răcire cu aer, cu ventilator axial, compresoare scroll, agent R 407 C - TCAE – THAE 41155 – 4260. Chiller-ul se va monta în exteriorul clădirii.

Ventiloconvectoarele sunt racordate electric și au și o instalație centralizată de preluare condens, iar traseele aferente lor necesită o perfectă izolare anticondens.

Condensul va fi preluat de conductele de scurgere din PP Dn 32 și evacuat la coloanele de canalizare existente prin intermediul unei șifonări.

Aspirația se realizează direct din plafon prin grile L 120 mm.

Instalații ventilare

Pentru a asigura debitul de aer proaspăt, calculat conform STAS-urilor în vigoare, s-a prevăzut un sistem de alimentare cu aer proaspăt pentru zona bazinului de kinetoterapie, vestiarelor și dușurilor de la parter cât și pentru zona terapiei sportive, vestiarului și dușului de la etajul 1.

Aerul este tratat în centrala de tratare a aerului amplasată în spațiul tehnic de la parter și introdus în spații la parametrii aerului interior.

Centrala de tratare a aerului asigură următoarele procese: filtrare, recuperarea căldurii, încălzire, răcire, dezumidificare.

Nivelele de zgomot transmise atât la interior cât și la exterior, vor fi conforme cu STAS-urile în vigoare, în acest scop, în funcție de necesități, se vor prevedea atenuatoare de zgomot pe tubulaturi.

Ghenele verticale pentru tubulatura de introducere a aerului vor fi protejate la foc 1 oră.

Trecerile tubulaturilor prin ghene rezistente la foc vor fi protejate corespunzător.

Pentru ventilarea grupurilor sanitare, vestiarelor, dușurilor s-a prevăzut o instalație de evacuare a aerului, funcționând în depresiune față de spațiile adiacente.

SANITARE

S-au prevăzut instalații sanitare în grupurile sanitare de la parter, etaj și mansardă.

Pentru asigurarea parametrilor tehnici (presiune și debit) a apei de consum menajer s-a prevăzut o stație de ridicare a presiunii amplasată într-unul din spațiile tehnice de la subsol compusă dintr-un rezervor tampon de 2000 l și un grop de hidrofor Wio CO-3 MHI 202/ERRBI cu 2 pompe în funcționare plus o pompă de rezervă ($Q=8 \text{ mc/h}$, $=16 \text{ mCA}$).

Alimentarea de la căminul de bransament se face cu țevă PEID Ø50.

Apa caldă pentru consum menajer va fi preparată în două boilere aflate la parter în spațiul destinat centralei termice de câte 200 l fiecare, agentul termic primar fiind asigurat de centrala termică aleasă în proiectul de încălzire.

Rețeaua de canalizare menajeră este scoasă la exterior prin subsolul tehnic la căminele nou amplasate în imediata vecinătate a clădirii din curtea interioară, dar la o distanță de cel puțin 2 m.

De asemenea la subsol s-au amplasat două vase prevăzute cu pompe submersibile pentru evacuarea apei în caz de avarie la instalația de alimentare cu apă.

Rețeaua de canalizare exterioară se va face din PVC-KG Ø200, montată cu panta de scurgere de 0.0065, începerea montajului făcându-se de la adâncimea de -0.90 m față de cota terenului (aceasta fiind adâncimea de îngheț).

Apele meteorice căzute pe acoperișul clădirii vor fi colectate în jgheaburi și evacuate prin burlane din țevă de PVC Ø110 și evacuate în rețeaua de canalizare exterioară.

Apele uzate menajere vor fi evacuate în canalizarea din curtea interioară după care vor fi captate într-o stație de epurare. Evacuarea din stația de epurare se face opțional în sol sau vor fi utilizate pentru udarea spațiilor verzi, alegându-se o pompă ulterior optării pentru această soluție.

De asemenea, în spațiul tehnic de la subsol s-au prevăzut doua vase echipate cu câte o pompă submersibilă Wilo TS 40/10 1~ pentru evacuarea apei în caz de avarie a stației de hidrofor.

Căzile de hidromasaj de la parter amplasate în sala de kinetoterapie vor fi alimentate cu apă sulfuroasă /iodurată de la rețeaua locală de distribuție.

ELECTRICE

Alimentarea cu energie electrică a imobilului se va realiza din rețeaua furnizorului de energie conform avizului de racord eliberat de S.C.ELECTRICA la cererea beneficiarului.

Racordul se va executa prin intermediul unei cutii de distribuție, amplasate la limita incintei. Din cutia de distribuție se va alimenta imobilul din firida branșament printr-o coloană individuală din cablu de cupru armat (CYABY)– până în tabloul general.

Contorizarea se realizează la nivelul tabloului general.

Instalațiile de iluminat și prize s-au realizat ținând seama de destinația încăperilor și de impunerile normativelor în vigoare.

Conform Normativ NP I 7/2002 art. 4.1.3.3, circuitele de iluminat și prize vor fi prevăzute cu dispozitive diferențiale de 30 mA, iar coloana de alimentare a tabloului electric va fi prevăzută cu un dispozitiv diferențial de 300 mA. Circuitele de iluminat și prize sunt racordate la tabloul electric și sunt protejate pe fază și pe nul.

Instalațiile de iluminat sunt executate cu conductori de cupru F_y cu $S = 1,5$ mmp.

Au fost prevăzute în toate încăperile prize simple sau duble cu contact de protecție, 16A.

Instalațiile de prize se vor executa tot cu conductori din cupru, F_y , cu $S = 2,5$ mmp.

Instalațiile de forță cuprind:

- a) alimentarea unui tablou al centralei termice
- b) alimentarea unui tablou al centralei de ventilare

Instalațiile de forță se vor executa cu cablu CYYF care se vor monta în plăcile de beton, la turnare.

Instalația de protecție contra tensiunilor accidentale de atingere

Instalația de protecție contra tensiunilor accidentale de atingere se va realiza prin legarea părților metalice ale instalațiilor și aparatelor la nulul de protecție, care prin intermediul piesei de separație, se leagă la priza naturală de pământ; electrozii sunt amplasați la 5.6 m unul de altul.

O protecție suplimentară contra tensiunilor accidentale o constituie faptul că au fost prevăzute numai prize cu contact de protecție.

Pentru iluminatul spațiilor se propune soluția cu corpuri de iluminat înglobate în tavan fals, sistem care realizează un nivel de iluminare și o uniformitate a distribuției fluxului luminos satisfăcătoare pentru munca intelectuală.

De asemenea, este ușurată tehnologia de montare a circuitelor și se obține un sistem flexibil care se pretează la reconfigurări sau reamenajări ulterioare.

Plafonul fals oferă avantajul unei modelări creative a luminii și arhitecturii și integrează elemente ale instalațiilor electroacustice, de climatizare, de protecție antifoc și antifracție constituindu-se într-un complex multifuncțional eficient și modern.

Sistemul interior de telecomunicații va fi realizat prin cablarea structurată integrală a clădirii care implementează o rețea de transmisie voce-date deschisă, reconfigurabilă hardware la dorința utilizatorului, ce permite circulația informației numerice și a vocii cu un debit de 100 Mb/s.

Echipamentele active propuse pentru rețeaua de calculatoare permit reconfigurarea logică a rețelei care se poate extinde ulterior.

Centrala telefonică digitală și telefoanele inteligente vor permite configurarea soft a rețelei telefonice, precum și servicii telefonice moderne.

Instalația de alarmare antifracție și contra incendiului va cuprinde centrala de avertizare montată la parter în cabina portarului, detectoare de vibrații, sesizoare de efracție, sesizoare de incendiu, butoane de panică, alarmare optică și acustică.

GAZE NATURALE

Necesarul de gaze naturale pentru centrala termică este asigurat de un bransament cu presiune redusă cu Dn 1" și o instalație de utilizare la presiune joasă Dn 1".

SISTEMATIZARE VERTICALĂ

Terenul are stabilitatea generală asigurată și are declivități importante.

Sistematizarea incintei și a terasei din jurul clădirii, respectiv remodelarea terenului prin lucrări de terasamente și construcții în scopuri utilitare estetice, a necesitat o succesiune de lucrări pentru realizarea următoarelor categorii de lucrări:

- racordarea la construcțiile existente;
- asigurarea accesului mijloacelor de transport;
- asigurarea de locuri de parcare pentru autoturisme;
- crearea de pante pentru scurgerea apelor;
- punerea în valoare d.p.d.v. estetic a clădirii realizate.

Având în vedere că din bugetul local nu au putut fi asigurate sumele necesare pentru întreținerea și conservarea clădirii în perioada de neutilizare, intervalul lung de timp scurs între finalizarea lucrărilor și realizarea recepției propriu zise a lucrărilor a condus la apariția uzurii fizice a construcției evidențiată prin rosături, fisuri, infestări, defecte de structură, distrugerea hidroizolației (construcția existentă prezintă infiltrații de apă la nivelul subsolului tehnic) și a tâmplăriei din lemn exterioară, ieșirea din perioada de funcționare a unor elemente care compun dotările Bazei de Kinetoterapie și a Centrului de Informare Turistică, urmând ca, concesiunea să fie realizată cu deficiențele semnalate în vederea amenajării unui Centru multifuncțional de tratament, recuperare medicală, cazare și agrement cu impact asupra stării de sănătate a populației și a creșterii calității vieții.

Investițiile necesare a se realiza pentru aducerea clădirii la stare adecvată de funcționare, vor permite ca imobilul - teren și construcție să poată fi utilizat ca Centru multifuncțional de tratament, recuperare medicală, cazare și agrement, în care să se poată desfășura atât activități de tratament și recuperare medicală, cât și diverse activități de agrement.

Motivele de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică realizarea concesiunii

Motivele de ordin economic și financiar:

Prin realizarea și exploatarea investiției avantajele economice și financiare sunt următoarele:

- > administrarea eficientă a bunului concesionat și valorificarea superioară a acestora în interesul cetățenilor;

- > punerea în folosință a imobilului - construcție și teren aferent neutilizat, prin crearea condițiilor de tratament, recuperare medicală, cazare și agrement și petrecerii timpului în condiții sănătoase;

- > creșterea potențialului zonei din punctul de vedere al dotărilor economico - sociale;

- > valoarea lucrărilor de finalizare a construcției și cheltuielile cu amenajarea terenului concesionat, astfel încât imobilul - teren și construcție să poată fi utilizat ca Centru multifuncțional de relaxare și agrement, vor fi suportate de către concesionar și se adaugă la valoarea redevenței;

- > atragerea la bugetul local de fonduri suplimentare, respectiv plata redevenței, impozit clădiri, alte impozite și taxe asimilate;

- > realizarea cu fonduri private, fără decontare ulterioară, a unor investiții menite să stimuleze dezvoltarea orașului, Consiliul local transferă concesionarului sarcina realizării investițiilor și a finanțării acestora.

Motivele de ordin social:

- > creșterea ofertei de noi locuri de muncă/crearea unor noi locuri de muncă, atât în perioada realizării investiției, cât și după finalizarea acesteia;

- > lărgirea rețelei de activități recreative în oraș și creșterea calității vieții prin extinderea posibilităților de tratament, recuperare și activităților de agrement pentru populația locală și pentru vizitatori;

- > îmbunătățirea aspectului urbanistic și creșterea potențialului economic al zonei.

Motivele de mediu:

- > întrucât imobilul propus pentru concesionare nu este situat în interiorul unei arii protejate, nu este necesar avizul structurii de administrare/custodelui ariei naturale protejate, însă investiția se supune legislației în vigoare privind condițiile de protecție a mediului, concesionarul având obligația de a obține acordul de mediu;

- > prin activitatea propusă a se destășura în urma realizării investițiilor nu vor fi afectate apa, aerul și solul;

- > se vor lua măsuri de protecție a mediului, fără a se limita la acestea, prin:

- asigurarea condițiilor de evacuare a apelor pluviale și menajare la un sistem de canalizare care să respecte prevederile legale în vigoare;

- reziduurile menajere vor fi depozitate în vederea colectării în locuri special amenajate care să respecte prevederile legale în vigoare;

- soluția tehnică de realizare a construcției va ține seama de protecția la factorii de zgomot, funcție de activitatea desfășurată,

- concesionarul va lua toate măsurile pentru sortarea și îndepărtarea deșeurilor de pe amplasament.

- > concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte legislația în vigoare care reglementează problemele de mediu.

Prin contract se transferă viitorului concesionar responsabilitatea cu privire la respectarea reglementărilor privind protecția mediului.

Durata estimată a concesiunii Conform prevederilor art. 306 din OUG nr. 57/2019 privind codul administrative, concesiunea se face pe o perioadă determinată care nu va putea depăși 49 de ani, începând de la data semnării contractului de concesiune, iar potrivit art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, limita minimă a prețului concesiunii se stabilește prin hotărârea consiliului local, astfel încât să asigure recuperarea în 25 de ani a prețului de vânzare al terenului în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente.

Luând în considerare aspectele legate de realizarea investițiilor și durata de amortizare a acestora, perioada de concesiune propusă este de 49 ani, iar valoarea redevenței va fi recuperată în termen de 49 ani.

Investițiile și nivelul minim al redevenței

Investițiile se vor realiza cu respectarea prevederilor PUZ/PUG și în conformitate cu prevederile normelor și normativelor tehnice specifice în vigoare și ale autorizației de construire ce se va elibera de Primăria Orașului Băile Govora la solicitarea concesionarului, precum și a avizelor obținute în scopul realizării obiectivului de investiții.

Prin soluțiile adoptate pentru amenajarea "Centru multifuncțional de tratament, recuperare medicală, cazare și agrement" se va asigura protecția clădirilor învecinate prin îndeplinirea condițiilor de rezistență și stabilitate.

Tratarea arhitecturală va fi în concordanță cu ambientul și importanța zonei.

Regimul de înălțime, aliniamentele, accesele auto și pietonale se vor realiza conform prevederilor PUZ/PUG aprobat, precizate prin certificatul de urbanism.

Concesionarul va reface toate amenajările cu caracter public ce vor fi afectate în cursul execuției lucrărilor.

Valoarea investițiilor pe care concesionarul este obligat să le realizeze va fi de minim 755 700 lei la care se adaugă TVA.

Termenul limită pentru obținerea autorizației de construire va fi de maxim 6 luni de la data încheierii contractului de concesiune.

Termenul de realizare a lucrărilor de investiții va fi de maxim 1 an de la data obținerii autorizației de construire.

Nerespectarea acestor termene atrage rezilierea contractului de concesiune, dând dreptul concedentului de a-l obliga la plata cheltuielilor ocazionate de aducerea terenului și construcției la starea anterioară concesiunii (dacă este cazul).

La încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen sau din vina concesionarului, întreaga investiție realizată de către acesta în baza contractului de concesiune trece în proprietatea concedentului, fără nicio despăgubire, liberă de orice sarcini.

În situația în care pe parcursul derulării contractului de concesiune, concesionarul înstrăinează investițiile realizate, dreptul de concesiune asupra imobilului se va transmite noului proprietar, încheindu-se în acest sens un nou contract de concesiune pentru perioada rămasă, cu preluarea drepturilor și obligațiilor din contractul inițial și a eventualelor debite restante. Înstrăinarea investițiilor pe parcursul derulării contractului de concesiune nu se poate face fără acordul prealabil expres al concedentului – Orașul Băile Govora, exprimat prin hotărâre a Consiliului Local.

Nivelul minim al redevenței, care va constitui prețul de pornire la licitație este de 103 900 lei/an, respectiv 8659 lei/lună. Plata redevenței se va face în numerar la casieria instituției sau prin virament bancar și va începe începând cu ziua imediat următoare împlinirii termenului prevăzut în prezentul studiu de oportunitate pentru obținerea autorizației de construire pentru realizarea investițiilor (6 luni).

Începând cu această dată și până la împlinirea termenului prevăzut în prezentul studiu de oportunitate pentru realizarea investițiilor (1 an), se propune un quantum al redevenței datorată de concesionar de 10 % din nivelul minim, respectiv 10 390 lei/an, respectiv 866 lei/lună. Nivelul minim al redevenței a fost stabilit având în vedere valoarea de piață a terenurilor pentru anul 2023 din orașul Băile Govora, utilizată de notarii publici și stabilită prin raport de evaluare întocmit de evaluator atestat ANEVAR de 74 lei/mp, echivalentul a 15 euro/mp (la cursul de referință comunicat de BNR pentru data de 10.06.2023, respectiv 4.9586 lei/euro), corelată cu durata concesiunii și proporționalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar, astfel :

Valoare prin piață teren 1035 mp x 74 lei/mp = 77 000 lei

Valoare prin cost clădire 5 014 000 lei

Valoare totală de piață bază Kinetoterapie 5 091 000 lei

Valoare redevenței se poate diminua cu contravaloarea lucrărilor executate de către concesionar, în valoare minimă de 755 770 lei (la care se adaugă TVA) conform deviz de reparații anexat raportului de evaluare.

Astfel pentru o perioadă de 10 ani (perioada propusă pentru recuperare a investiției) valoarea redevenței se poate diminua cu 75 570 lei/an în această situație redevența anuală finală minimă în primii 10 ani va fi 28 330 lei/ an sau 2361 lei/lună.

Valoare redevenței stabilită în urma licitației va fi actualizată anual cu rata inflației stabilita de Institutul Național de Statistică.

Prețul contractului este compus din valoarea redevenței oferite (minim 103 900 lei/an) la care se adaugă valoarea investiției realizată de concesionar, care, la încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen sau din vina concesionarului, trece în proprietatea concedentului, fără nicio despăgubire, liberă de orice sarcini.

Procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii

Potrivit prevederilor OUG nr. 572019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, procedura de atribuire a contractului de concesiune este licitația.

La licitație poate participa orice persoană fizică sau juridică, organizată într-una din modalitățile prevăzute de lege (societate, întreprindere individuală, întreprindere familială, persoană fizică autorizată, etc).

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

Publicarea anunțului privind organizarea licitației se realizează în termen de 15 zile de la aprobarea documentației de atribuire.

Termenul pentru depunerea ofertelor va fi de maxim 30 de zile de la data publicării anunțului de licitație.

Anunțul de atribuire a contractului de concesiune se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a în termen de 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune.

Concedentul va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de cel mult de 3 zile lucrătoare de la data întocmirii raportului de evaluare a ofertelor.

Încheierea contractului de concesiune se va realiza numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertanți cu privire la deciziile referitoare la atribuirea contractului, dar nu mai târziu de 30 de zile calendaristice de la data realizării acestei comunicări.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

În acest caz, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nici o ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

Comp. A.D.P.P.
Radu Marian



Anexa 3

La proiectul de hotărâre privind concesionarea, prin licitație publică a terenului în suprafață de 1035 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 744 mp, suprafață construită desfășurată: 2416 mp "Clădire Centru de informare Turistică și bază de Kinetoterapie", realizată în cadrul proiectului "Dezvoltarea stațiunii Băile Govora; Reabilitarea Casei de Cultură în vederea amenajării Muzeului Balnear – Construcție Centru de Informare Turistică și Bază de Kinetoterapie și respectiv Lucrări de bransament alimentare cu apă și canalizare Bază de Kinetoterapie și Muzeu Balnear oraș Băile Govora "

CAIET DE SARCINI

A CAP.1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

1.1 DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT

1.2 Art. 2. Regimul juridic al imobilului :

1.3 Art. I.(1) Obiectul concesiunii prin licitație publică îl constituie terenul în suprafață de 1035 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 744 mp, suprafață construită desfășurată: 2416 mp și identificată ca Cl pe Planul de situație, la stadiul fizic actual.

(2) Imobilul propus pentru concesionare este situat în Oraș Băile Govora , Strada Parcului Nr. 9, Suprafață totală teren: 1035 mp, intravilan, curți construcții, nr.cadastral 36.346 Vecini: la nord Parc central, la sud: Parc Central, la est: Str.Tudor Vladimirescu, la vest: Așezământ cultural, C1- Bază Kinetoterapie și centru de Informare Turistică, Nivel înălțime S+P+3E, Suprafață construită la sol 744 mp, suprafață construită desfășurată: 2416 mp.

a) Terenul supus concesionării este inventariat în domeniul public al Orașului Băile Govora conform HG nr. 1362/2001 privind atestarea domeniului public al județului Vâlcea precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Vâlcea modificată și completată prin HCL nr. 49/2023 și face parte din Parcul Central al orașului Băile Govora.

b) Categoria de folosință a terenului, conform PUG aprobat, este de curți construcții.

c) Imobilul propus pentru concesionare nu este inclus în Lista Monumentelor Istorice, siturilor arheologice, ariilor naturale protejate, precum și în zonele de protecție ale acestora sau în zonele construite protejate.

d) Imobilul supus concesiunii este liber de orice sarcini, conform Extras de Carte Funciară nr. 85232/21.10.2022.

Art. 3. Regimul economic al imobilului :

a) Reglementările privind funcțiunea terenului sunt prevăzute în PUG/PUZ.

b) Conform Certificatului de Urbanism nr. 29/10.10.2023 imobilul propus pentru concesionare este situat în zona U.T.R. 7.

c) Amenajarea terenului în suprafață de 1035 mp, împreună cu construcția finalizată, dar care necesită lucrări de reparații, situată pe acesta în suprafață construită la sol de 744 mp, suprafață construită desfășurată: 2416 mp "Clădire Centru de informare Turistică și bază de Kinetoterapie", astfel încât imobilul - teren și

construcție să poată fi utilizat ca Centru multifuncțional de tratament, recuperare medicală, cazare și agrement cu impact asupra stării de sănătate a populației și a creșterii calității vieții, în care să se poată desfășura atât activități de recuperare medicală, cazare, cât și diverse activități de agrement.

d) Terenul este situat în zona de impozitare A, conform HCL nr. 65/2019.

Art. 4. Regimul tehnic al imobilului :

a) Terenul are acces la drum public, în partea de sud, strada Parcului.

b) Zona în care este situat imobilul dispune de utilități tehnico edilitare: rețea de apă, rețea de canalizare, rețea de gaze naturale și energie electrică, telefonie, accese pietonale, carosabile, parcări, iar construcția existentă este branșată la rețeaua de canalizare, alimentare cu apă și energie electrică.

c) Clădirea realizată adăpostește centrul de informare turistică și o bază de kinetoterapie și cabinete de tratament balnear a presupus construirea unei clădiri formată din 2 tronsoane și un regim de înălțime parter și etaj, cu mansardă în tronsonul rezervat bazei de kinetoterapie.

- Funcțiunile acestei clădiri sunt următoarele:

I. Tronson destinat punctului de informare turistică:

- **Parter** = hol așteptare cu ghișeu de informare pentru turiști, birou șef centru, bibliotecă cu vânzare și expoziție de carte, depozit de cărți, grupuri sanitare pentru turiști, centrală termică și cameră hidrofor care să deservească întreaga clădire:

- **Etaj** = foyer, sală de conferințe pentru circa 40 locuri, cameră conferențiar, oficiu, grupuri sanitare, terasă.

II. Tronson destinat bazei de kinetoterapie:

- **Parter** = hol recepție și așteptare cu fișier și ghișeu informații, vestiare, filtru cu grupuri sanitare, dușuri și cabine dezechipare, pe sexe, bazin pentru kinetoterapie (minim 70 mp);

- **Etaj** = hol așteptare, cabinete medicale consultații, cabinete masaj, băi la cadă, reflexoterapie, electroterapie, sală pentru gimnastică medicală cu vestiare, dușuri și grupuri sanitare pe sexe;

- **Mansardă** = birouri administrative, grup sanitar, depozit lenjerie, centrală de ventilație.

Toate compartimentele funcționează distinct, existând posibilitatea unei interacțiuni permanente între ele. Spațiile rezervate accesului public și holurile pentru public permit o bună legătură atât funcțională cât și vizuală între componentele de bază ale programului.

S-a avut în vedere că, pentru obținerea unor efecte arhitecturale spectaculoase să se pună în valoare elementele de structură, acest lucru determinând o reducere importantă de prețuri pentru realizarea amenajărilor interioare și exterioare evitându-se astfel folosirea unor artificii costisitoare nejustificate.

Accesele din exterior sunt asigurate din parc

- accesul principal pentru public și salariați

- la nivel - prin intermediul unei terase acoperite tratată deosebit din punct de vedere arhitectural, iar accesul auto la curtea de serviciu este asigurat printr-o bretea semicarosabila.

Accesul la etaj este asigurat prin scări, din fiecare pavilion, din holul de intrare.

La etaj, este prevăzută o terasă circulabilă, care poate fi folosită la recreere, cu acces direct, la nivel, pe latura nordică și acces din parc, prin intermediul unei scări într-o rampă pe latura sudică. Terasa este necesară și pentru asigurarea celei de-a doua căi de evacuare pentru funcțiunile amplasate la etaj.

Prin soluția de arhitectură adoptată se asigură iluminatul natural pentru toate spațiile.

Exceptând grupurile sanitare, compartimentările sunt prevăzute din pereți ușori din ghips carton.

Terasa vecină accesului principal va fi amenajată ca parcare pentru autoturismele publicului.

Finisaje interioare:

Finisajele interioare au fost realizate cu materiale care să asigure prin coloritul și textura materialelor folosite o ambianță plăcută:

Pardoseli

-gresie portelanată cu rezistență mecanică și la șocuri termice, mare negru pentru holuri, circulații publice și albă mată pentru bazin, grupurile sanitare, vestiare și în circulațiile de serviciu;

-trepte și contratrepte din gresie portelanată la scări;

-covor PVC de trafic intens pentru cabinete medicale și săli de tratament fizioterapie și covor PVC elastic pentru săli de sport la kinetoterapie;

-mochetă (very heavy trafic) în birouri;

-gresie rutieră de 12 mm grosime în centrala termică;

Pereți

-placaje din piatră compozită la stâlpii din holuri și circulații publice;

-zugrăveli cu vopsele acrilice de apă în relief în culori pastelate în birouri și cabinete;

-placaje cu faianță albă cu rosturi albastre în grupurile sanitare și culori pastelate în sălile de hidroterapie;

- placaj piatră compozită la bazinul de kinetoterapie;

-vopsitorii cu ulei gri și albastru în spațiile tehnice.

Tavane

-tavane false din ghips carton și casete 60x60 din plăci de ghips carton casetat cu tapet vinilic culoare alb combinate cu casete metalice montate pe schelet metalic 24 mm metalizat argintiu în spațiile pentru public, circulații și birouri;

-tavan fals din panouri de tablă din aluminiu vopsite electrostatic gri argintiu cu lățime de 30 cm la tavanul exterior;

-zugrăveli cu vopsele acrilice de apă culoare alb la spațiile tehnice.

Hidroizolații:

Subsolul și bazinul au fost hidroizolate cu următorul sistem:

1. tencuială M 100 T cu aditiv impermeabilizant - 4 kg/ mc pe toată înălțimea peretelui;

2. emulsie bituminoasă (grundare) –pe toată înălțimea, 0,5 kg/mp;

3. hidroizolație bituminoasă pe toată înălțimea, 3 kg/mp;

4. protecția hidroizolației cu zidărie de caramidă tencuită la exterior cu mortar M 100 T cu aditiv impermeabilizant - pe toată înălțimea peretelui;

Hidroizolarea pardoselilor:

Grupuri sanitare și băi :

1. strat membrană bituminoasă;
2. mortar M 100 T cu aditiv impermeabilizant slab armat;
3. gresie lipită cu adeziv pentru exterior.

Bazin:

1. strat membrană bituminoasă pe beton impermeabilizat;
2. mortar M 100 T cu aditiv impermeabilizant slab armat;
3. gresie lipită cu adeziv pentru exterior sau mozaic frecat.

Ruperea capilarității între fundații și pereții din zidărie de cărămidă se va realiza cu mortar hidrozolant M 100 T cu aditiv impermeabilizant conform Normativului P 100/96.

Finisaje exterioare:

Clădirea are un caracter arhitectural modern, iar după terminarea lucrărilor construcția s-a integrat corespunzător în mediul construit, constituind o prezență personalizată și distinsă în același timp. Prin alegerea unui stil arhitectural contemporan de tratare a fațadelor și prin alegerea unor materiale nobile de finisaj, proiectantul asigură efectul plastic și impactul favorabil asupra cetățenilor. Accesele în clădire de pe fațada sudică sunt marcate printr-un element arhitectural original.

Materiale folosite:

- tâmplărie – profile de aluminiu cu rupere de punte termică, cu sticlă termopan reflectantă;
- pereți - placaje cu piatră compozită și plăci imitație lemn (sistem fațadă ventilată) cu termoizolație din polistiren expandat de 8 cm;
- Pardoseli și scări exterioare – placaje cu gresie antiderapantă.

INSTALAȚII AFERENTE CONSTRUCȚIILOR :

ÎNCĂLZIRE

Se va prevedea o instalație de încălzire cu apă caldă pentru asigurarea, numai în anotimpul friguros, al temperaturilor interioare conform SR 1907/2-97 și sistemul de preparare apă caldă de consum menajer tot timpul anului.

INSTALAȚII TERMICE

Centrală termică

Pe perioada sezonului de iarnă, agentul termic, apa caldă la temperatura 90°C/70°C, va fi produs în cazanele amplasate la parterul clădirii.

Cazanele vor asigura agentul termic pentru toate circuitele de încălzire ce vor fi realizate: încălzire cu radiatoare și încălzire cu ventiloconvectoare.

Asigurarea parametrilor presiune și temperatură a apei necesare funcționării instalațiilor în clădire se realizează cu ajutorul a doua cazane CONFORT K2 100 amplasate într-un spațiu special amenajat, respectându-se prevederile normativelor (volumul încăperii minim 43 mc și suprafață vitrată minimă 1.9 mp) .

Cazanele vor funcționa cu gaz metan și vor produce agent termic atât pentru corpurile statice cât și pentru ventiloconvectoare.

Gazele arse provenite din funcționarea cazanelor vor fi evacuate direct în atmosferă prin intermediul celor 2 coșuri de fum de inox izolat Dn 250 pozate pe exteriorul clădirii.

Asigurarea instalației se realizează prin intermediul a două vase de expansiune cu membrană de 100 litri și a supapelor de siguranță 1" x 3 bar de la cazane.

Instalația de automatizare a centralei asigură funcționarea în cascadă a cazanelor termice, în funcție de cerințele consumatorilor și reglează temperatura agentului termic în funcție de temperatura exterioară.

Având în vedere că din bugetul local nu au putut fi asigurate sumele necesare pentru întreținerea și conservarea clădirii în perioada de neutilizare, intervalul lung de timp scurs între finalizarea lucrărilor și realizarea recepției propriu zise a lucrărilor a condus la apariția uzurii fizice a construcției evidențiată prin rosături, fisuri, infestări, defecte de structură, distrugerea hidroizolației (construcția existentă prezintă infiltrații de apă la nivelul subsolului tehnic) și a tâmplăriei din lemn exterioară, ieșirea din perioada de funcționare a unor elemente care compun dotările Bazei de Kinetoterapie și a Centrului de Informare Turistică, urmând ca, concesiunea să fie realizată cu deficiențele semnalate în vederea amenajării unui Centru multifuncțional de tratament, recuperare medicală, cazare și agrement cu impact asupra stării de sănătate a populației și a creșterii calității vieții.

1.2 DESTINAȚIA BUNULUI CE FACE OBIECTUL CONCESIUNII

Art. 5 Imobilul propus pentru concesionare este destinat realizării și exploatării investițiilor: Centru multifuncțional de tratament, recuperare medicală, cazare și agrement cu impact asupra stării de sănătate a populației și a creșterii calității vieții..

Art. 6 Investițiile se vor realiza cu respectarea prevederilor PUZ/PUG și în conformitate cu prevederile normelor și normativelor tehnice specifice în vigoare și ale autorizației de construire ce se va elibera de Primăria Orașului Băile Govora la solicitarea concesionarului, precum și a avizelor obținute în scopul realizării obiectivului de investiții.

Art. 7 Prin soluțiile adoptate pentru Centru multifuncțional de tratament, recuperare medicală, cazare și agrement se va asigura protecția clădirilor învecinate prin îndeplinirea condițiilor de rezistență și stabilitate.

Art. 8 Regimul de înălțime, aliniamentele, accesele auto și pietonale se vor realiza conform prevederilor PUZ/PUG aprobat, precizate prin certificatul de urbanism.

Art. 9 Concesionarul va reface toate amenajările cu caracter public ce vor fi afectate în cursul execuției lucrărilor.

Art. 10 Prin documentația de autorizare a lucrărilor se vor respecta condițiile din PUZ/PUG privind amplasamentul, forma, dimensiunile obiectivelor ce se vor realiza, circulația pietonală și auto în zonă, racordurile la rețele.

Art. 12 (1) Termenul limită pentru obținerea autorizației de construire va fi de maxim 12 luni de la data încheierii contractului de concesiune.

(2) Termenul de realizare a lucrărilor de investiții va fi de maxim 1 an de la data obținerii autorizației de construire.

(3) Nerespectarea acestor termene atrage rezilierea contractului de concesiune, dând dreptul concedentului de a-l obliga la plata cheltuielilor ocazionate de aducerea terenului și construcției la starea anterioară concesiunii (dacă este cazul).

(4) Valoarea investiției realizate va fi minim valoarea ofertată a investiției, care nu poate fi mai mică de 755 700 lei.

(5) În termen de 6 luni de la data punerii în funcțiune a investiției va face dovada angajării personalului pentru care s-a angajat prin ofertă (dacă este cazul).

1.4 CONDIȚIILE DE EXPLOATARE A CONCESIUNII ȘI OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR, SOCIAL ȘI DE MEDIU

Art. 13. Obiectivele de ordin economic și financiar:

Prin realizarea și exploatarea investiției avantajele economice și financiare sunt următoarele:

- > administrarea eficientă a bunului concesionat și valorificarea superioară a acestuia în interesul cetățenilor;

- > punerea în folosință a imobilului – construcție și teren aferent neutilizat, prin crearea condițiilor de practicare a sporturilor și petrecerii timpului în condiții sănătoase;

- > creșterea potențialului zonei din punctul de vedere al dotărilor economico - sociale;

- > valoarea lucrărilor de finalizare a construcției și a cheltuielilor cu amenajarea terenului concesionat, astfel încât imobilul- teren și construcție să poată fi utilizat ca Centru multifuncțional de relaxare și agrement, vor fi suportate de către concesionar și se adaugă la valoarea redevenței.

- > atragerea la bugetul local de fonduri suplimentare, respectiv plata redevenței, impozit clădiri, alte impozite și taxe asimilate;

- > realizarea cu fonduri private, fără decontare ulterioară, a unor investiții menite să stimuleze dezvoltarea orașului. Consiliul local transferă concesionarului sarcina realizării investițiilor și a finanțării acestora.

Art. 14 Obiectivele de ordin social: creșterea ofertei de noi locuri de muncă/crearea unor noi locuri de muncă, atât în perioada realizării investiției, cât și după finalizarea acesteia;

- > lărgirea rețelei de activități recreative în oraș și creșterea calității vieții prin extinderea posibilităților de practicare a sporturilor și activităților de agrement pentru populația locală și pentru vizitatori;

- > îmbunătățirea aspectului urbanistic și creșterea potențialului economic al zonei.

Art. 15 Obiectivele de mediu:

- > investiția se supune legislației în vigoare privind condițiile de protecție a mediului, concesionarul având obligația de a obține acordul de mediu;

- > concesionarul va avea obligația, prin contractul de concesiune, să respecte legislația în vigoare care reglementează problemele de mediu.

Prin contract se transferă viitorului concesionar responsabilitatea cu privire la respectarea reglementărilor privind protecția mediului.

CAP. 2. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII

2.1. REGIMUL BUNURILOR PROPRII, RESPECTIV BUNURILE UTILIZATE DE CONCESIONAR ÎN DERULAREA CONCESIUNI

Art. 16 În derularea concesiuni, concesionarul utilizează, în scop propriu, în conformitate cu prevederile contractului de concesiune terenului în suprafață de 1035 mp, împreună cu construcția finalizată dar care necesită lucrări de reparații, situată pe acesta în suprafață construită la sol de 744 mp, suprafață construită desfășurată: 2416 mp "Clădire Centru de informare Turistică și bază de Kinetoterapie", astfel încât imobilul - teren și construcție să poată fi utilizat ca Centru multifuncțional de tratament, recuperare medicală, cazare și agrement, proprietatea publică a Orașului Băile Govora, care constituie bun de retur și se restituie orașului pe bază de proces verbal, în deplină proprietate și libere de orice sarcini la încetarea din orice cauză a contractului de concesiune.

Art. 17 La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen sau din vina concesionarului, întreaga investiție realizată de către acesta în baza contractului de concesiune trece în proprietatea concedentului, fără nicio despăgubire, liberă de orice sarcini.

Art. 18 Pe parcursul derulării contractului de concesiune concesionarul poate pune la dispoziția autorității publice locale în caz de disponibilitate, spațiile rezultate ca urmare a amenajării Centrului multifuncțional de tratament, recuperare medicală, cazare și agrement, pentru organizarea de evenimente publice, la solicitarea acesteia.

Art. 19 (1) În situația în care pe parcursul derulării contractului de concesiune concesionarul înstrăinează investițiile realizate, dreptul de concesiune asupra imobilului se va transmite noului proprietar, încheindu-se în acest sens un nou contract de concesiune pentru perioada rămasă, cu preluarea drepturilor și obligațiilor din contractul inițial și a eventualelor debite restante.

(2) Înstrăinarea investițiilor pe parcursul derulării contractului de concesiune nu se poate face fără acordul prealabil expres al concedentului – Orașul Băile Govora, exprimat prin hotărâre a Consiliului Local.

2.2 OBLIGAȚIILE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

Art. 20 (1) Întreaga responsabilitate legată de respectarea condițiilor de mediu revine concesionarului, conform legislației în vigoare, pe toată durata contractului de concesiune, atât în faza de execuție a investiției, cât și în faza desfășurării activității, inclusiv în ceea ce privește refacerea cadrului natural.

(2) Prin activitatea propusă a se desfășura în urma realizării investițiilor nu vor fi afectate apa, aerul și solul.

(3) Se vor lua măsuri de protecție a mediului, fără a se limita la acestea, prin:

- asigurarea condițiilor de evacuare a apelor pluviale și menajare la un sistem de canalizare care să respecte prevederile legale în vigoare;
- reziduurile menajere vor fi depozitate în vederea colectării în locuri special amenajate care să respecte prevederile legale în vigoare;
- soluția tehnică de realizare a construcției va ține seama de protecția la factorii de zgomot, funcție de activitatea desfășurată;
- concesionarul va lua toate măsurile pentru sortarea și îndepărtarea deșeurilor de pe amplasament.

(4) Concesionarul are obligația să respecte toate standardele legale de protecție a mediului pe toată durata contractului de concesiune, inclusiv să obțină, pe cheltuiala sa, acordurile, avizele și/sau autorizațiile impuse de legislația de mediu.

2.3 OBLIGATIVITATEA ASIGURĂRILOR EXPLOATĂRILOR ÎN REGIM DE CONTINUITATE ȘI DE PERMANENȚĂ

Art. 21 Concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și de permanenți, a bunului care face obiectul concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de concedent.

2.4 INTERDICȚIA SUBCONCESIONĂRILOR BUNULUI CONCESIONAT

Art. 22 Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunul concesionat.

Concesionarul nu poate subconcesiona imobilul concesionat sub sancțiunea rezilierii

contractului de concesiune.

2.5 CONDIȚIILE ÎN CARE CONCESIONARUL POATE ÎNCHIRIA BUNUL CONCESIONAT PE DURATA CONCESIUNII

Art. 23 Concesionatul poate închiria total sau parțial imobilul concesionat pentru desfășurarea activităților specifice funcțiunii de Centru multifuncțional de tratament, recuperare medicală, cazare și agrement, dar rămâne obligat potrivit prevederilor din caietul de sarcini și contractului de concesiune ce se va încheia.

2.6 DURATA CONCESIUNII

Art. 25 Perioada concesiunii este de 49 ani începând de la data semnării contractului de concesiune.

2.7 REDEVENȚA MINIMĂ ȘI MODUL DE CALCUL AL ACESTEIA

Nivelul minim al redevenței, care va constitui pretul de pornire la licitație este de 103 900 lei/an, respectiv 8659 lei/lună. Plata redevenței se va face în numerar la casieria instituției sau prin virament bancar și va începe începând cu ziua imediat următoare împlinirii termenului prevăzut în prezentul studiu de oportunitate pentru obținerea autorizației de construire pentru realizarea investițiilor (12 luni).

Începând cu această dată și până la împlinirea termenului prevăzut în prezentul studiu de oportunitate pentru realizarea investițiilor (1 an), se propune un quantum al redevenței datorată de concesionar de 10 % din nivelul minim, respective minim 10 390 lei/an, respectiv minim 866 lei/lună. Nivelul minim al redevenței a fost stabilit având în vedere valoarea de piață a terenurilor pentru anul 2023 din orașul Băile Govora, utilizată de notarii publici și stabilită prin raport de evaluare întocmit de evaluator atestat ANEVAR de 74 lei/mp. echivalentul a 15 euro/mp (la cursul de referință comunicat de BNR pentru data de 10.06.2023, respectiv 4.9586 lei/euro), corelată cu durata concesiunii și proportionalitatea redevenței cu beneficiile obținute din exploatarea bunului de către concesionar, astfel :

Valoare prin piață teren 1035 mp x 74 lei/mp = 77 000 lei

Valoare prin cost clădire 5 014 000 lei

Valoare totală de piață bază Kinetoterapie 5 091 000 lei

Valoarea redevenței se poate diminua cu contravaloarea lucrărilor executate de către concesionar, în valoare minimă de 755 770 lei (la care se adaugă TVA) conform deviz de reparații anexat raportului de evaluare .

Astfel, pentru o perioadă de 10 ani (perioada propusă pentru recuperarea investiției) valoarea redevenței se poate diminua cu 75 570 lei/an în această situație redevența anuală finală minimă în primii 10 ani va fi 28 330 lei/ an la care se adaugă TVA sau 2361 lei/lună la care se adaugă TVA.

Valoare redevenței stabilită în urma licitației va fi actualizată anual cu rata inflației stabilită de Institutul Național de Statistică.

Art. 26 (1) Prețul contractului este compus din valoarea redevenței oferite (minim 103 900 lei /an) la care se adaugă valoarea investiției realizată de concesionar, care, la încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen sau din vina concesionarului, trece în proprietatea concedentului, fără nicio despăgubire, liberă de orice sarcini.

(2) Valoarea minimă a redevenței, care reprezintă și prețul de pornire la licitație, este de 103 900 lei /an.

(3) Valoarea finală a redevenței va fi stabilită în urma procedurii de licitație publică, conform ofertei câștigătorului procedurii și se datorează începând cu ziua imediat următoare împlinirii termenului prevăzut la art. 12 alin. (1) din prezentul caiet de sarcini pentru obținerea autorizației de construire.

Începând cu această dată și până la împlinirea termenului prevăzut la art. art. 12 alin.(2) pentru realizarea investițiilor, concesionarul datorează o redevență în cuantum de 10 % din nivelul redevenței stabilită în urma procedurii de licitație publică, conform ofertei câștigătorului procedurii *respectiv 10 390 lei/an, respectiv 866 lei/lună.*

(4) Plata redevenței se va face în numerar la casieria instituției sau prin virament bancar în contul RO4ITREZ6712A300530XXXX deschis la Trezoreria Râmnicu Vâlcea.

(5) Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații dă dreptul concedentului de a calcula majorări de întârziere de 1% pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare zilei în care a fost stabilit termenul de plată.

Procentul pentru calculul majorărilor de întârziere nu este fix pe toată perioada concesiunii, acesta putând fi modificat - fără a fi necesar acordul concesionarului - prin Hotărâri de Guvern sau ordine ale Ministerului Finanțelor, sau alte acte normative specifice, și va fi la nivelul celor stabilite pentru impozitele și taxele datorate bugetului local.

Majorările de întârziere se calculează până la data achitării efective a redevenței.

(6) Neplata a două rate consecutive a redevenței și a majorărilor de întârziere duce la retragerea obligațiilor restante, din contul de garanție, și la acționarea în instanță pentru recuperarea debitului.

(7) În termen de 30 de zile de la retragerea obligațiilor restante din contul de garanție, concesionarul are obligația să reconstituie garanția la nivelul prevăzut, să achite toate debitele restante, inclusiv majorările de întârziere calculate, în caz contrar, contractul de concesiune se reziliază de plin drept.

2.8 NATURA ȘI CUANTUMUL GARANȚIILOR SOLICITATE DE CONCEDENT

Art. 27 (1) În termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul este obligat să constituie garanția la contract, raportată la prețul contractului, după cum urmează:

a) o sumă egală cu valoarea redevenței rezultată în urma adjudecării licitației și datorată concedentului pentru primul an de concesiune. Din această sumă sunt reținute,

dacă este cazul, penalitățile și redevența datorată concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune;

b) o sumă egală cu 0,1 % din valoarea ofertată a investiției. Această sumă se reține în situația în care concesionarul nu realizează investiția la nivelul ofertat și/sau în termenul prevăzut în contractul de concesiune pentru finalizarea investițiilor.

(2) Garanția va fi depusă de către ofertanți prin virament bancar la Trezoreria orașului în contul RO23TREZ6715006XXX000140 și/sau printr-un instrument de garantare emis în condițiile legii de o societate bancară sau de o societate de asigurări.

(3) Garanția astfel constituită se va restitui la cerere, după cum urmează :

a) *garanția constituită în cuantumul prevăzut la alin. (1) lit. a) în termen de 30 de zile de la expirarea contractului de concesiune, după predarea imobilului concesionat și a investițiilor realizate pe bază de proces verbal de predare-primire;*

b) *garanția constituită în cuantumul prevăzut la alin. (1) lit. b), în termen de 60 de zile de la data efectuării recepției la terminarea lucrărilor de investiții.*

2.9 CONDIȚIILE IMPUSE DE NATURA BUNULUI CE FACE OBIECTUL CONCESIUNII:

Art. 28 Condițiile impuse de natura bunului : vor fi respectate condițiile prevăzute în certificatul de urbanism aferent realizării investiției.

Art. 29 (1) Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunului în ceea ce privește protecția mediului, folosirea și conservarea bunului.

(2) Concedentul își rezervă dreptul de a verifica, pe toată durata contractului, modul de utilizare a acestuia, precum și modul în care se asigură protecția mediului.

CAP. 3. CONDIȚII DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

Art. 30 Ofertele se redactează în limba română, conform legislației române, de către toți ofertanții și se depun la sediul autorității contractante din str. Tudor Vladimirescu nr. 113 (fost sediu Trezorerie) într-un exemplar, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior (inserat în interiorul plicului exterior), care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, *în aplicația Managementul documentelor -Registrul intrări - ieșiri*, precizându-se data, ora și minutul.

Art. 31 Oferta trebuie să fie semnată de către ofertant.

Art. 32 Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

Art. 33 (1) Ofertele care nu sunt redactate în limba română s-au care nu conțin toate documentele de calificare prevăzute la punctul C - Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor din documentația de atribuire sau toate datele solicitate prin documentele de calificare sunt descalificate (excluse).

(2) Ofertele care nu au înscrise pe plicul interior toate datele prevăzute la punctul C - Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor sunt descalificate (excluse).

Art. 34 Perioada de valabilitate a ofertei : oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului până la semnarea contractului de concesiune.

Art. 35 Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresă și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Art. 36 Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Art. 37 Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

CAP. 4 ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 38 Contractul de concesiune încetează în următoarele condiții:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;

c) în cazul în care concesionarul nu obține autorizația de construire în termen de maxim 12 luni de la data încheierii contractului de concesiune sau nu realizează investiția în termen de maxim 1 an de la data obținerii autorizației de construire sau la valoarea ofertată;

d) în cazul în care concesionarul nu face dovada angajării personalului pentru care s-a angajat prin oferta;

e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului; în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;

f) 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;

h) în cazul intervenției unei situații de forță majoră sau caz fortuit.

Art. 39 (1) Concesionarul poate renunța la concesiune în caz de forță majoră.

În aceste condiții aspectele semnalate de concesionar vor fi verificate de o comisie formată din reprezentanți ai administrației locale. În urma concluziilor prezentate se va stabili veridicitatea motivelor invocate și, după caz, se va conveni asupra continuării sau încetării activității, respectiv a încetării contractului de concesiune.

(2) Nu constituie cauze de forță majoră și nu pot fi invocate de părți pentru a se apăra de neexecutarea obligațiilor :

- blocajul financiar existent în economia națională;
- dificultățile de lichiditate;
- creșterile intempestive ale prețurilor;
- incapacitatea de plată a unei bănci, sau alte asemenea cauze care, deși provin de la un terț, sunt și rămân previzibile.

(3) Forța majoră apără de răspundere, în măsura în care această situație a fost comunicată celeilalte părți în termen de 5 zile de la producerea ei, cu anexarea actelor doveditoare, legal întocmite de instituțiile abilitate.

CAP. 5 DISPOZIȚII FINALE

Art. 40 Documentația de atribuire va fi distribuită contra cost pe suport hârtie la prețul de 200 lei/documentatie, la solicitarea persoanelor care doresc să participe la licitație.

Art. 41 Anunțul privind demararea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a V-a într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe site-ul Primăriei www.primaria-govora.ro.

Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Anunțul trebuie să cuprindă cel puțin informațiile prevăzute la art. 314 alin. (4) din Codul administrativ.

Art. 42 Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră acceptate de către ofertanți.

Art. 43 Dacă se constată că ofertantul a furnizat informații false prin documentele de calificare, acesta poate fi exclus din procedura de licitație, atât în timpul desfășurării ședinței, cât și ulterior până la semnarea contractului de concesiune.

Art. 44 Prevederile cuprinse în documentația de atribuire vin în completarea celor cuprinse în prezentul caiet de sarcini.

Art. 45 Prezentul caiet de sarcini face parte integrantă din documentația privind licitația pentru închirierea imobilului descris la cap 1. și va constitui anexă la contractul de concesiune.

Comp. A.D.P.P.

Radu Marian

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

La proiectul de hotărâre privind concesionarea, prin licitație publică a terenului în suprafață de 1035 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 744 mp, suprafață construită desfășurată: 2416 mp "Clădire Centru de informare Turistică și bază de Kinetoterapie", realizată în cadrul proiectului "Dezvoltarea stațiunii Băile Govora; Reabilitarea Casei de Cultură în vederea amenajării Muzeului Balnear – Construcție Centru de Informare Turistică și Bază de Kinetoterapie și respectiv Lucrări de bransament alimentare cu apă și canalizare Bază de Kinetoterapie și Muzeu Balnear oraș Băile Govora "

A. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

Concedent : UAT Băile Govora, cu sediul administrativ în Strada Tudor Vladimirescu, nr. 95, Băile Govora, Județul Vâlcea, codul fiscal 2541827, telefon/fax: 0250770460 / 0250770800, e-mail : [primaria\(@primaria-baile-govora.ro](mailto:primaria(@primaria-baile-govora.ro), persoană de contact Radu Marian

B. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

În data și la ora stabilită pentru deschiderea ofertelor în anunțul privind demararea procedurii de licitație, la sediul Primăriei orașului Băile Govora din strada Tudor Vladimirescu, nr. 95, vor fi prezenți membrii comisiei de evaluare și ofertanții.

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de un vot.

Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

Membrii comisiei de evaluare și supleanții acestora, trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese.

Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

Membrii comisiei de evaluare și supleanții acestora sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul concesiunii.

În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată concedentul despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile cu unul dintre membrii supleanți.

Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

Atribuțiile comisiei de evaluare sunt :

- a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acestora;
- c) analizarea și evaluarea ofertelor;
- d) întocmirea raportului de evaluare;
- e) întocmirea proceselor-verbale;
- f) desemnarea ofertei câștigătoare.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

În procesul verbal se va consemna în partea introductivă a acestuia, faptul că plicurile exterioare cu ofertele prezentate au fost sau nu intacte, în sensul că sigiliul aplicat pe partea lipită a acestuia nu a fost afectat prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere a acestuia.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu sunt redactate în limba română sau care nu conțin toate documentele de calificare prevăzute la punctul C - Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor din prezenta documentație de atribuire sau toate datele solicitate prin documentele de calificare, precum și ofertele care nu au înscrise pe plicul interior toate datele prevăzute la punctul C - Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor din prezenta documentație de atribuire.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin 2(două) oferte să fie valabile.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

În acest caz, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, concedentul anulează procedura de licitație.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

După analizarea conținutului plicului exterior, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces-verbal în care se precizează rezultatul analizei, menționându-se ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație.

Procesul-verbal de deschidere a plicurilor exterioare se semnează de către toți membrii Comisiei de evaluare și de către reprezentanții ofertanților prezenți la ședința de deschidere a ofertelor, inclusiv de către cei ale căror oferte au fost descalificate.

În baza procesului-verbal de analiză a conținutului plicurilor exterioare, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului. Raportul se depune la dosarul licitației.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Deschiderea plicurilor interioare se va face numai după semnarea procesului-verbal de analiză a conținutului plicurilor exterioare de ceilalți membrii ai comisiei de evaluare și de către reprezentanții ofertanților prezenți la sedința de deschidere a ofertelor. Dacă după deschiderea plicurilor exterioare toate ofertele depuse sunt valabile se trece la deschiderea plicurilor interioare.

Dacă după deschiderea plicurilor exterioare una dintre oferte nu îndeplinește criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini deschiderea plicurilor interioare se va face în termen de 3 zile lucrătoare de la informarea ofertanților cu privire la motivele excluderii ofertei.

Plicurile interioare depuse de ofertanții ale căror oferte au fost descalificate (excluse) nu se deschid. Reprezentanții ofertanților ale căror oferte au fost excluse nu vor participa la etapa de deschidere a plicurilor interioare.

La deschiderea plicurilor interioare secretarul comisiei de evaluare va întocmi anexa cu documentele existente în plicurile interioare, depuse de către fiecare ofertant calificat. Anexa se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către reprezentanții ofertanților calificați, prezenți la ședința de deschidere a plicurilor interioare.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute pentru fiecare criteriu de atribuire. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire: a) - cel mai mare nivel al redevenței, iar dacă egalitatea va persista se va lua în considerare criteriul b) - capacitatea economico - financiară a ofertanților, apoi criteriul d) - condiții specifice impuse de natura bunului concesionat și apoi criteriul c) - protecția mediului înconjurător. În cazul în care după aplicarea celor 4 criterii de departajare în ordinea menționată anterior se va menține situația de egalitate, comisia de evaluare va solicita ofertanților clasati pe primul loc să depună în plic sigilat, semnat și ștampilat o nouă ofertă pentru criteriul cel mai mare nivel al redevenței, procedura continuând la un preț în urcare până în situația în care există o singură ofertă cu cel mai mare nivel al redevenței.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, concedentul are dreptul de a solicita clarificări, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți în plicul interior pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către concedent ofertanților în termen de maxim 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de maxim 3 zile lucrătoare de la primirea acestuia.

Dacă ofertanții nu au transmis în termen clarificările solicitate prin adresa autorității publice locale, comisia este îndreptățită să reia lucrările de evaluare a ofertelor numai cu privire la ofertele care nu au avut astfel de solicitări, sau care au transmis clarificările solicitate, după caz.

Concedentul nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal de analiză a ofertelor care trebuie semnat de toți membrii comisiei, în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație.

În baza procesului-verbal de analiză a ofertelor, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

Concedentul va încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare. Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

Concedentul va transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune. Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin informațiile prevăzute la art. 319 alin. (22) din Codul administrativ, respectiv: informații generale privind concedentul, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact; informații cu privire la repetarea procedurii de licitație, dacă e cazul; data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a; criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare; numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile; denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare; durata contractului; nivelul redevenței; instarea competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței; data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare; data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Concedentul va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

În cadrul comunicării concedentul va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate. De asemenea, va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Concedentul poate să încheie contractul de concesiune numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertanți cu privire la deciziile referitoare la atribuirea contractului, dar nu mai târziu de 30 de zile calendaristice de la data realizării acestei comunicări.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese. Daunele-interese se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

În cazul în care concedentul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, concedentul are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă. În cazul în care nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de atribuire se anulează, iar concedentul reia procedura, în condițiile legii.

Prin excepție de la prevederile art. 319 alin. (20) din Codul administrativ, concedentul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului, 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.

C) INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Ofertele se redactează în limba română, conform legislației române, de către toți ofertanții și se depun la sediul autorității contractante din str. Tudor Vladimirescu, Nr. 95 (sediul Primăriei s-a mutat la adresa strada Tudor Vladimirescu, Nr. 113) într-un exemplar, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior (inserat în interiorul plicului exterior), care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în aplicația Managementul Documentelor - Registrul intrări - ieșiri, precizându-se data, ora și minutul.

Oferta trebuie să fie semnată de către ofertant.

Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

Fiecare participant va declara prin oferta depusă că oferta este fermă.

Perioada de valabilitate a ofertei: oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului până la semnarea contractului de concesiune.

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

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

Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va conține în mod obligatoriu următoarele documente de calificare :

a) fișă cu informații privind ofertantul (formular tip), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări.

b) declarație de participare (formular tip), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări.

c) dovada achitării garanției de participare în valoare de 25 977 lei (reprezentând contravaloarea redevenței minime pe un trimestru).

Garanția de participare la licitație va fi depusă de către ofertanți prin virament bancar la Trezoreria Municipiului în contul RO23TREZ6715006XXX000140 sau sub formă de scrisoare de garanție bancară.

Garanția de participare pentru ofertantul declarat câștigător va fi reținută de către concedent până la momentul semnării contractului de concesiune.

Pentru participanții care nu câștigă licitația, garanția de participare se va restitui la cerere/scrisoarea de garanție bancară se va elibera la cerere, după informarea, în scris, a ofertanților despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de concesiune.

Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

1) dacă ofertantul își retrace oferta în termenul de valabilitate al acesteia;

2) în cazul în care ofertantul câștigător, nu semnează contractului de concesiune în termenul stabilit la punctul B Instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune din prezenta documentație de atribuire.

d) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților :

d.1.) în original, copie "conform cu originalul", copie legalizată sau semnat cu semnătură electronică de către emitent:

- certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului din care să rezulte următoarele: ofertantul nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare: ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice; sediul social și punctele de lucru; administratorul ofertantului: capitalul social; codurile CAEN pentru activitatea principală și cele secundare;

- declarație pe propria răspundere dată în fața unui consilier juridic al Primăriei Orașului Băile Govora sau declarație autenticată la notariat dată de către

administratorul ofertantului/ofertant din care să rezulte că ofertantul nu se află într-una din următoarele situații :

i. a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile unității administrativ-teritoriale, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație;

ii. este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului general consolidat din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;
- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului local, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de direcția de specialitate din cadrul primăriilor în a căror rază teritorială ofertantul are sediul social. În cazul ofertanților care au puncte de lucru pe raza Orașului Băile Govora, aceștia vor prezenta și certificat fiscal emis de către Compartimentul Impozite și Taxe din cadrul Primăriei Orașului Băile Govora privind plata obligațiilor datorate bugetul local, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;
- cazier fiscal care să ateste că ofertantul nu are înscrise fapte în cazierul fiscal;
- Împuternicire/procură pentru persoana care va participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, dacă persoana care participă la licitație este alta decât administratorul ofertantului.

d.2.) în copii xerox:

- Certificatul de înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului;
- cartea de identitate a persoanei care participă la licitație.

Ofertele care nu conțin toate documentele de calificare sau toate datele solicitate prin documentele de calificare sunt descalificate (excluse).

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia. Ofertele care nu au înscrise pe plicul interior toate datele solicitate sunt descalificate (excluse).

Plicul interior va conține următoarele documente:

a) Formularul de ofertă (formular tip), completat, semnat de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) Planul de finanțare pentru dezvoltarea și exploatarea concesiunii care va ține seama în principal de:

- suma totală a investițiilor propuse;
- capacitatea ofertantului în scopul demarării investiției; asigurarea financiară (extras de cont);
- metoda obținerii finanțării externe: credite, împrumuturi (dacă este cazul);
- plățile către concedent;
- capacitatea ofertantului de a asigura finanțarea fără garanții privind rambursarea unui credit pentru realizarea investiției.

c) Documentele justificative privind resursele financiare disponibile din care să reiasă că în cazul atribuirii contractului de concesiune dispune de resursele financiare pentru realizarea investiției ofertate (extras de cont, scrisoare de garanție

bancară, contract de finanțare etc), în original, copie "conform cu originalul", copie legalizată sau semnată cu semnătură electronică de către emitent.

d) Declarația pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor din domeniul mediului și protecției mediului (formular tip), semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

e) Programul de construire care specifică data începerii, etapizarea și finalizarea lucrărilor de amenajare;

f) Programul privind resursele umane și angajarea de personal la data punerii în funcțiune a investiției;

Oferta trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în documentația de licitație pe care ofertantul și le asumă în cazul în care va câștiga licitația, precum și date tehnice declarate.

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

Plicul exterior conținând plicul interior se va sigila și se va depune la sediul concedentului în termenul stabilit pentru depunerea ofertelor.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

D. INFORMAȚII PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Comisia de evaluare va face evaluarea ofertelor depuse pe baza criteriilor de selecție prezentate mai jos și în conformitate cu numărul maxim de puncte pentru fiecare criteriu. Criteriile de atribuire a contractului de concesiune sunt:

a) cel mai mare nivel al redevenței- pondere 40% - punctaj maxim criteriu : 40 puncte;

b) capacitatea economico - financiară a ofertanților - pondere 35% - punctaj maxim criteriu: 35 puncte;

c) protecția mediului înconjurător - pondere 10% - punctaj maxim criteriu: 10 puncte;

d) condiții specifice impuse de natura bunului concesionat - pondere 15% - punctaj maxim criteriu: 15 puncte.

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 1, lit. b) - capacitatea economico - financiară, ofertantul:

- va prezenta planul de finanțare pentru dezvoltarea și exploatarea concesiunii care va ține seama în principal de:

> suma totală a investițiilor propuse;

> capacitatea ofertantului în scopul demarării investiției; asigurarea financiară (extras de cont, etc);

> metoda obținerii finanțării externe: credite, împrumuturi (dacă este cazul);

> plățile către concedent;

> capacitatea ofertantului de a asigura finanțarea fără garanții privind rambursarea unui credit pentru realizarea investiției.

- va face dovada că dispune de resursele financiare pentru realizarea investiției și va prezenta în original, copie "conform cu originalul", copie legalizată sau semnată cu semnătură electronică de către emitent, documente (extras de cont, scrisoare de garanție bancară, contract de finanțare etc. din care să reiasă că în cazul atribuirii contractului de concesiune dispune de resursele financiare pentru realizarea investiției oferate.

Dacă ofertantul nu va prezenta planul de finanțare sau documentele justificative privind resursele financiare oferta este neconformă și nu va mai fi analizată.

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 1, lit. c) ofertantul va prezenta o declarație pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor din domeniul mediului și protecției mediului.

Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 1, lit. d) - condiții specifice impuse de natura bunului concesionat ofertantul va prezenta:

> programul de construire, care specifică data începerii, etapizarea și finalizarea construcțiilor;

> programul privind resursele umane și angajarea de personal la data punerii în funcțiune a investiției.

Algoritmul de calcul pentru cele 4 criterii :

- *pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1) lit. a) - nivelul redevenței punctajul $R(n)$ se acordă astfel:*

a) pentru cel mai mare nivel ofertat al redevenței se acordă punctajul maxim alocat de 40 puncte;

b) pentru celelalte redevențe oferate punctajul se calculează proporțional, astfel:

$$R(n) = (\text{Nivel ofertat} / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 40 \text{ puncte.}$$

- *pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1) lit. b) - capacitatea economico financiară a ofertanților punctajul se acordă astfel:*

a) pentru cel mai mare nivel ofertat al investiției se acordă punctajul maxim alocat de 35 puncte;

b) pentru celelalte valori ale investiției oferate punctajul se calculează proporțional, astfel: $I(n) = (\text{Nivel ofertat} / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 35 \text{ puncte};$

Notă: Oferta privind valoarea investiției va fi preluată ca obligație în contractul de concesiune.

- *pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1) lit. c) - protecția mediului înconjurător punctajul se acordă astfel :*

a) dacă ofertantul prezintă declarația pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor din domeniul mediului și protecției mediului- se acordă 10 puncte.

b) dacă ofertantul nu prezintă declarația pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor din domeniul mediului și protecției mediului- se acordă 0 puncte.

- *pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1) lit. d) - condiții specifice impuse de natura bunului concesionat punctajul se acordă astfel:*

a) dacă ofertantul prezintă programul de lucrări, care specifică data începerii, etapizarea și finalizarea construcțiilor - se acordă 5 puncte.

b) dacă ofertantul prezintă programul privind resursele umane și angajarea de personal la data punerii în funcțiune a investiției: Pentru cel mai mare număr de personal nou angajat se acordă punctajul maxim alocat de 10 puncte, iar pentru celelalte oferte punctajul se calculează proporțional, astfel: $P(n) = (\text{Nivel ofertat} / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 10$ puncte.

c) dacă ofertantul nu prezintă unul din documentele de la subpunctele a) și b), pentru subpunctul respectiv -se acordă 0 puncte.

Notă : Oferta privind numărul de personal nou angajat va fi preluată ca obligație în contractul de concesiune.

E. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică a Orașului Băile Govora, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

E. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de concesiune trebuie să cuprindă următoarele clauze obligatorii:

- > Părțile contractante;
- > Obiectul contractului de concesiune;
- > Durata contractului de concesiune;
- > Redevența și constituirea garanției;
- > Drepturile și obligațiile părților;
- > Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar în derularea concesiunii;
- > Încetarea contractului de concesiune;
- > Împărțirea responsabilităților de mediu între concedent și concesionar;
- > Modalitatea de soluționare a litigiilor.

ANEXA NR. 1 LA DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

OFERTANT

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către,

Unitatea administrativ-teritorială Orașul Băile Govora, cu sediul în Orașul Băile Govora, Strada Tudor Vladimirescu nr. 95, județul Vâlcea.

Ca urmare a anunțului de licitație nr. _____ din data de _____ ,
privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune cu privire
la

situat în intravilan Băile Govora, strada Parcului, nr. 9 din Orașul Băile Govora,
județul Vâlcea, nr. cadastral _____ . înscris în cartea funciară nr.

_____, subsemnatul, _____ vă transmit

alăturat coletul sigilat și marcat în mod vizibil,
conținând, în original, următoarele documente :

* oferta;

* documentele care însoțesc oferta;

Avem speranța ca oferta noastră este corespunzătoare și vă satisface cerințele.

Cu stimă,

Semnătură,

Data

ANEXA NR. 2 LA DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

INFORMAȚII GENERALE

1. Numele și prenumele ofertantului
2. Datele de identificare ale ofertantului.....
3. Numele și prenumele reprezentantului legal.....
4. CNP
5. BI/CI seria nr organul emitent
6. Domiciliul
7. Telefon
8. E-mail

Data completării

Semnătură ofertant,

OFERTANT

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Către,

Unitatea administrativ-teritorială Orașul Băile Govora, cu sediul în Orașul Băile Govora, Strada Tudor Vladimirescu, nr. 95, județul Vâlcea.

Subsemnatul _____, reprezentant al _____ declar pe propria răspundere, cunoscând prevederile art. 326 Cod penal cu privire la falsul în declarații, ca la procedura pentru atribuirea contractului de concesiune cu privire la **terenul în suprafață de 1035 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 744 mp, suprafață construită desfășurată: 2416 mp "Clădire Centru de informare Turistică și bază de Kinetoterapie"**, situat în intravilanul Orașului Băile Govora, strada Parcului, nr. 9 din Orașul Băile Govora, județul Vâlcea, nr. cadastral _____, înscris în cartea funciară nr. _____ în vederea _____, organizată de unitatea administrativ-teritorială Orașul Băile Govora, în data de _____, particip și depun oferta **ÎN NUME PROPRIU.**

Sus-numitul, declar că am luat la cunoștință de condițiile de participare la licitație, condițiile respingerii ofertelor, condițiile de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în documentația de atribuire și caietul de sarcini ale licitației și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Data completării

Semnătură ofertant,

FORMULAR DE OFERTĂ

Către,

Unitatea administrativ-teritorială Orașul Băile Govora, cu sediul în Orașul Băile Govora, Strada Tudor Vladimirescu, nr. 95, județul Vâlcea.

1. După examinarea anunțului publicitar din data de și a documentației de atribuire puse la dispoziția noastră, oferim în speranța adjudecării **terenului în suprafață de 1035 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 744 mp, suprafață construită desfășurată: 2416 mp "Clădire Centru de informare Turistică și bază de Kinetoterapie"**, situat în intravilanul Orașului Băile Govora, strada Parcului, nr. 9 din Orașul Băile Govora, județul Vâlcea, nr. cadastral, înscris în cartea funciară nr

Redevența minimă în sumă de lei/an, respectiv lei/lună.

2. Ne obligăm să menținem oferta pe toată perioada de valabilitate a ofertei -90 zile, respectiv (90 zile) de la depunere și până la încheierea contractului de concesiune, începând cu data deschiderii ofertelor, respectiv până la data de _____, și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

3. Până la încheierea și semnarea contractului de concesiune, această oferta împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

Data completării

Semnătură ofertant,

ANEXA NR. 5 LA DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

OFERTANT

.....
(denumirea/numele)

DECLARAȚIE

privind respectarea legislației privind condițiile de mediu, social și cu privire la relațiile de muncă pe toată durata de îndeplinire a contractului de concesiune bunuri proprietate privată

Subsemnatul/areprezentant legal/
împuternicit al (*denumirea/numele și
sediul/adresa ofertantului*), în calitate de ofertant la procedura de licitație pentru
**Concesionarea terenului în suprafață de 1035 mp, împreună cu construcția
finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 744 mp, suprafață
construită desfășurată: 2416 mp "Clădire Centru de informare Turistică și
bază de Kinetoterapie** situat în intravilanul Orașului Băile Govora, strada
Parcului , nr. 9, din Orașul Băile Govora, județul Vâlcea, organizată de Orașului
Băile Govora, declar pe propria răspundere, că la elaborarea ofertei am ținut cont de
toate obligațiile referitoare la obligațiile relevante din domeniile mediului, social și
al relațiilor de muncă pentru activitățile ce se vor desfășura pe parcursul îndeplinirii
contractului de concesiune, în conformitate cu prevederile Legii securității și
sănătății în muncă nr. 319/2006, Legea 265/2006 privind aprobarea OUG 195/2005
privind protecția mediului și ale celorlalte reglementări aplicabile.

Data:.....

Semnătură Ofertant

L.S



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară VALCEA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ramnicu Valcea

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 36346 Baile Govora

Nr. cerere 105007
Ziua 16
Luna 11
Anul 2023

Cod verificare
100160759577



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Prajila, Str Parcului, Nr. 9, Jud. Valcea

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	36346	1.035	Teren neimprejmuț; imobil înscris în CF sporadic 35428;

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	36346-C1	Loc. Prajila, Str Parcului, Nr. 9, Jud. Valcea	Nr. niveluri:5; An construire:2021; S. construita la sol:744 mp; S. construita desfasurata:2416 mp; Baza kinetoterapie si centru de informare turistica S+P+3E

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
31880 / 26/04/2021		
Registrul Cadastral al Imobilelor (UAT Baile Govora); Act Normativ Ig.7/1996 emis de Parlamentul Romaniei;		
B1	Se înființează cartea funciara a imobilului 36346 ca urmare a finalizării înregistrării sistematice. Imobilul se găsește în registrul cadastral al imobilelor sub numărul 159.	A1
Act Normativ nr. Hotarare nr. 1362, din 27/12/2001 emis de Guvernul Romaniei;		
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE domeniul public,, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) ORASUL BAILE GOVORA, CIF:2541827 OBSERVATII: (provenita din conversia CF 491)	A1
6291 / 26/01/2023		
Act Administrativ nr. Certificat de atestare a edificării/extinderii construcției nr. 5338, din 19/01/2023 emis de Primaria Orasului Baile Govora;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Construire, cota actuala 1/1 1) ORASUL BAILE GOVORA, CIF:2541827 OBSERVATII: DOMENIU PUBLIC;	A1.1
Act Administrativ nr. Hotararea nr. 96, din 29/12/2022 emis de Consiliul Local al Orasului Baile Govora; Act Administrativ nr. Documentatia cadastrala avizata de O.C.P.I. Valcea - Serviciul Cadastru sub nr. 6291, din 26/01/2023 emis de P.F.A. Tanase Vasile Catalin;		
B4	Se noteaza modificarea suprafetei masurate a terenului de sub A1, din 600 m.p. in 1.035 m.p.	A1
Act Administrativ nr. Certificat-extras nomenclator stradal nr. 5533, din 19/01/2023 emis de Primaria Orasului Baile Govora; Act Administrativ nr. Documentatia cadastrala avizata de O.C.P.I. Valcea - Serviciul Cadastru sub nr. 6291, din 26/01/2023 emis de P.F.A. Tanase Vasile Catalin;		
B5	Se noteaza actualizarea adresei imobilului de sub A1, A1.1, din str. Vasile Alecsandri, nr. 1 in str. Parcului, nr. 9.	A1, A1.1
39737 / 05/05/2023		
Act Administrativ nr. hotarare nr 29, din 28/04/2023 emis de Consiliul Local al Orasului Baile Govora;		
B6	Se noteaza apartenenta construcției C1 la domeniul public al unitatii administrativ teritoriale	A1.1

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

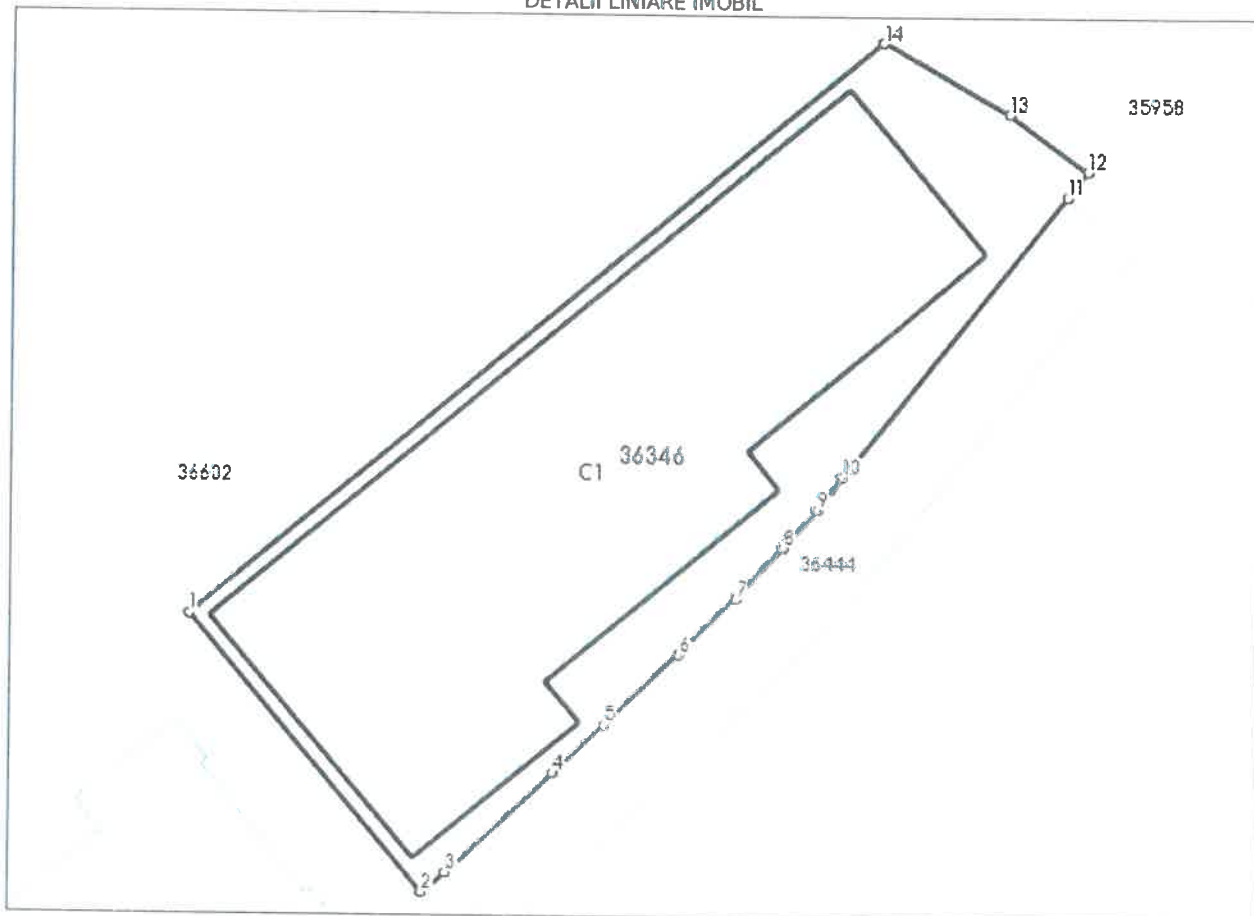
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
36346	1.035	imobil inscris in CF sporadic 35428;

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curti constructii	DA	1.035	-	-	-	

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	36346-C1	construcții administrative si social culturale	744	Cu acte	An construire:2021; S. construita la sol:744 mp; S. construita desfasurata:2416 mp; Baza kinetoterapie si centru de informare turistica S+P+3E

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
1	435.256,892 398.373,711	2	435.270,672 398.357,307	21,424
2	435.270,672 398.357,307	3	435.272,071 398.358,482	1.827

Punct început	X / Y	Punct sfârșit	X / Y	Lungime segment (m)
3	435.272,071 398.358,482	4	435.278,333 398.364,426	8.634
4	435.278,333 398.364,426	5	435.281,305 398.367,324	4.151
5	435.281,305 398.367,324	6	435.285,684 398.371,523	6.067
6	435.285,684 398.371,523	7	435.289,023 398.374,87	4.728
7	435.289,023 398.374,87	8	435.291,758 398.377,911	4.09
8	435.291,758 398.377,911	9	435.293,715 398.380,169	2.988
9	435.293,715 398.380,169	10	435.295,135 398.382,095	2.393
10	435.295,135 398.382,095	11	435.308,299 398.398,686	21.179
11	435.308,299 398.398,686	12	435.309,5 398.400,2	1.933
12	435.309,5 398.400,2	13	435.304,807 398.403,528	5.753
13	435.304,807 398.403,528	14	435.297,279 398.407,695	8.604
14	435.297,279 398.407,695	1	435.256,892 398.373,711	52.783

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpl.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

16/11/2023, 09:27



ADMINISTRAȚIA NAȚIONALĂ
A REZERVEI DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE

Consiliul Local al Orașului
BAILE GOVORA 15142
Nr.
Ziua 08 Luna 11 Anul 2023
Nr.

Handwritten signature

Nr. 3333 PS/ 31.10.2023
Exemplar nr. 1

PRIMARULUI ORAȘULUI BĂILE GOVORA, JUDEȚUL VÂLCEA
Domnul Mihai MATEESCU

Ca urmare a adresei dumneavoastră nr. 14023 din 12.10.2023 referitoare la obținerea avizului privind încadrarea obiectului concesiunii în infrastructura sistemului național de apărare pentru bunul proprietate publică „*Teren în suprafață de 1.035 mp. și construcție în suprafață 744 mp.*”, situat în oraș Băile Govora, str. Parcului nr. 9, județul Vâlcea, identificat la poziția nr. 852 din anexa la Hotărârea Consiliului local nr. 49/31.08.2023 privind atestarea inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al orașului Băile Govora și înscris în Cartea funciară nr. 36346 a orașului Băile Govora, având numărul cadastral 36346 al imobilului situat în oraș Băile Govora, str. Parcului nr. 9, județul Vâlcea,

în urma analizei documentației transmise și a verificării datelor existente, Administrația Națională a Rezervelor de Stat și Probleme Speciale emite prezentul

AVIZ

Potrivit prevederilor art. 108 lit. b), art. 308 alin. (4) lit. g) și art. 362 alin. (1) și alin. (3) din OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, bunul proprietate publică ce face obiectul concesiunii nu se încadrează în infrastructura sistemului național de apărare.

P. PREȘEDINTELE ADMINISTRAȚIEI NAȚIONALE
A REZERVEI DE STAT ȘI PROBLEME SPECIALE,

Handwritten signature
Georgian POP

