

CAIET DE SARCINI

A CAP.1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII

1.1 DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ SĂ FIE CONCESIONAT

Regimul juridic al imobilului :

Art. 1. (1) Obiectul concesiunii prin licitație publică îl constituie terenul în suprafață de 3205 mp, împreună cu construcția finalizată situată pe acesta în suprafață construită la sol de 454 mp, suprafață construită desfășurată: 765 mp situat în oraș Băile Govora strada Scolii nr.5 (fost Nr. 2) înscris în Cartea Funciară nr. 36100 pentru teren si 36100-C1 pentru clădire și identificată conform Planul de amplasament și delimitare a imobilului.

Art. 2. (2) Imobilul propus pentru concesiune este situat în Oraș Băile Govora , Strada Scolii nr.5 (fost Nr. 2), Suprafață totală teren: 3205 mp, intravilan, curți construcții, nr.cadastral 36 100 Vecini: la nord Pădure Oraș Băile Govora, la sud: Oraș Băile Govora,- bloc locuinte Fagului la est: Pădure Oraș Băile Govora, la vest: Pădure Oraș Băile Govora și Strada Scolii, C1- Imobil Scoala , Nivel înălțime S+P+1E, Suprafață construită la sol 454 mp, suprafață construită desfășurată: 765 mp

a) Terenul supus concesiunii 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,

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

c) Imobilul propus pentru concesiune 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.

Art. 3. Regimul economic al imobilului :

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

b) Imobilul propus pentru concesiune este situat în zona U.T.R. 9.

c) Amenajarea terenului în suprafață de 3205 mp, împreună cu construcția edificată pe acesta, dar care necesită lucrări de reparații, în suprafață construită la sol de 454 mp, suprafață construită desfășurată: 765 mp „Scoala”, astfel încât imobilul - teren și construcție să poată fi utilizat ca unitate de cazare și agrement cu impact asupra stării de sănătate a populației și a creșterii calității vieții, în care să se poată desfășura atât activități recreative, 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 vest, strada Școlii.in vecinătatea parcului din orașul Băile Govora are forma neregulată si este încadrat în categoria de folosință curs construcții.

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, parcuri, iar construcția existentă este branșată la rețeaua de canalizare, alimentare cu apă și energie electrică.

c) Clădirea amplasată pe terenul în suprafață de 3205 mp a avut destinația de instituție de învățământ , a fost dată în folosință în anul 1910 și datorită scaderii numărului de copii de după anii 2000 a fost închisă, trecerea anilor și lipsa fondurilor pentru întreținerea regulată punându-și amprenta asupra aspectului clădirii conducând la apariția degradărilor la fațade și acoperiș.

- Funcțiunile acestei clădiri sunt următoarele:

Clădirea în suprafață construită la sol de 454 mp, suprafață construită desfășurată: 765 mp are regimul de înălțime format din demisol , parter și etaj. Fundația clădirii este de tip continuu realizată din zidărie de piatră, structura de rezistență este din zidărie portantă din cărămidă, iar planșeele sunt din lemn. Acoperișul este de tip șarpantă cu învelitoarea din tablă striată. Pardoselile sunt din mozaic pe holuri, grupuri sanitare și dependințe respectiv din parchet masiv în salile de clasă și birouri. Tâmplăria exterioară și cea interioară sunt din lemn cu geamuri simple. Finisajele exterioare constau în tencuieli dărășuite și zugrăveli clasice iar finisajele interioare constau în tencuieli , zugrăveli clasice și vopsitorii dar care datorită neexecutării lucrărilor de întreținere sunt degradate pe alocuri apărând fisuri la nivelul peretilor.

Construcția dispune de instalații electrice normale pentru iluminat și prize, instalații sanitare de apă potabilă și canalizare, instalație de încălzire .

Aspectul general al clădirii este nesatisfăcător , de clădire neutilizată o lungă perioadă, slab îngrijită cu deteriorări vizibile ale unor elemente de construcție cu instalații nefuncționale, exploatarea imobilului prin concesiune conducând la punerea în siguranță a clădirii și asigurând prin plata redevenței sursă de venituri la bugetul local.

1.2 DESTINAȚIA BUNULUI CE FACE OBIECTUL CONCESIUNII

Art. 5 Imobilul propus pentru concesiune este destinat realizării unei unități de cazare în care poate funcționa o pensiune sau pot fi amenajată o tabără școlară.

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 concesiionarului, precum și a avizelor obținute în scopul realizării obiectivului de investiții.

Art. 7 Prin soluțiile adoptate pentru unitate de 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 Concesiionarul 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) Durata maximă pentru realizarea investițiilor precizate este de 24 luni de la semnarea contractului de concesiune..

(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) 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).

1.3 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 unitate de cazare 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 terenul în suprafață de 3205 mp, împreună cu construcția edificată pe acesta, dar care necesită lucrări de reparații, în suprafață construită la sol de 454 mp, suprafață construită desfășurată: 765 mp „Scoala”, astfel încât imobilul - teren și construcție să poată fi utilizat ca unitate de cazare și

agrement , proprietatea publică a Oraşului Băile Govora, care constituie bun de retur şi se restituie oraşului pe bază de proces verbal, în deplină proprietate şi 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 investiţie realizată de către acesta în baza contractului de concesiune trece în proprietatea concedentului, fără nicio despăgubire, liberă de orice sarcini.

Art. 18 (1) În situaţia în care pe parcursul derulării contractului de concesiune concesionarul înstrăinează investiţiile 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 şi obligaţiilor din contractul iniţial şi a eventualelor debite restante.

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

2.2 OBLIGAŢIILE PRIVIND PROTECŢIA MEDIULUI

Art. 19 (1) Întreaga responsabilitate legată de respectarea condiţiilor de mediu revine concesionarului, conform legislaţiei în vigoare, pe toată durata contractului de concesiune, atât în faza de execuţie a investiţiei, cât şi în faza desfăşurării activităţii, inclusiv în ceea ce priveşte refacerea cadrului natural.

(2) Prin activitatea propusă a se desfăşura în urma realizării investiţiilor nu vor fi afectate apa, aerul şi solul.

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

- asigurarea condiţiilor de evacuare a apelor pluviale şi 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;
- soluţia tehnică de realizare a construcţiei va ţine seama de protecţia la factorii de zgomot, funcţie de activitatea desfăşurată;
- concesionarul va lua toate măsurile pentru sortarea şi îndepărtarea deşeurilor de pe amplasament.

(4) Concesionarul are obligaţia să respecte toate standardele legale de protecţie a mediului pe toată durata contractului de concesiune, inclusiv să obţină, pe cheltuiala sa, acordurile, avizele şi/sau autorizaţiile impuse de legislaţia de mediu.

2.3 OBLIGATIVITATEA ASIGURĂRILOR EXPLOATĂRILOR ÎN REGIM DE CONTINUITATE ŞI DE PERMANENŢĂ

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

2.4 INTERDICŢIA SUBCONCESIONĂRILOR BUNULUI CONCESIONAT

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

Concesionarul nu poate subconcesiona imobilul concesionat sub sancţiunea 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, numai cu acordul scris al CONSILIULUI LOCAL, al orașului Băile Govora, dar rămâne obligat potrivit prevederilor din caietul de sarcini și contractului de concesiune ce se va încheia.

2.6 DURATA CONCESIUNII

Art. 24. Perioada concesiunii este de 49 ani începând de la data semnării contractului de concesiune.

2.7 REDEVENȚA MINIMĂ ȘI MODUL DE CALCUL AL ACESTEIA

Art.25. Redevența minimă cuvenită concedentului, Orasul Băile Govora este stabilită în funcție de raportul de evaluare a imobilului (teren și clădire) întocmit de către un evaluator autorizat.

Astfel nivelul redevenței a fost stabilit având în vedere valoarea de piață a terenurilor pentru anul 2024 din orașul Băile Govora, utilizată de notarii publici și stabilită prin raport de evaluare întocmit de evaluator atestat Mihai Adrian Prundeanu în conformitate cu Standardele de Evaluare a Bunurilor- editia 2022 și Standardele Internaționale de Evaluare IVS 2020 rezultând că valoarea de piață a proprietății este de 784 100 lei din care valoarea terenului este de 616 500 lei.

Valoarea minimă a redevenței anuale este de 47 027 lei /an respectiv 3 919 lei /lună.

Redevența se plătește lunar, începând cu data semnării contractului de concesiune.

Redevența obținută ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul local.

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 47 027 lei /an respectiv 3 919 lei /lună), 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 nici o despăgubire, liberă de orice sarcini.

(2) Valoarea minimă a redevenței, care reprezintă și prețul de pornire la licitație, este de 47 027 lei /an respectiv 3 919 lei /lună.

(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.

(4) Plata redevenței se va face în numerar la casieria instituției sau prin virament bancar în contul RO 41 TREZ6712A300530XXXX, 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 60 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 primele 3 (trei) luni de concesiune. Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și redevența datorată concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune;

(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;*

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. 95 (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 24 luni de la data obținerii autorizației de construire;

d) 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;

e) 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 în ceea ce privește investițiile realizate ;

f) 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/documentație, 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