

3. CAIETUL DE SARCINI

3.1 Informații generale privind obiectul concesiunii

3.1.1 Organizarea licitației se va efectua în conformitate cu prevederile legale în vigoare, respectiv:

- Legea nr.215/2001, republicată, privind administrația publică locală.
- O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată cu modificări de Legea nr. 22/2007 cu modificările și completările ulterioare.
- HG nr. 168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a OUG nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

3.1.2 Descrierea și identificare bunului care urmează să fie concesionat

Obiectul concesionării constă în transmiterea pe perioada determinată a terenului aparținând domeniului privat al municipiului Mangalia, identificat în planul de situație anexat care face parte integrantă din prezentul caiet de sarcini:

NR. CRT.	STRADA, NR	CARTE FUNCİARĂ	TEREN CU NR. CADASTRAL	SUPRAFATA, MP
1.	Petre Ispirescu, nr. 4	108958	108958	150
2.	Petre Ispirescu, nr. 6	108966	108966	150
3.	Petre Ispirescu, nr. 8	108954	108954	522
4.	Petre Ispirescu, nr. 10	108957	108957	150

Terenurile aparțin domeniului privat al municipiului Mangalia, însușit prin H.C.L. nr.69/26.07.2008, identificate conform planurilor de situație anexate.

Terenurile sunt libere de sarcini, conform extraselor de carte funciară pentru informare.

Terenurile vor fi utilizate pentru construirea unor spații comerciale cu destinația de pompe funebre și florării - servicii funerare, în baza funcțiunilor permise prin regulamentul local de urbanism al municipiului Mangalia și în conformitate cu reglementările prevăzute în certificatul de urbanism.

Potrivit regulamentului local de urbanism, terenurile sunt situate în UTR- O14- POD, având următoarele limite- str. Portului, str. Oituz, limita TDS, linia de unire între pod și limita de vest a parcelării din 1992.

În cadrul UTR-ului există terenul ocupat de Cimitirul Militar și Biserica Sf. Maria. În acest context, terenurile vor fi utilizate pentru construirea unor **spații comerciale cu destinația de pompe funebre și florării - servicii funerare.**

Obiectivele de investiții propuse vor avea următoarele caracteristici, potrivit regulamentului local de urbanism pentru unitatea teritorială de referință în care se află situate terenurile.

Funcțiuni permise: pentru locuire și dotări specifice zonei.

Funcțiuni interzise: activități care produc poluare și consum ineficient de teren.

Restricții și condiționări: toate propunerile vor fi realizate cu avizul M.Ap.N.

– Regim de înălțime max P+1

– POT maxim 35%

– Se impune front la străzile principale

Caracteristici arhitecturale (materiale, finisaje)- se vor utiliza materiale durabile, de bună calitate, care contribuie la specificul local, forma clădirilor și finisajele vor fi adecvate cu specificul activităților care se vor desfășura.

Activitatea desfășurată este strict comercială, clădirile urmând a cuprinde toate dotările necesare pentru a se încadra în normele necesare obținerii avizelor și autorizațiilor de funcționare.

Vor fi asigurate locuri de parcare în incinta terenurilor concesionate, la nivelul terenului amenajat, calculate conform normativului pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme în localitățile urbane, în vigoare.

3.1.3 Destinația bunului ce face obiectul concesiunii

Terenurile ce fac obiectul prezentei licitații vor fi concesionate către persoane fizice sau juridice, române ori străine care adjudecă licitația publică și pot asigura construirea unor spații comerciale cu destinația de pompe funebre și florării- servicii funerare. Obiectul de activitate va fi cel declarat de câștigător cu asumarea obținerii autorizațiilor de funcționare legale.

Prestarea serviciilor funerare se face de către operatorii care îndeplinesc criteriile prevăzute de Legea nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile și serviciile funerare, a art. 40 din H.G. nr. 741/2016 pentru aprobarea Normelor tehnice și sanitare privind serviciile funerare, înhumarea, incinerarea, transportul, deshumarea și reînhumarea cadavrelor umane, cimitirele, crematoriile umane, precum și criteriile profesionale pe care trebuie să le îndeplinească prestatorii de servicii funerare și nivelul fondului de garantare, a normelor tehnice sanitare emise de Ministerul Sănătății, și care obțin avizul Consiliului Local al Municipiului Mangalia.

3.1.4 Condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu

3.1.4.1 Concesionarul nu va putea subconcesiona bunul ce face obiectul concesiunii.

3.1.4.2 Investițiile necesare scopului pentru care a fost concesionat bunul, se vor realiza numai în baza unei Autorizații de construire însoțită de toate avizele cerute de lege.

3.1.4.3 Menținerea cu strictețe a condițiilor de igienă cerute de reglementările legale în vigoare și neperturbarea activității vecinilor.

3.1.4.4 Concesionarul are obligația de a lua toate măsurile în vederea exploatării în siguranță a imobilului concesionat.

3.2 Condițiile generale ale concesiunii

3.2.1 Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii (regimul bunurilor proprii)

În derularea concesiunii bunul preluat de concesionar îl constituie terenul, înscris în cartea funciară a UAT Mangalia, identificat astfel:

NR. CRT.	STRADA, NR	CARTE FUNCİARĂ	TEREN CU NR. CADASTRAL	SUPRAFATA, MP
1.	Petre Ispirescu, nr. 4	108958	108958	150
2.	Petre Ispirescu, nr. 6	108966	108966	150
3.	Petre Ispirescu, nr. 8	108954	108954	522
4.	Petre Ispirescu, nr. 10	108957	108957	150

La încetarea din orice cauză a contractului de concesiune bunurile vor fi repartizate după cum urmează:

- bunul de retur, constând în terenul concesionat, se va reîntoarce în posesia concedentului în mod gratuit și liber de sarcini;

- bunurile proprii constând din bunuri a căror investiție a fost făcută de concesionar, pot reveni concedentului, în măsura în care acesta își manifestă intenția de a prelua bunurile respective, în schimbul unei compensații bănești. Valoarea cu care acestea pot fi cumpărate de concedent va fi stabilită în urma unei evaluări.

3.2.2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare

Concesionarul va respecta prevederile OUG nr. 195/2005 privind protecția mediului, cu modificările și completările ulterioare.

3.2.3. Obligatoritatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

Prin încheierea și semnarea contractului de concesiune concesionarul își asumă răspunderea exploatării în regim de continuitate și permanență a terenului concesionat, pe durata aprobată prin studiul de oportunitate.

3.2.4 Interdicția subconcesionării bunului concesionat/ posibilitatea subconcesionării, după caz.

După adjudecarea licitației și încheierea contractului de concesiune, concesionarul nu poate subconcesiona sau închiria bunul.

3.2.5 Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii

Se interzice închirierea în tot sau în parte a terenului concesionat.

3.2.6 Durata concesiunii

Durata concesiunii este cea aprobată prin studiul de oportunitate, respectiv 25 de ani. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială prin simplu acord de voință al părților, și în conformitate cu prevederile legale.

Concesiunea decurge de la data semnării și înregistrării contractului. Obligația plății redevenței începe de la această dată.

3.2.7. Redevența minimă și modul de calcul al acesteia

Baza de pornire a licitației publice este redevența minimă stabilită prin studiul de oportunitate, respectiv:

- str. Petre Ispirescu nr. 4 în suprafață de 150 mp - 198 euro/an
- str. Petre Ispirescu nr. 6 în suprafață de 150 mp - 198 euro/an
- str. Petre Ispirescu nr. 8 în suprafață de 522 mp - 543 euro/an
- str. Petre Ispirescu nr. 10 în suprafață de 150 mp - 198 euro/an

3.2.8 Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent

a) În vederea participării la licitație ofertanții sunt obligați să depună garanția de participare la licitație.

Ofertanților necâștigători li se restituie garanția de participare în termen de 10 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câștigător în urma unei cereri de restituire.

Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către concedent și se consideră avans în totalul redevenței datorate pentru primul an de concesiune.

Ofertantul va pierde garanția de participare la licitație în următoarele situații:

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

b) în cazul ofertantului câștigător dacă acesta nu se prezintă în termen de 20 de zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale pentru semnarea contractului de concesiune.

Garanția de participare la licitație se poate depune la Trezoreria Mangalia cu ordin de plată în contul nr. _____ sau la casieria Primăriei municipiului Mangalia cu numerar.

Valoarea garanției de participare la licitație reprezintă 50 % din valoarea redevenței minime.

Se va plăti în lei la cursul BNR din data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate în vederea publicării.

nr. crt.	Carte funciară	Teren cu nr. cadastral	Suprafata, mp	Pret de pornire la licitatie, euro/ an	Garantie de participare - 50 % din redeventa minimă
1.	24423	108958	150	198	99 euro
2.	24424	108966	150	198	99 euro
3.	24425	108954	522	543	272 euro
4.	24426	108957	150	198	99 euro

b) Concesionarul are obligația ca în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună cu titlu de garanție o sumă reprezentând 20% din redevența datorată pentru un an de exploatare.

3.2.8 Condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii

Pentru bunul care face obiectul prezentului caiet de sarcini nu se impun condiții speciale, acesta nu se află în interiorul unei arii protejate, iar pentru imobilul respectiv nu sunt impuse acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

Pentru protecția mediului și protecția muncii nu sunt necesare condiții speciale ci numai condiții impuse de activitatea ce urmează să se desfășoare în obiectivul care se va realiza prin grija concesionarului.

3.3 Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinescă ofertele

3.3.1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire și cu prevederile normelor metodologice aprobate de HG nr. 168/2007.

3.3.2. Perioada de valabilitate a ofertei este de 90 de zile calculată de la data deschiderii ofertelor.

3.4 Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune

1) Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii

b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina concedentului, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată.

c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere, cu plata de despăgubiri în sarcina concedentului

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.

f) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin răscumpărarea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesionarea, la propunerea concedentului. În acest caz se va întocmi o documente tehnică- economică în care se va stabili prețul răscumpărării. În această situație de încetare a concesiunii nu se percep daune.

g) în cazul în care concesionarul nu își respectă obligația de a depune garanția prevăzută la art. 7 alin. 7 din contract, în termen de 90 de zile de la încheierea contractului, contractul încetează de drept, fără punerea în întârziere și fără nici o altă formalitate.

i) În cazul neîndeplinirii cumulative a obligațiilor de a solicita emiterea autorizației de construire și începerea construcției în cel mult un an de la data încheierii contractului de concesiune, contractul de concesiune încetează de drept, fără punere în întârzierea și fără nicio altă formalitate.

2. La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate, terenul, în mod gratuit și liber de sarcini.