



HOTĂRÂRE Nr. 93/2018

Cu privire la începerea demersurilor pentru concesionarea unor suprafețe de teren din domeniul public al Municipiului Odorheiu Secuiesc, Județul Harghita, privind „Dezvoltarea bazei sportive a Municipiului Odorheiu Secuiesc”

Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc,

Văzând expunerea de motive nr. 14455/2018 prezentat de Biroul Evidența și Administrare a Patrimoniului și avizul favorabil al Comisiei de urbanism, amenajarea teritoriului, dezvoltare regională, arhitectură, turism și protecția mediului; Comisiei economice, buget, finanțe și administrarea domeniului public și privat al Municipiului, juridic și administrație publică locală; și al Comisiei de protecție socială, culte sănătate, cultură, învățământ, tineret, sport și de agrement a acestei consiliiu cu privire la începerea demersurilor pentru concesionare unor suprafețe de teren din domeniul public al Municipiului Odorheiu Secuiesc, Județul Harghita, privind „Dezvoltarea bazei sportive a Municipiului Odorheiu Secuiesc”

Pentru imobilul – teren - nu a fost formulate cereri în baza legilor de retrocedare a proprietăților, nu sunt grevate de sarcini și nu fac obiectul vreunui litigiu.

Având în vedere Legea nr.52/2003 privind transparența decizională în administrația publică;

Luând în considerare prevederile O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul juridic al contractelor de concesiune, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de art. 13 alin (2) din Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;

Potrivit art. 858; art.866 și art. 871 din noul Codul civil precum și art. 14; art. 15 din Legea nr.213/1998 –privind bunurile proprietate publică cu modificările și completările ulterioare

În temeiul dispozițiilor art. 136 alin. (4) din Constituție; art. 36 alin. (2) lit.”c”; alin.(5) lit „a” art.45 alin(3) și art. 123 alin.(1) din Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale – republicată, cu modificările și completările ulterioare:

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se aprobă începerea demersurilor pentru concesionarea terenurilor, prin licitație publică, din domeniul public al Municipiului Odorheiu Secuiesc având o suprafață totală de 14.488 mp, pentru dezvoltarea prin extindere a bazei sportive din Municipiul Odorheiu Secuiesc, pe o perioadă de 15 ani, compusa din:

- 10.348 mp - teren de fotbal cu zgură și vestiar - situat în Municipiul Odorheiu Secuiesc, str. Parcului nr.14, identificat potrivit C.F. nr. 55908 Odorheiu Secuiesc, nr. Cadastral 4776 inclus în inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al

Municipiului Odorheiu Secuiesc, la poziția nr. 46 din Anexa nr. 3 la Hotărârea Guvernului nr. 1351/2001 publicat în Monitorul Oficial al României nr. 597 bis din 13.08.2002;

- 4.140 mp - teren viran - situat în Municipiul Odorheiu Secuiesc, str. Bányai Janos, nr. 26, identificat potrivit CF 53182 Odorheiu Secuiesc, nr. cadastral 53182, inclus în inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Odorheiu Secuiesc.

Art.2. Aprobă Comisia de licitație formată din:

- Ketesdi Imre - consilier local
- _____ - membru ANAF
- Némethi Zoltán - membru
- Beke Melinda - membru
- József Mária - membru

Art.3. Se aprobă studiul de oportunitate (anexa nr.1), documentația de licitație (anexa nr.2), caietul de sarcini (anexa nr.3) și contract de concesiune (anexa nr.4), care fac parte integrantă din prezenta hotărâre;

Art.4. Se stabilește prețul de pornire a licitației în valoare de:

- pentru persoanele fizice și juridice: 1,5 EUR/mp/an
- pentru asociații și fundații: 0,61 EUR/mp/an

Art.5. Cu aducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se însărcinează primarul prin aparatul de specialitate.

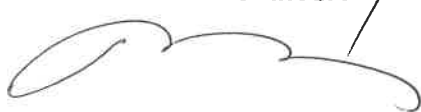
Art.6. Prezenta hotărâre se comunică prin grija secretarului:

- Primarului Municipiului Odorheiu Secuiesc;
- Instituției Prefectului județului Harghita;
- Serviciul Patrimoniu și Administrativ Gospodăresc;

Odorheiu Secuiesc, la data de 29.03.2018

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
ORBÁN BALÁZS

Contrasemnează pentru legalitate
Secretar
BALÁZS KINGA



STUDIU DE OPORTUNITATE

pentru concesionarea unor suprafețe de teren din domeniul public al Municipiului Odorheiu Secuiesc, Județul Harghita, privind „Dezvoltarea bazei sportive a Municipiului Odorheiu Secuiesc”

Studiul de oportunitate este documentul care constituie baza demarării inițiativei concesionării unor bunuri din proprietatea publică a statului sau a unităților administrativ - teritoriale.

Prezentul studiu are la bază prevederile actelor normative de referință privind concesionarea bunurilor aflate în proprietatea publică a unităților administrativ teritoriale, fiind elaborat conform celor stabilite prin art.10 alin. (1) din OUG nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 22/2007.

La elaborarea studiului s-a avut în vedere strategia de dezvoltare a Municipiului Odorheiu Secuiesc, inclusiv integrarea bazei sportive în viața urbană și de agrement a municipiului, care se află în intravilanul orașului, la 1 km distanță de centru pe Parcul Municipal.

Scopul studiului : Prezentul studiu de oportunitate are ca scop analiza tehnico-economică și de eficiență a soluțiilor de administrare a suprafețelor de teren situate în zona bazei sportive al municipiului.

La ora actuala zona respectiva necesita o reabilitare majora, pentru care administratia locala nu dispune de surse de finantare necesare pentru investitii. Concesiunea unei parti din terenul aflat in proprietatea Municipiului poate contribui semnificativ la cresterea potentialului de turism, de agrement, socio-cultural si de sport de masa al zonei.

Investitiile propuse pentru a sustine strategia de dezvoltare a Bazei sportive Municipiul Odorheiu Secuiesc sunt urmatoarele:

- Construirea unui teren de fotbal cu dimensiune de 100x60 metri, cu gazon artificial, tribuna cu structura metalica, vestiar si iluminat nocturn pentru timp de noapte, cu o suprafata totala de 10.348 mp;
- Construirea unui teren de fotbal cu dimensiune de 60x40 metri, cu gazon artificial, tribuna cu structura metalica si iluminat nocturn pentru timp de noapte, cu o suprafata totala de 4.140 mp;

DATE GENERALE

Obiectul concesiunii:

a) **Teren de fotbal cu zgura si vestiar**, situat in Municipiul Odorheiu Secuiesc, str. Parcului, nr. 14 , în suprafață de 10.348,00 mp, identificat potrivit CF 55908 Odorheiu Secuiesc, nr. cadastral 4776, inclus în inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Odorheiu Secuiesc, la poziția nr. 46 din Anexa nr. 3 la Hotărârea Guvernului nr. 1351/2001 publicat în Monitorul Oficial al României nr. 597 bis din 13.08.2002, anexă la prezentul caiet de sarcini.

b) **Teren intravilan**, situat in Municipiul Odorheiu Secuiesc, str. Banyai Janos, nr. 26 , în suprafață de 4.140,00 mp, identificat potrivit CF 53182 Odorheiu Secuiesc, nr. cadastral 53182, inclus în inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Odorheiu Secuiesc.

Destinația viitoare a suprafețelor de teren, după concesionare, va fi de baza sportiva al Municipiului Odorheiu Secuiesc, având în vedere nevoile în creștere continuă ale populației pentru desfășurarea activităților sportive precum și asigurarea condițiilor necesare de recreere în Municipiului Odorheiu Secuiesc.

Concedent : Municipiul Odorheiu Secuiesc Piața Városháza nr. 5, tel/fax: 0266/218.132, CUI 4367558, cod postal 535600, jud. Harghita, adresa e-mail: office@udvarhely.ro.

Durata propusă pentru concesionare: 15 ani de la data încheierii contractului de concesiune, cu posibilități de prelungire cu acordul părților, conform legii.

Conținutul obligatoriu al studiului de oportunitate:

Potrivit prevederilor art. 10 din OUG nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri, studiul de oportunitate trebuie să cuprindă, în principal, următoarele elemente:

- a.) descrierea și identificarea bunului care urmează a fi concesionat;
- b.) motivele de ordin economic, financiar, și de mediu care justifică realizarea concesiunii;
- c.) nivelul minim al redevenței;
- d.) procedura utilizată pentru atribuirea contractului de concesiune și justificarea alegerii procedurii;
- e.) durata estimată a concesiunii;
- f.) termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare.

Față de aceste prevederi obligatorii, ca un capitol separat a fost introdus punctul referitor la - Investițiile necesare a se efectua pentru exploatare a obiectului concesiunii, capitol determinat de situația specifică în care se află momentan obiectul concesionării.

Baza legislativă a procedurii

Legislație primară

- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr.50/1991 privind autorizația de construire

Legislație specifică

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică aprobată cu modificări și completări prin Legea nr. 22/2007;
- Hotărârea Guvernului României nr. 168/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

Aceste acte normative stabilesc un cadru juridic și instituțional unitar privind etapele și modalitățile necesare, obiectivele, competențele, atribuțiile și instrumentele specifice a fi avute în vedere în organizarea și derularea procedurilor de atribuire a contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA CONCESIONĂRII

1. Descrierea bunurilor supuse concesiunii :

Imobilele, care fac obiectul concesiunii sunt doua suprafețe de teren in total de 14.448 mp situate în intravilanul Municipiului Odorheiu Secuiesc, descris la capitolul obiectul concesiunii.

2. Motivele de ordin economic, financiar și de mediu care justifică acordarea concesiunii

În spiritul principiilor ridicării continue a nivelului de performanță în administrație publică locală spre folosul general la comunităților beneficiare, în cadrul amplului proces continuu de punere în aplicare a Legii administrației publice locale nr. 215/2001, cu multiplele modificări și completări ulterioare, activitatea autorităților administrației publice, pe lângă sarcinile de administrare propriu-zise stabilite prin actele normative specifice, trebuie să fie caracterizată și de un management economic bazat pe o eficiență sporită, care se referă și la modul în care bunurile din proprietatea publică sunt administrate și exploatate. UATM Odorheiu Secuiesc, ca organ răspunzător pe plan local pentru administrarea și gestionarea domeniului public are obligația să acționeze în mod concret pentru asigurarea îndeplinirii, la nivelul pretins, a acestei funcțiuni.

În acest context se înscrie și necesitatea gestionării, administrării și exploatării bazate pe eficiență și profesionalism, a bazei sportive, respectiv necesitatea găsirii unor posibilități de valorificare mai eficient a suprafețelor de teren de 10.348,00 mp și 4.140,00 mp aflate în domeniul public al AUTM Odorheiu Secuiesc, față de destinația actuală de teren de fotbal respectiv teren neutilizat, fără destinație economică, neaducătoare de venit la bugetul local..

Analizând avantajele și dezavantajele produse de concesiunea terenului și nefolosite în prezent, constatăm următoarele aspecte :

a.) în varianta menținerii situației actuale

Avantaje:

- Menținerea responsabilității primăriei față de populația;
- Menținerea autorității nemijlocite a Consiliului Local asupra utilizării a suprafeței de teren;

Dezavantaje:

- Neutilizarea suprafeței de teren pentru realizare de venit la bugetul local
- Ritm lent de investiții, bazat exclusiv pe sursele de finanțare proprii ale UATM;
- Personal insuficient, pentru întreținere;

- Accesul aproape imposibil la fonduri comunitare destinate autorităților publice locale, în lipsa existenței infrastructurii de apă potabilă și de canalizare.

b.) în varianta concesiunii obiectivului construit și punerii în exploatare de către un operator economic de profil

Avantaje :

- Parametrii de funcționare și obligațiile concesionarului privind administrarea terenului definite în contractul de concesiune;
- Stabilitate în administrarea obiectivului și prestarea serviciilor aferente pe o durată mai mare, definită prin contract;
- Stabilirea necesarului de investiții în sarcina concesionarului (cu posibilitatea de contribuție din partea concedentului), definite clar prin contractul de concesiune. Consiliul Local transferă sarcina investițiilor și, potențial, finanțarea acestora către concesionar;
- Din momentul când concesionarul își intră în drepturi, investițiile se accelerează.
- Profitul concesionarului va rezulta un raport corect în relațiile cu clienții;
- Consiliul Local se va ocupa de funcția sa de reglementator/supervizor al concesionarului și nu de gestiunea directă a obiectivului;
- Consiliul Local va avea dreptul la control final asupra derulării concesiunii, inclusiv a prestării serviciilor, având posibilitatea de a anula contractul de concesiune în cazul în care concesionarul are activitate defectuoasă persistentă. În acest sens se stabilesc clauze de penalizare și reziliere prevăzute în contract;
- Consiliul Local, în calitate de concedent, are putere decizională pentru ca în momentul încredințării contractului, să adopte cele mai optime prevederi contractuale;
- Îndeplinirea criteriilor de management pentru a avea acces la fonduri, cum ar fi cele structurale, bancare etc.
- Condiții de realizare a unui echilibru financiar echitabil bazat pe un raport corespunzător exprimat prin parametri : cost/preț/beneficiu/calitate;
- Stabilirea responsabilităților privind atribuțiile referitoare la protecția mediului în sarcina exclusivă a concesionarului.

Dezavantaje:

- Trebuie negociat un contract detaliat pentru concesionar pe o durată mai lungă (perioada determinată de nivelul investițiilor în cicluri succesive, durata de amortizare a acestora și de optimizarea unui sistem integrat de management al serviciilor);
- Consiliul Local trebuie să își adapteze rolurile de administrator și reglementator pe durata contractului și va trebui să se concentreze pe negociere, supervizare și monitorizare;
- Anumită situație de monopol pe termen lung atribuit concesionarului, în situația în care el profită de această poziție;
- Dificultăți de ieșire din contract în caz de neperformanță.

Indicatorii financiari

a) Venituri:

- actual = 0 lei
- ca urmare a concesiunii din:
 - redevența anuală pentru concesiune
 - impozit pe teren conform normelor locale;
 - taxă pe teren stabilit în conformitate cu Codul fiscal.

b) Cheltuielile:

- actual pentru întreținerea suprafeței de teren, de către personalul primăriei
- după concesionare = 0 lei

Din examinarea avantajelor și dezavantajelor reprezentate de cele două alternative de exploatare precum și din analiza veniturilor și cheltuielilor în caz de concesionare a terenului, rezultă în mod evident și iminent și se prelevă alegerea modalității de dare în concesiune cu condiția de a investi pe aceste terenuri pentru activități cu caracter umanitar, de turism, de agrement, socio-culturale și de sport de masa.

Modul cel mai avantajos ar fi, concesionarea pe o perioadă mai lungă, în schimbul unei redevențe anuale, care se face venit la bugetul local și valoarea căreia se stabilește în raport cu prețurile de piață din zonă pentru aceste categorii de concesiuni, cu luarea în considerare a aportului social adus de concesionar. În acest mod se rezolvă atât exploatarea și folosirea judicioasă a acestor suprafețe de teren, cât și obținerea unor avantaje financiare pentru municipiu, prin realizarea unui venit garantat și constant în bugetul local pe perioada concesionării.

În concluzie, putem spune că argumentele pentru concesionarea terenurilor cu supravegherea directă a consiliului local sunt:

- Administrarea eficientă a bunurilor concesionate;
- Valorificarea superioară a bunurilor în scopul prestării unor servicii solicitate de cetățeni;
- Îndeplinirea criteriilor de performanță ;
- Calitate sporită a serviciilor;
- Posibilitatea de accesare de fonduri europene;
- Practicarea de tarife competitive, corelate cu calitatea și cantitatea serviciilor prestate;
- Interesul de a menține echilibrul contractual;
- Folosirea și calificarea/recalificarea/specializarea forței de muncă și cointeresarea salariaților;
- Asigurarea continuității serviciilor prestate în cadrul obiectivului concesionat;
- Diversificarea activităților aferente serviciilor;
- Dezvoltarea durabilă și corelarea cerintelor cu resursele;
- Protecția și conservarea mediului natural și a celui construit;
- Responsabilitate și legalitate;
- Adaptabilitate din ce în ce mai pronunțată la cerințele utilizatorilor;
- Introducerea unor metode moderne de management;
- Participarea la elaborarea și implementarea strategiilor, politicilor, programelor și/sau proiectelor din sfera acestor activități specifice;
- Responsabilitatea față de cetățeni, consultarea utilizatorilor;

3. Investițiile necesare a se efectua pentru exploatarea terenului concesiunii

Vor fi specificate prin documentația de atribuire

4. Nivelul minim al redevenței

Potrivit celor prevăzute la art. 14 din OUG nr. 54/2006, modul de calcul și plata redevenței se stabilește de către autoritățile administrației publice locale.

Nivelul redevenței se stabilește în așa fel încât pe de o parte să fie asigurat un venit constant pentru bugetul local, iar pe de altă parte să fie menținut principiul proporționalității și echilibrului contractual în sensul stabilirii unui nivel de redevență corect în raport cu importanța, volumul și natura bunurilor supuse concesionării.

Astfel nivelul minim al redevenței s-a stabilit cu luarea în considerare Hotărârea Consiliului Local nr. 256/2017, cu privire la stabilirea redevenței valabile pe anul 2018 și

aprobarea redevenței anuale minime de concesiune pentru terenurile publice și private, proprietatea Municipiului Odorheiu Secuiesc, diferențiate pe categorii și zone de încadrare. Astfel redevența minimă anuală de pornire pentru baza sportivă al Municipiului Odorheiu Secuiesc va fi calculată după cum urmează:

• Pentru persoanele fizice și juridice :

- Suprafața totală teren: 14.488 mp
- Zona de încadrare: B
- Redevența anuală minimă/mp: 1,5 EUR/mp/an
- **Redevența totală anuală: 21.723,00 EUR**

• Pentru asociații și fundații :

- Suprafața totală teren: 14.488 mp
- Zona de încadrare: B
- Redevența anuală minimă/mp: 0,61 EUR/mp/an
- **Redevența totală anuală: 8.837,68 EUR**

Redevența anuală, în perioada de valabilitate a contractului, se actualizează în fiecare an pe baza tarifelor stabilite în Hotărârea Consiliului Local privind stabilirea redevenței valabile pe anul respectiv.

5. Durata estimată a concesiunii

Prin stabilirea unei durate lungi a contractului de concesiune a bunului se oferă concesiionarului siguranța desfășurării activității pe toată perioada acestuia ceea ce poate asigura condiții pentru efectuarea investițiilor necesare unei mai bune exploatare a acestuia.

Pe de altă parte, o durată excesiv de mare a contractului de concesiune obligă autoritatea locală în calitate sa de concedent, la păstrarea, în mare parte, a condițiilor de contractare și regulilor stabilite la data încheierii acestuia prin documentele contractului, îngrădind drepturile autorităților locale de a modifica substanțial prevederile contractului de concesiune, în raport cu noile situații de piață create pe parcursul derulării acestuia.

Având în vedere cele menționate mai sus precum și politica autorității locale de a asigura condiții cât mai bune pentru promovarea unor măsuri concrete de dezvoltare a activității cu caracter umanitar, de turism, de agrement, socio-culturale și de sport de masă menite să contribuie la creșterea economico-socială generală a comunei, se estimează ca optimă stabilirea unei durate a contractului de concesiune pe o perioadă de **15 ani**, cu posibilități de prelungire, cu acordul părților, cu jumătatea perioadei concesionate.

6. Modalitatea de acordare a concesiunii:

Prin prevederile art. 15 din OUG nr. 54/2006 concedentul are obligația de a atribui contractul de concesiune, de regulă prin aplicarea procedurii de licitație publică, iar potrivit celor dispuse prin art. 25 din același act normativ, procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile. În cazul în care acest criteriu nu este îndeplinit, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

Concedentul are dreptul de a aplica procedura de negociere directă numai în situația în care, după repetarea procedurii de licitație nu au fost depuse cel puțin 3 oferte valabile.

Modul de organizare și derulare a procedurii de concesiune a obiectivului, acesta aparținând de categoria bunurilor din domeniul public al UATM Odorheiu Secuiesc, trebuie să se realizeze cu respectarea următoarelor principii:

- responsabilitatea și legalitatea;
- promovarea concurenței între operatorii economici;
- garantarea tratamentului egal și nediscriminarea operatorilor economici;
- asigurarea transparenței și integrității procesului de concesionare;
- eliminarea situațiilor de natură să creeze conflict de interese
- recunoașterea reciprocă;
- asumarea răspunderii
- autonomia locală;
- subsidiaritatea și proporționalitatea;
- liberul acces la informațiile publice;

7. Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesione:

Sedința de deschidere a concesiunii: 30 zile după apariția anunțului publicitar, precedat de aprobarea în Consiliul Local al Comunei a documentației de atribuire, (conținând caietul de sarcini și instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii), respectiv a contractului cadru de concesionare.

- durata de evaluare și întocmirea procesului verbal privind îndeplinirea criteriilor de valabilitate, sau a procesului verbal de anulare, în cazul în care nu sunt depuse cel puțin 3 oferte valabile : maxim 3 zile
- întocmirea raportului către concedent pe baza procesului verbal întocmit : 1 zi lucrătoare;
- comunicarea, de către concedent, a rezultatului procedurii ofertanților a căror oferte au fost excluse, cu indicarea motivelor excluderii (dacă este cazul) : 3 zile de la primirea raportului comisiei de evaluare;
- evaluarea ofertelor propriu zise depuse de ofertanții care au îndeplinit criteriile de valabilitate, și stabilirea punctajelor pentru fiecare ofertă prin aplicarea criteriilor de evaluare stabilite în documentația de atribuire : maxim 3 zile
- întocmirea procesului verbal de acordare a concesiunii de către secretarul comisiei, în baza evaluării ofertelor de către comisia de evaluare: 1 zi lucrătoare;
- întocmirea raportului și transmiterea acestuia către concedent pe baza procesului verbal de acordare a concesiunii întocmit : 1 zi lucrătoare;
- informarea participanților despre rezultatul procedurii : 3 zile de la primirea raportului comisiei de evaluare;
- în cazul anulării licitației și trecerii la procedura de negociere directă programarea începerii negocierii directe (dacă este cazul): după 20 zile de la data anunțului publicitar de negociere.
- proces verbal de acordarea concesiunii pe baza rezultatelor negocierii directe (dacă va fi cazul): 3 zile
- elaborarea și depunerea la concedent a raportului de negociere întocmit în baza procesului verbal de negociere: 1 zi lucrătoare
- încheierea contractului de concesiune cu ofertantul câștigător: după împlinirea a cel puțin 20 zile de la data comunicării rezultatului concesiunii în cazul licitației, respectiv de la data încheierii procesului verbal de negociere, în cazul procedurii de negociere directă.

Odorheiu Secuiesc, la 22.03.2018

Președintă de ședință

ORBÁN BALÁZS



Contrasemnează pentru legalitate

Secretar

BALÁZS KINGA

DOCUMENTAȚIE DE LICITAȚIE
pentru concesionarea unor suprafețe de teren din domeniul public al
Municipiului Odorheiu Secuiesc, Județul Harghita, privind
„Dezvoltarea bazei sportive a Municipiului Odorheiu Secuiesc”

Prezenta documentație s-a elaborat în conformitate cu prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

1. OBIECTUL CONCESIUNII

1.1 Obiectul concesiunii îl constituie suprafețele de terenuri situate în raza administrativ - teritorială a Municipiului Odorheiu Secuiesc, aflate în domeniul public al Municipiului, astfel:

a) Teren de fotbal cu zgura și vestiar, situat în Municipiul Odorheiu Secuiesc, str. Parcului, nr. 14 , în suprafață de 10.348,00 mp, identificat potrivit CF 55908 Odorheiu Secuiesc, nr. cadastral 4776, inclus în inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Odorheiu Secuiesc, la poziția nr. 46 din Anexa nr. 3 la Hotărârea Guvernului nr. 1351/2001 publicat în Monitorul Oficial al României nr. 597 bis din 13.08.2002, anexă la prezentul caiet de sarcini.

b) Teren intravilan, situat în Municipiul Odorheiu Secuiesc, str. Banyai Janos, nr. 26 , în suprafață de 4.140,00 mp, identificat potrivit CF 53182 Odorheiu Secuiesc, nr. cadastral 53182, inclus în inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Odorheiu Secuiesc.

1.2 Destinația actuală a suprafețelor mai sus nominalizate este de teren de fotbal respectiv teren neutilizat.

1.3 Destinația viitoare a acestor suprafețe va fi de baza sportiva al Municipiului Odorheiu Secuiesc, având în vedere nevoile în creștere continuă ale populației pentru desfășurarea activităților sportive precum și asigurarea condițiilor necesare de recreere în Municipiului Odorheiu Secuiesc.

Concesiunea se efectuează în baza unui contract prin care Primăria Municipiului Odorheiu Secuiesc, în calitate de proprietar, denumit concedent, transmite operatorului, în calitate de concesionar, dreptul și obligația de exploatare a unui bun, în schimbul unei redevențe, care constituie venit propriu al Municipiului.

Procedura de concesiune este susținută de către consilierii locali, având în vedere necesitatea găsirii unor soluții reglementate prin acte normative, de valorificare a unor suprafețe de teren libere. Această modalitate de valorificare a acestor suprafețe va contribui și la ameliorarea situației financiare a Municipiului prin realizarea unor venituri constante, cu respectarea legislației în materie.

INFORMAȚII GENERALE:

Denumirea și sediul concedentului (proprietarului): **Municipiul Odorheiu Secuiesc**, cu sediul în Mun. Odorheiu Secuiesc, Piața Városháza nr. 5, tel/fax: 0266/218.132, CUI 4367558, cod postal 535600, jud. Harghita, adresa e-mail: office@udvarhely.ro.

2. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE CONCESIUNE

Data și locul desfășurării licitației publice: anul 2018, luna 05, ziua 16, ora 12.00 (conform termenelor stabilite pentru apariția anunțului în presă și în Monitorul Oficial al României) la sediul Primăriei Odorheiu Secuiesc.

Perioada de concesiune stabilită: **15 ani**

Durata de valabilitate a ofertelor: **minim 45 zile**

Orice ofertă cu durată de valabilitate mai mică se va respinge.

Pana la data de 14.05.2018, ora 12.00, solicitanții depun la sediul Primăriei Odorheiu Secuiesc, cererile de participare conform formularului corespunzător din prezenta documentație de licitație, împreună cu ofertele tehnice conținând documentele solicitate prin prevederile caietului de sarcini și prin condițiile de participare din prezenta documentație de licitație pentru concesiune.

Procedura de licitație de concesiune se desfășoară conform prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică.

3. CONDIȚII DE PARTICIPARE

Orice persoană juridică sau fizică, română ori străină are dreptul de a participa la procedura pentru atribuirea contractului de concesiune. Se exclude din această procedură, respectiv nu este eligibil orice ofertant care se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) este în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt administrate de un judecător-sindic sau activitățile sale comerciale sunt suspendate ori este într-o situație similară cu cele menționate anterior, reglementată prin lege;
- b) face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situațiile prevăzute la lit.a);
- c) nu și-a îndeplinit obligațiile exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat, inclusiv cele locale, precum și a contribuției pentru asigurările sociale de stat;
- d) furnizează informații false în documentele prezentate;
- e) a comis o gravă greșeală în materie profesională sau nu și-a îndeplinit obligațiile asumate printr-un alt contract de concesiune, în măsura în care proprietarul poate aduce ca dovadă mijloace probante în acest sens.

Notă:

Impozitele și taxele pentru care s-au acordat înlesniri la plată (amânări, eșalonări, etc.) de către organele competente nu se consideră obligații exigibile de plată, în măsura în care se face dovada respectării condițiilor impuse la acordarea înlesnirilor.

f) fiecare ofertant are dreptul de a prezenta doar o singură ofertă.

Ofertantul poartă toată răspunderea ca oferta, respectiv documentele de calificare, să fie primite de concedent la adresa și până la data (ora și minutul) limită stabilită în anunțul de participare și în documentația de licitație de concesiune, inclusiv forță majoră. Ofertele sosite după această dată vor fi returnate fără deschidere.

Ofertanții vor fi admiși să participe la licitație numai după prezentarea următoarelor acte:

Persoane juridice, asociații și fundații:

- a.) Dovada înregistrării în registrul persoanelor juridice (de la Registrul comerțului de pe lângă Tribunalul teritorial local) sau altă formă de înregistrare echivalentă.
- b.) Prezentarea dovezilor legale de achitare a datoriilor fiscale față de bugetul de stat și bugetul local;
- c.) Documentul prin care se face dovada achitării garanției de participare stabilită;
- d.) Împuternicire din partea conducerii firmei, în cazul în care persoana sau persoanele care reprezintă firma, nu face (fac) parte din conducerea acesteia;
- e.) Chitanța prin care se face dovada achitării taxei de participare, care cuprinde și dovada cumpărării documentației licitației;
- f.) Planul de afaceri privind investițiile asumate pe perioada concesiunii.

Persoanele fizice :

- a.) Copia xerox a certificatului de identitate (buletin, carte de identitate, pașaport) ;
- b.) Prezentarea dovezilor legale de achitare a datoriilor fiscale;
- c.) Documentul prin care se face dovada achitării garanției de participare stabilită;
- d.) Împuternicire oficială (dacă este cazul) din partea persoanei ofertante, în cazul în care aceasta este reprezentată printr-o altă persoană;
- e.) Chitanța care face dovada cumpărării caietului de sarcini;
- f.) Chitanța prin care se face dovada achitării taxei de participare, care cuprinde și dovada cumpărării documentației licitației;
- g.) Planul de afaceri privind investițiile asumate pe perioada concesiunii.

Criterii administrative:

- a.) se interzice cesiunea bunului concesionat unei terte persoane;
- b.) se interzice utilizarea bunului pentru orice altă destinație decât cea prevăzută în contract;
- c.) garanția de participare la licitația concesiunii ce urmează a fi depusă de către ofertant se stabilește la **5% din valoarea redevenței anuale** minime de concesiune, stabilit în raport cu suprafața concesionată pentru fiecare obiect în parte.

Ea poate fi constituită printr-una din următoarele metode:

- scrisoare de garanție bancară;
- ordin de plată în contul concedentului indicat în capitolul introductiv al prezentei;
- lichidități bănești depuse la caseria concedentului

Neconstituirea garanției de participare până la data și ora limită de deschidere a ofertelor atrage după sine descalificarea ofertantului.

Ofertantul va pierde garanția de participare, dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului.

Garanția de participare a ofertantului câștigător se reține de către concedent până la încheierea contractului de concesiune și se majorează la valoarea unei redevențe lunare, devenind astfel garanție de bună execuție contractuală.

Concedentul este obligat să restituie celorlalți ofertanți garanția de participare în termen de 5 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câștigător.

- d.) cuantumul garanțiilor ce urmează a fi depuse de concesionar declarat câștigător al licitației: concesionarul are obligația ca, în termen de **5 zile lucratoare** de la data semnării contractului de concesiune, să depună, cu titlu de garanție de bună execuție contractuală, o sumă fixă de reprezentând obligațiile de plată către proprietar stabilite pentru **o lună de concesiune**. Garanția de participare reținută de concedent va fi inclusă în această sumă.

4. DEPUNEREA OFERTELOR

Ofertantul trebuie să ia toate măsurile astfel încât cererea de participare împreună cu oferta tehnică și oferta financiară să fie primită și înregistrată de către concedent până la data limită pentru depunere, adică până la data de 14.05.2018, ora 12.00, stabilită în anunțul de participare pentru desfășurarea licitației de concesiune.

Documentele pot fi transmise prin poștă sau depuse direct de către ofertant la adresa indicată în anunțul de licitație. Indiferent de modalitatea de depunere/transmitere ofertantul își asumă riscurile transmiterii în termen, inclusiv forța majoră.

Proprietarul are dreptul de a decala data și ora limită pentru depunerea documentelor, caz în care aceasta va comunica noua dată limită în scris, cu cel puțin 6 zile înainte de data limită stabilită inițial, tuturor ofertanților care au cumpărat un exemplar al documentației de licitație.

Ofertele vor fi redactate obligatoriu în limba română. Orice document emis pe altă limbă va avea atașată traducerea oficială pe limba română.

Ofertele se depun la sediul concedentului sau la locul precizat în anunțul publicitar, până la data de 14.05.2018, ora 12.00, într-un plic sigilat, care va fi înregistrat în ordinea primirii lor, la registratura concedentului. Pe plic se înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Acest plic va conține două plicuri sigilate:

- un plic pentru oferta tehnică, a cererilor de participare împreună cu documentele de participare și calificare;
- un plic pentru oferta financiară, împreună cu planul de afaceri.

Documentele de participare se depun cu adresă de înaintare însoțitoare, în care se va indica în mod obligatoriu faptul că se referă la **licitația de concesiune a unor suprafețe de teren aflate în domeniul public al Municipiului Odorheiu Secuiesc**. Plicurile sigilate vor fi predate de către concedent comisiei de evaluare înaintea deschiderii ședinței de licitație.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă tehnică și financiară. Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de primire prevăzut în anunțul publicitar vor fi excluse de la licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.

Oferta tehnică va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul (actul de înregistrare ca persoană juridică, sau actul de identitate pentru persoanele fizice);
- b) dovada achitării garanției de participare la licitație de **5%** din valoarea redevenței anuale minime;
- c) dovada achitării datoriilor fiscale exigibile;
- d) dovada achitării taxei de participare la licitație în valoare de **50 RON**, prin care se dovedește și cumpărarea documentației de licitație;
- e) cererea de participare, semnată de cei autorizați în numele concesionarului.

Oferta financiară trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în documentația de licitație și alte obligații pe care ofertantul și le asumă în cazul în care va câștiga licitația, precum și date referitoare la toate criteriile de evaluare prevăzute, astfel:

- a) specificul activității prevăzută a se desfășura;
- b) investițiile (valoarea lor) pe care intenționează să le realizeze;
- c) numărul locurilor de muncă nou – create;
- d) situația financiară în cazul persoanelor juridice; (bilanțul contabil al exercițiului financiar pe ultimului an, în copie);
- e) oferta de preț: se va preciza în mod clar redevența oferită, față de valoarea minimă al redevenței stabilite prin prezenta documentație de licitație;
- f) alte criterii (facilități oferite comunității locale).

Ofertele vor fi examinate și evaluate de către **Comisia de evaluare** alcătuită de concedent. Comisia va fi numită prin Hotărâre a Consiliului Local și va fi compusă din 5 membrii, un consilier, un reprezentant al ANAF și trei angajați ai Primăriei. Comisia de evaluare își exercită atribuțiile în prezența tuturor membrilor săi, sub conducerea președintelui. Membrii comisiei sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor și înainte de ședință de deschidere a ofertelor.

În prima etapă comisia de licitație **analizează** cererile de participare, ofertele tehnice depuse, documentele de plată și documentele de participare solicitate prin prezenta documentație și **selectează solicitantii** care îndeplinesc criteriile de participare.

În etapa a doua, pentru solicitanții care îndeplinesc criteriile de participare, se vor deschide și analizate ofertele financiare.

Licitația de concesiune se desfășoară la data, ora și locul menționat în anunțul de licitație. Orice modificare a acestora trebuie comunicată în prealabil celor interesați.

La evaluarea ofertei se au în vedere, următoarele criterii de evaluare, cu următoarea pondere fiecare:

- a.) specificul activității prevăzută a se desfășura: 10 puncte
- b.) investițiile (valoarea lor) pe care intenționează să le realizeze: 30 puncte
- c.) numărul locurilor de muncă nou – create: 10 puncte
- d.) situația financiară în cazul persoanelor juridice ; (bilanțul contabil al exercițiului financiar pe ultimului an, în copie): 10 puncte
- e.) oferta de preț: se va preciza în mod clar redevența oferită, față de valoarea minimă al redevenței: 75 puncte
- f.) alte criterii (facilități oferite comunității locale): 15 puncte

PUNCTAJ MAXIM: 150 puncte

5. STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Comisia de evaluare alege oferta pe care o consideră cea mai bună din punct de vedere al satisfacerii tuturor criteriilor de selecție și de departajare enunțate în prezenta documentație de licitație.

Oferta câștigătoare va fi cea care obține punctajul cel mai mare.

În cazul în care există egalitate perfectă între ofertanții clasati pe primul loc, Comisia poate hotărî pe loc modul de departajare prin stabilirea unor criterii speciale până la retragerea ofertanților și rămânerea unui singur ofertant.

În urma desfășurării licitației de concesiune, după deschiderea ofertelor financiare, Comisia de evaluare întocmește Raportul procedurii, o Hotărâre de adjudecare, semnat de membrii comisiei de licitație și Rezultatul procedurii ce se va comunica ofertanților.

Procedura de contestare a licitației de concesiune

Eventualele contestații ale ofertanților declarați necâștigători se depun, în termen de 5 zile de la data comunicării Rezultatului procedurii a licitației de concesiune, la sediul Primăriei.

Comisia de licitație analizează contestațiile în termen de 15 zile de la data primirii acestora și răspunde în scris contestatarilor.

După finalizarea acestei proceduri concedentul va invita ofertantul câștigător la semnarea contractului de concesiune.

6. CONTRACTUL DE CONCESIUNE

Încheierea contractului de concesiune

Contractul de concesiune se semnează după 20 de zile de la data comunicării rezultatului procedurii, cu ofertantul declarat câștigător în formă scrisă, sub sancțiunea nulității absolute.

Conținutul contractului de concesiune este prezentat în Anexa la prezenta Documentație de licitație.

În cazul nesemnării contractului de concesiune din vina exclusivă a ofertantului desemnat câștigător, proprietarul negociază cu ofertantul clasat pe locul următor.

În cazul în care există un singur ofertant care îndeplinește condițiile prevăzute în caietul de sarcini, se poate trece la negocierea și semnarea contractului de concesiune cu acest ofertant.

În situația în care câștigătorul licitației de concesiune este o persoană fizică, aceasta se poate asocia/constitui persoană juridică, în condițiile legii, în termen de 3 până la 30 de zile de la adjudecarea licitației, în funcție de durata concesiunii.

În situația în care câștigătorul licitației de concesiune este o persoană juridică străină ce provine dintr-un stat care nu este membru U.E. și nu aparține Spațiului Economic European, aceasta poate să deschidă o filială sau o sucursală ori un alt sediu secundar pe teritoriul României, în condițiile legii, în termen de 3 până la 30 de zile de la adjudecarea licitației, în funcție de durata concesiunii.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune atrage pierderea garanției depuse pentru participare și, dacă este cazul, plata de daune-interese.

7. CRITERII DE EVALUARE

Tabelul factorilor de evaluare și punctajele aferente fiecărui criteriu este prezentat în Anexa

Formularul ofertei financiare este prezentat în Anexa

Redeventa minima de pornire pentru începerea licitației:

In procesul de concesiune a terenurilor aflate in domeniul public al Municipiului Odorheiu Secuiesc se are in vedere Hotararea Consiliului Local nr. 256/2017, cu privire la stabilirea redeventei valabile pe anul 2018 si aprobarea redeventei anuale minime de concesiune pentru terenurile publice si private, proprietatea Municipiului Odorheiu Secuiesc, diferite pe categorii si zone de incadrare. Astfel redeventa minima anuala de pornire pentru baza sportiva al Municipiului Odorheiu Secuiesc va fi calculata dupa cum urmeaza:

• Pentru persoanele fizice si juridice :

- Suprafata totala teren: 14.488 mp
- Zona de incadrare: B
- Redeventa anuala minima/mp: 1,5 EUR/mp/an
- **Redeventa totala anuala: 21.723,00 EUR**

• Pentru asociatii si fundatii :

- Suprafata totala teren: 14.488 mp
- Zona de incadrare: B
- Redeventa anuala minima/mp: 0,61 EUR/mp/an
- **Redeventa totala anuala: 8.837,68 EUR**


Redeventa anuala, in perioada de valabilitate a contractului, se actualizeaza in fiecare an pe baza tarifelor stabilite in Hotarare a Consiliului Local privind stabilirea redeventei valabile pe anul respectiv.

Anexe piese desenate: Planul de încadrare în zonă
Planul de situație cu identificarea imobilului
Carte funciara nr. 55908 si 53182 Odorheiu Secuiesc
Anexa nr. 3 la Hotărârea Guvernului nr. 1351/2001

Odorheiu Secuiesc, la 22.03.2018

Președintă de ședință


ORBÁN BALÁZS



Contrasemnează pentru legalitate

Secretar

BALÁZS KINGA



CAIET DE SARCINI

pentru concesionarea unor suprafete de teren din domeniul public al Municipiului Odorheiu Secuiesc, Județul Harghita, privind „Dezvoltarea bazei sportive a Municipiului Odorheiu Secuiesc”

INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII:

a) Obiectul concesiunii

1.1 Obiectul concesiunii îl constituie suprafețele de teren situate în raza administrativ - teritorială a Municipiului Odorheiu Secuiesc, aflate în domeniul public al Municipiului, astfel:

a) **Teren de fotbal cu zgura si vestiar**, situat in Municipiul Odorheiu Secuiesc, str. Parcului, nr. 14 , în suprafață de 10.348,00 mp, identificat potrivit CF 55908 Odorheiu Secuiesc, nr. cadastral 4776, inclus în inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Odorheiu Secuiesc, la poziția nr. 46 din Anexa nr. 3 la Hotărârea Guvernului nr. 1351/2001 publicat în Monitorul Oficial al României nr. 597 bis din 13.08.2002, anexă la prezentul caiet de sarcini.

b) **Teren intravilan**, situat in Municipiul Odorheiu Secuiesc, str. Banyai Janos, nr. 26 , în suprafață de 4.140,00 mp, identificat potrivit CF 53182 Odorheiu Secuiesc, nr. cadastral 53182, inclus în inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Odorheiu Secuiesc.

b) Activitățile considerate adecvate bunului ce se închiriază:

1.2. Activitățile adecvate bunului care face obiectul concesiunii sunt cele referitoare la suprafețele în care se desfășoară activități cu caracter umanitar, de turism, de agrement, socio-culturale si de sport de masa care aduc ca aport social o dezvoltare locală, fără a afecta spațiul înconjurător din punct de vedere aspectual și al protecției mediului.

La ora actuala zona respectiva necesita o reabilitare majora, pentru care administratia locala nu dispune de surse de finantare necesare pentru investitii. Concesiunea acestor terenuri aflate in proprietatea Municipiului poate contribui semnificativ la dezvoltarea bazei sportive a Municipiului Odorheiu Secuiesc.

Strategia de dezvoltare a Bazei sportive Municipiul Odorheiu Secuiesc are la baza urmatoarele conceptii:

- Sportul, ca zonă de dezvoltare a căpătat o atenție deosebită și un capitol propriu în concepția de dezvoltare al orașului. Dezvoltarea infrastructurii este un element deosebit pe parcursul dezvoltării activităților sportive. Această dezvoltare a infrastructurii creează o bază importantă și esențială pentru posibilitatea exercitării și desfășurării activităților sportive.
- În Planul Urbanistic General, Consiliul Local a desemnat suprafața situată între Parcul orașului, strada Hunyadi Janos, respectiv căile ferate, ca o suprafață potrivită dezvoltării infrastructurale pentru activități sportive și de recreație.
- În orașul nostru fotbalul este cea mai susținută ramură sportivă, cu cea mai mare tradiție. Așadar am dori să construim terenuri de fotbal pe cea mai mare

parte a suprafețelor desemnate, aflate în proprietatea orașului. În prima fază a proiectului planificăm construirea a două terenuri cu gazon artificial cu dimensiuni mai mici. Acestea vor asigura posibilități de sport mai mult pentru copii și tineret.

- Dezvoltările planificate necesită surse financiare deosebite, ceea ce nu putem asigura din bugetul local, astfel considerăm, că acest proiect se va putea realiza doar din surse private exterioare.
- În scopul realizării intenției de mai sus, orașul intenționează să concesioneze un teren cu o suprafață suficientă pentru construirea a două terenuri de fotbal, la acele persoane juridice, care vor putea realiza obiectul proiectului de mai sus.

Investitiile propuse pentru a susține Strategia de dezvoltare a Bazei sportive Municipiul Odorheiu Secuiesc sunt următoarele:

- Construirea unui teren de fotbal cu dimensiune de 100x60 metri, cu gazon artificial, tribuna cu structura metalică, vestiar și iluminat nocturn pentru timp de noapte, cu o suprafață totală de 10.348 mp;
- Construirea unui teren de fotbal cu dimensiune de 60x40 metri, cu gazon artificial, tribuna cu structura metalică și iluminat nocturn pentru timp de noapte, cu o suprafață totală de 4.140 mp;

c) Obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de proprietar privind exploatarea eficientă a obiectului concesiunii:

În situația actuală suprafețele solicitate și propuse spre concesiune sunt libere și neutilizate, în aceste condiții, în care sunt solicitări din partea unor potențiali concesionari pentru aceste suprafețe, este foarte oportună găsirea unui procedeu de valorificare a lor. Modul cel mai avantajos pentru Municipiu este concesiunea sau concesionarea a acestor suprafețe pe o perioadă corespunzătoare, în schimbul unei redevențe anuale, valoarea căreia constituie un venit garantat în bugetul local pe perioada concesionării sau concesiunii. În acest mod se rezolvă pe de o parte și exploatarea și folosirea eficientă a acestor suprafețe, întreținerea normală a acestora și realizarea unor eventuale investiții care aduc beneficiu pentru cetățenii Municipiului Odorheiu Secuiesc, cât și obținerea unor avantaje financiare pentru Municipiu.

Se menționează ca avantaj economic și de mediu disponibilitatea potențialilor concesionari ca, pe lângă asigurarea unei gestionări și administrări performante, să efectueze întreținerea permanentă a acestor suprafețe și eventual să realizeze unele investiții pe care le consideră necesare în scopul utilizării cât mai rentabile și raționale a acestor suprafețe.

d) Graficul desfășurării licitației de concesiune

Termenele previzibile pentru realizarea procedurii de concesiune sunt următoarele:

- anunțul publicitar în presa internă, Monitorul oficial al României și prin intermediul altor mijloace de comunicare, precedat de aprobarea în Consiliul Local al Municipiului Odorheiu Secuiesc a documentației de licitație de concesiune – 12.04.2018;
- depunerea cererilor de participare, a ofertelor tehnice și a documentelor care fac dovada îndeplinirii cerințelor minime de calificare/selectare respectiv a ofertelor financiare - 14.05.2018, ora 12.00;
- ședința de deschidere a licitației publice - 16.05.2018, ora 12.00;

- durata de evaluare, întocmire Raport procedura și Hotărâre de adjudecare, comunicare Rezultat procedura: 18.05.2018
- depunere de contestații – 5 zile de la comunicarea Rezultatului procedurii;
- analizarea, rezolvarea contestațiilor și comunicarea Rezultatului final al procedurii – 15 zile de la primirea contestațiilor;
- invitarea ofertantului câștigător pentru semnarea contractului de concesiune: 20 zile de la data comunicării rezultatului procedurii;
- depunerea garanției de bună execuție a contractului de către concesionar: - 5 zile lucratoare de la semnarea contractului de concesiune.

e) Durata concesiunii :

Se propune concesiunea pe o durată de 15 ani, începând cu data semnării contractului de concesiune, durată ce va fi stabilită cu precizie în cadrul contractului.

f) Elemente de preț și termenele de plată

În procesul de concesiune a terenurilor aflate în domeniul public al Municipiului Odorheiu Secuiesc se are în vedere Hotărârea Consiliului Local nr. 256/2017, cu privire la stabilirea redevenței valabile pe anul 2018 și aprobarea redevenței anuale minime de concesiune pentru terenurile publice și private, proprietatea Municipiului Odorheiu Secuiesc, diferențiate pe categorii și zone de încadrare. Astfel redevența minimă anuală de pornire pentru baza sportivă al Municipiului Odorheiu Secuiesc va fi calculată după cum urmează:

• Pentru persoanele fizice și juridice :

- Suprafața totală teren: 14.488 mp
- Zona de încadrare: B
- Redevența anuală minimă/mp: 1,5 EUR/mp/an
- **Redevența totală anuală: 21.723,00 EUR**

• Pentru asociații și fundații :

- Suprafața totală teren: 14.488 mp
- Zona de încadrare: B
- Redevența anuală minimă/mp: 0,61 EUR/mp/an
- **Redevența totală anuală: 8.837,68 EUR**

Redevența anuală, în perioada de valabilitate a contractului, se actualizează în fiecare an pe baza tarifelor stabilite în Hotărârea a Consiliului Local privind stabilirea redevenței valabile pe anul respectiv.

g) Regimul categoriilor de bunuri după expirarea concesiunii

În derularea concesiunii, concesionarul utilizează bunuri de retur preluate de la proprietar (concedent), care după expirarea concesiunii revin proprietarului (concedentului) în stare perfectă de utilizare/funcționare.

În cazul realizării unor bunuri în perioada concesiunii de către concesionar, acestea pot fi:

- bunuri de preluare pentru care concedentul poate să-și exprime intenția de cumpărare pe baza unui contract de vânzare-cumpărare

- bunuri proprii ale concesionarului, care după expirarea perioadei de concesiune rămân în proprietatea acestuia.

Concesionarul este obligat să exploateze obiectul concesiunii în regim de continuitate. Concesionarul nu are dreptul să cesioneze obiectul concesiunii.

h) Răspunderea concesionarului pentru neîndeplinirea obligațiilor din caietul de sarcini

Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a suprafețelor care fac obiectul concesiunii, potrivit destinației pentru care a fost concesiionat.

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

Concesionarul nu poate cesiona către a treia persoană bunul ce face obiectul concesiunii.

Concesionarul este obligat să plătească redevența stabilită prin contract în modul și în condițiile stabilite.

Concesionarul este obligat să respecte condițiile de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condițiile privind folosirea și conservarea patrimoniului, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

La încetarea contractului de concesiune prin atingerea termenului, concesionarul este obligat să restituie concedentului, în deplină proprietate și în stare perfectă, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

În termen, de **5 de zile** lucrătoare de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul este obligat să depună, cu titlu de garanție de bună execuție a contractului, o sumă egală cu valoarea unei redevențe lunare.

În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării obiectului de activitate, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea desfacerii contractului.

i) Cauze de încetare a concesiunii, altele decât atingerea termenului

Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

1) 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;

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

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

4) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesiionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

5) în cazul în care interesul comun al părților o impune, prin cumpărarea obiectului concesiunii de către concesionar, prin act administrativ de aprobare a organului care a aprobat concesiunea. În acest caz se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul de cumpărare. În această situație de încetare a concesiunii nu se percep daune;

6) prin contractul de concesiune părțile pot stabili și alte cauze de încetare, fără a aduce atingere clauzelor și condițiilor reglementate de lege.

j) Alte obligații ale concesionarului

Exploatarea și utilizarea bunului concesionat se va face conform normelor și normativelor specifice referitoare la utilizarea suprafețelor de teren și clădirilor destinate activităților de turism, de agrement și socio-culturale pentru care s-a prevăzut concesiunea, cu respectarea condițiilor de siguranță în exploatare, a prevederilor privind protecția mediului, protecția muncii, asigurarea condițiilor de sănătate și igienă, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

Odorheiu Secuiesc, la 22.03.2018

Președintă de ședință

ORBÁN BALÁZS



Contrasemnează pentru legalitate

Secretar

BALÁZS KINGA



CRITERII DE EVALUARE

a ofertelor depuse pentru concesionarea unor suprafețe din domeniul public al
Municipiului Odorheiu Secuiesc, Județul Harghita,

Criteriaul	Punctaj maxim	Ofertant 1	Ofertant 2	Ofertant 3
1. Specificul activității prevăzute a se desfășura	10			
2. Valoarea investițiilor pe care ofertantul intenționează să le realizeze	30			
3. Numărul locurilor de muncă nou – create	10			
4. Situația financiară a persoanelor juridice ; (bilanțul contabil al exercițiului financiar pe ultimului an, în copie)	10			
5. Redeventa oferită față de valoarea tarifului minim al redeventei anuale	75			
6. Facilități oferite comunității locale	15			
TOTAL	150			

Odorheiu Secuiesc, la 22.03.2018

Președintă de ședință

ORBÁN BALÁZS



Contrasemnează pentru legalitate

Secretar

BALÁZS KINGA



MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

CERERE DE PARTICIPARE

Catre

(denumirea locatorului și adresa completă)

1. Examinand documentatia de licitație de concesiune, subsemnatul _____, reprezentant legal al ofertantului

(denumirea/numele ofertantului), ne oferim ca, în conformitate cu prevederile si cerintele cuprinse în documentatia mai sus mentionata, sa concesiunam

(denumirea obiectului concesiunii), in suprafata de _____ mp, pentru suma de _____ (suma în litere si în cifre) lei / an.

2. Ne angajam ca, în cazul în care oferta noastra este stabilita castigatoare, să încheiem contractul de concesiune in conformitate cu condițiile de contractare stabilite prin documentația de licitație.

3. Ne angajam sa mentinem aceasta oferta valabila pentru o durata de _____ zile, (durata în litere si în cifre) respectiv pana la data de _____ (ziua/luna/anul) si ea va ramane obligatorie pentru noi si poate fi acceptata oricand înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

4. Pana la încheierea si semnarea contractului de concesiune aceasta oferta, împreuna cu comunicarea transmisa de dumneavoastra, prin care oferta noastra este stabilita castigatoare, vor constitui un contract angajat între noi.

5. Alaturi de cererea de participare oferta noastră cuprinde următoarele elemente care constituie obiectul criteriilor de evaluare:

1. Specificul activității prevăzute a se desfășura:
2. Valoarea investițiilor pe care ofertantul intenționează să le realizeze:

3. Numărul locurilor de muncă nou – create:
4. Situația financiară a persoanelor juridice; (bilanțul contabil al exercițiului financiar pe ultimului an, în copie)
5. Redeventa oferită față de valoarea tarifului minim al redevenței anuale:
6. Facilități oferite comunității locale:

6. Am înțeles și consimțim ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, să constituim garanția de bună execuție a contractului în conformitate cu prevederile din documentația de licitație.

Data: ____/____/____

_____ (semnatura),

în calitate de _____, ca reprezentant legal,
semnez oferta pentru și în numele

_____.

(denumirea/numele ofertantului)

Nota: Cererea de participare se va completa în forma tehnoredactată!

Odorheiu Secuiesc, la 22.03.2018

Președintă de ședință

ORBÁN BALÁZS




Contrasemnează pentru legalitate

Secretar

BALÁZS KINGA



CONTRACT DE CONCESIUNE (MODEL)

I. Părțile contractante

Între **Municipiul Odorheiu Secuiesc**, cu sediul în Mun. Odorheiu Secuiesc, Piața Városháza nr. 5, tel/fax: 0266/218.132, CUI 4367558, cod postal 535600, jud. Harghita, reprezentat prin Galfi Arpad, primar și Balázs Kinga, secretar, în calitate de **concedent**, pe de o parte,

și, persoană fizică (domiciliul, buletinul/cartea de identitate)/ persoană juridică (actul constitutiv al agentului economic), cu sediul principal în, reprezentat prin, având funcția de, în calitate de **concesionar**, pe de altă parte,

la data de

la sediul concedentului Consiliul local Odorheiu Secuiesc,
în temeiul prevederilor Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică și ale Hotărârii Consiliului local al Municipiului Odorheiu Secuiesc, de aprobare a concesiunii nr. _____ din 27.07.2017, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

II. Obiectul contractului

Obiectul concesiunii îl constituie suprafețele de teren situate în raza administrativ - teritorială a Municipiului Odorheiu Secuiesc, aflate în domeniul public al Municipiului, astfel:

- a) Teren de fotbal cu zgura și vestiar, situat în Municipiul Odorheiu Secuiesc, str. Parcului, nr. 14 , în suprafață de 10.348,00 mp;
- b) Teren intravilan, situat în Municipiul Odorheiu Secuiesc, str. Banyai Janos, nr. 26 , în suprafață de 4.140,00 mp,
adica în suprafața totală **14.448 mp**.

III. Termenul

- (1) Durata concesiunii este de 15 ani, începând de la data de semnării contractului de concesiune.
- (2) Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială.

IV. Valoarea redevenței

- (1) Valoarea redevenței este de _____ EUR / an.
- (2) Plata redevenței se face semestrial, până la data de _____.
- (3) Neplata redevenței sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la penalități de 0,1 % din valoarea plății neefectuate, pe fiecare zi de întârziere.
- (4) Redevența anuală, în perioada de valabilitate a contractului, se actualizează în fiecare an pe baza tarifelor stabilite în Hotărârea Consiliului Local privind stabilirea redevenței valabile pe anul respectiv.

V: Drepturile partilor

Drepturile concesionarului

(1) Concesionarul are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, spațiul ce face obiectul contractului de concesiune.

(2) Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de parti prin contractul de concesiune

Drepturile concedentului

(1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este îndeplinit obiectivul concesiunii prin realizarea activității angajate, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și fără a interveni în activitatea acestuia.

(3) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concedentul are dreptul să își manifeste intenția de a dobândi bunurile de preluare și de a solicita concesionarului încheierea contractului de vânzare-cumpărare cu privire la aceste bunuri, în condițiile legii.

(4) Concedentul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementată a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local.

VI: Obligațiile partilor

Obligațiile concesionarului

(1) Concesionarul este obligat să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a obiectului concesiunii, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

(2) Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct bunurile și activitățile care fac obiectul concesiunii.

(3) Concesionarul nu poate ceda bunul ce face obiectul concesiunii.

(4) Concesionarul este obligat să plătească redevența în modul și în condițiile stabilite prin prezentul contract.

(5) Concesionarul este obligat să respecte condițiile de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condițiile privind folosirea și conservarea patrimoniului în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.

(6) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen concesionarul este obligat să restituie concedentului, în stare perfectă și în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.

(7) La încetarea contractului de concesiune concesionarul este obligat să încheie cu concedentul un contract de vânzare-cumpărare având ca obiect bunurile de preluare realizate în perioada concesiunii, prevăzute ca atare, în privința cărora concedentul și-a manifestat intenția de a le cumpăra.

(8) În termen de **maxim 5 zile lucrătoare** de la data încheierii contractului de concesiune concesionarul este obligat să depună, cu titlu de **garanție**, o sumă egală cu suma datorată concedentului drept redevență aferentă unei luni de activitate.

(9) În cazul în care concesionarul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea desfacerii contractului.

(10) Concesionarul este obligat ca în primele ____ ani să efectueze următoarele investiții pe terenul concesionat:

Obligatiile concedentului

- (1) Concedentul este obligat sa nu il tulbure pe concesionarul in exercitiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.
- (2) Concedentul nu are dreptul sa modifice in mod unilateral contractul de concesiune, in afara de cazurile prevazute expres de lege.
- (3) Concedentul este obligat sa notifice concesionarului aparitia oricaror imprejurari de natura sa aduca atingere drepturilor concesionarului.

VII: Incetarea contractului de concesiune

- (1) Prezentul contract de concesiune inceteaza in urmatoarele situatii:
- a) la expirarea duratei stabilite in contract, daca partile nu convin, in scris, prelungirea acestuia, in conditiile legii;
 - b) in cazul in care interesul national sau local o impune, prin denuntarea unilaterala de catre concedent, cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina concedentului;
 - c) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere, cu plata unei depagubiri in sarcina concesionarului;
 - d) in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin reziliere, cu plata de despagubiri in sarcina concedentului;
 - e) la disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunului concesionat sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri;
 - f) alte cauze de incetare a contractului de concesiune, fara a aduce atingere cauzelor si conditiilor reglementate de lege.

VIII: Clauze contractuale referitoare la impartirea responsabilitatilor de mediu intre concedent si concesionar

Toate responsabilitățile privind protecția mediului revin concesionarului.

IX: Raspunderea contractuala

Nerespectarea de catre partile contractante a obligatiilor cuprinse in prezentul contract de concesiune atrage raspunderea contractuala a partii in culpa.

X: Litigii

- (1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune sunt de competenta instantei judecatoresti contencios-administrativă.
- (2) Pentru solutionarea eventualelor litigii partile pot stipula in contractul de concesiune clauze compromisorii.

XI: Alte clauze (de exemplu: clauze de reziliere conventionala, clauze penale):
Nu este cazul

XII: Definitii

- (1) Prin forta majora, in sensul prezentului contract de concesiune, se intelege o imprejurare externa cu caracter exceptional, fara relatie cu lucrul care a provocat dauna sau cu insusirile sale naturale, absolut invincibila si absolut imprevizibila.

(2) Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu intră în caracteristicile forței majore.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în exemplare.

CONCEDENT
MUNICIPIUL ODORHEIU SECUIESC

CONCESIONAR
XXX

Odorheiu Secuiesc, la 22.03.2018

Președintă de ședință

ORBÁN BALÁZS



Contrasemnează pentru legalitate

Secretar

BALÁZS KINGA

