

## **CAIET DE SARCINI CADRU**

### **Privind concesionarea unei parcele situate în perimetrul Siturului Industrial „Structură de Sprijinire a Afacerilor” („SSA”) Hunedoara prin licitație publică deschisă**

#### **1. DATE GENERALE**

1.1. Prezentul Caiet de Sarcini își propune să le ofere celor interesați toate informațiile utile cu privire la modalitatea și procedura de atribuire a parcelelor disponibile aflate în perimetrul Sitului Industrial „SSA” Hunedoara.

1.2. **Situl Industrial Hunedoara are o suprafață totală de 20 ha** de teren, fiind situat pe teritoriul administrativ al municipiului Hunedoara și este localizat în perimetrul fostul Combinat Siderurgic Hunedoara.

1.3. **Situl Industrial Hunedoara** este administrat de către Primăria Municipiului Hunedoara.

1.4. Suprafața totală de teren supusă prezentei proceduri este proprietatea publică a municipiului Hunedoara.

#### **2. SCOPUL ORGANIZĂRII LICITAȚIEI PUBLICE**

2.1. Prezentul caiet de sarcini își propune să le ofere celor interesați toate informațiile utile cu privire la procedura de atribuire în folosință exclusivă a parcelelor disponibile - la data desfășurării licitației - în Situl Industrial „SSA” Hunedoara, destinate societăților/rezidenților care desfășoară activități încadrate în profilul de activitate al parcului.

2.2. Suprafața terenului este aproximativă, în urma realizării documentației cadastrale finale putând apărea diferențe minore.

2.3. Atribuirea parcelelor se face de Municipiului Hunedoara prin procedura de licitație publică.

2.4. Având în vedere dotările și utilitățile cu care va fi prevăzut parcul, respectiv destinația planificată a parcelelor, acestea sunt adecvate construcției de hale/clădiri pentru diverse activități de producție și servicii.

Administratorul urmărește ca în Situl Industrial ”SSA” Hunedoara să se realizeze cu preponderență, dar nu limitativ, următoarele activități:

- Depozite frigorifice și de mărfuri generale;
- Servicii medicale private (Laboratoare de analize și cabinete medicale);
- Centru de expoziții;
- Atelier fier forjat;
- Centru de excelență pentru soluții informatice, creare software pentru logistică;
- Distribuție, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică;
- Servicii în care predomină industriile producătoare de servicii;
- Afaceri în care să predomine activitățile de proiectare, cercetare-dezvoltare, de consultanță, precum și activități de administrare a afacerilor;
- Industrie prelucrătoare, cu posibilitatea concentrării pe bunuri de consum industrial;
- Depozite papetărie birotică;

- Debitare primară a lemnului și fabricare de paleți și brichete rumeguș;
- Centru logistic;
- Depozit produse IT;
- Punct de colectare fructe de pădure, plante medicinale.

2.5. În Situl Industrial "SSA" Hunedoara, rezidenții sunt obligați să desfășoare numai activitățile pentru care sunt autorizați, să asigure și să respecte, totodată, măsurile de protecție a mediului.

2.6. Data la care se dobândește calitatea de rezident al Situl "SSA" Industrial Hunedoara este data încheierii de către rezident cu Municipiul Hunedoara a contractului de concesiune.

### **3. DESCRIEREA PARCELELOR DE TEREN DESTINATE LICITAȚIEI**

3.1. Suprafața de teren destinată în acest moment concesiunii este de .....și este identificată conform planului de situație atașat, prezentului caiet de sarcini, urmând ca după semnarea contractului de concesiune să se realizeze documentația cadastrală finală.

3.2. Ofertantului i se recomandă să viziteze și să examineze amplasamentul și să obțină pentru el însuși, pe proprie răspundere, toate informațiile necesare pentru elaborarea ofertei.

#### **3.3. Destinațiile și condițiile prevăzute pentru parcelele de teren.**

Construcția de hale/clădiri, căi de acces, zone verzi și parcări pentru diverse activități de producție și servicii care se încadrează în profilul planificat de activitate al sitului.

Infrastructura de utilități Situl Industrial "SSA" Hunedoara cuprinde următoarele utilități și dotări distribuite în sit la nivelul fiecărei parcele/unități:

- a) Rețea de energie electrică
- b) Rețea de apă
- c) Rețea de canalizare menajeră și pluvială
- d) Rețea de curenți slabi (telefonie, internet, televiziune, etc.)
- e) Iluminat stradal
- f) Rețea drumuri
- g) Rețea de gaz

3.4. Racordarea la energie electrică, apă, gaz, canalizare se poate realiza direct de la rețelele Sitului Industrial „SSA” Hunedoara pe baza unui proiect tehnic avizat (de furnizorii de energie electrică, apă, canal, gaz) și a unui aviz de principiu emis de Primăria municipiului Hunedoara.

3.5. Întocmirea proiectului și execuția branșării la rețea intră în sarcina rezidenților interesați.

### **4. CONDIȚIILE DE EXPLOATARE ȘI OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR ȘI SOCIAL**

4.1. Suprafața de teren ce face obiectul prezentei proceduri va fi utilizată de către concesionar pe toată durata contractului de concesiune, în condițiile prevăzute în acesta, urmând ca la încetarea contractului să fie restituite, în deplină proprietate, libere de orice sarcini concedentului. Investițiile aduse de concesionar la care acesta s-a angajat prin oferta depusă în temeiul caietului de sarcini și contract, sunt considerate bunuri de retur în condițiile prevăzute în contractul de concesiune.

Bunurile considerate bunuri de retur își păstrează această calitate indiferent de cauza de încetare a contractului de concesiune.

La finalizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat concesionarul, dar nu mai devreme de 01.07.2021 în baza dreptului de preempțiune, are posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusivă, cu respectarea legislației în vigoare la acel moment.

4.2. Rezenților prezenți în Situl Industrial "SSA" Hunedoara le este interzis să subcedeze terenul dat în folosință sau să vândă ori să închirieze spațiile de producție realizate din investițiile proprii fără acordul prealabil scris al Administratorului.

4.3. Rezenților prezenți în Situl Industrial "SSA" Hunedoara le este interzis să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Administratorului, profilul inițial al activității în considerarea căruia i-a fost acceptată oferta, cu excepția situațiilor speciale justificate de cerințele de dezvoltare și adaptare a producției proprii la cerințele de piață. Schimbările vor fi admise, însă, doar cu respectarea profilului general de activitate al sitului.

## **5. INVESTIȚII CARE CAD ÎN SARCINA CONCESIONARILOR**

5.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Municipiul Hunedoara, concesionarilor din Situl Industrial "SSA" Hunedoara, le revin, în principal, următoarele obligații:

- a) în termen de **maxim 4 luni** de la semnarea contractului de concesiune să depună dosarul în vederea obținerii autorizației de construire;
- b) în termen de **maxim 6 luni** de la emiterea Autorizației de construire să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus .
- c) să demareze, în termen de **maximum 2 (doi) ani** de la data începerii lucrărilor de construcție, activitatea în vederea căreia s-a încheiat contractului de concesiune;
- d) să desfășoare activitatea în vederea căreia s-a încheiat contractul de concesiune în termen de **2 luni** de la finalizarea construcției;
- e) să realizeze lucrările proiectului investițional propus conform autorizației de construire eliberate de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;
- f) să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității;
- g) să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;
- h) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității la locațiile specificate și să plătească lunar sau la scadență, conform reglementărilor aplicabile, consumul de apă, energie electrică și termică, canalizare și alte servicii, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;
- i) să nu ceseze terților, în tot sau în parte, dreptul de folosință asupra unității și asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului ori natura activității/activităților desfășurate, fără acordul prealabil scris al administratorului;
- j) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită;
- k) să plătească administratorului contravaloarea cheltuielilor ce rezultă din lucrările și serviciile de administrare a Sitului;
- l) să respecte regulamentele emise de către administratorul Sitului Industrial „SSA” Hunedoara;
- m) să folosească terenul, infrastructura comună, respectiv infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să le mențină în starea de la momentul încheierii contractului de concesiune;
- n) să respecte destinația construcției stabilită prin contractul de concesiune cu Municipiul Hunedoara, pe toată durata acestuia;
- o) să respecte regulile de circulație în cadrul incintei Sitului Industrial „SSA” Hunedoara, elaborate de administrator ;
- p) să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității/unităților, după caz.

5.2. Nerespectarea de către concedenți a oricăreia dintre obligațiile specificate mai sus duce la rezilierea contractului;

5.3. Contractul de concesiune încetează și se reziliază în cazurile prevăzute de lege și de clauzele contractuale;

5.4. Orice investiție sau amenajare care este necesară scopului/activității pentru care a fost atribuită parcela de teren se va realiza numai în baza unei autorizații de construcție însoțită de toate avizele legale eliberate pe cheltuiala rezidentului, precum și de avizele de principiu ale administratorului.

5.5. Investițiile efectuate de concesionar la care acesta nu s-a obligat prin oferta depusă și prin contractul de concesiune constituie bunuri de preluare și pot reveni concedentului în măsura în care acesta își manifestă intenția de a prelua bunurile respective, în schimbul unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată, în condițiile prevăzute în contractul de concesiune.

## **6. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR**

6.1. Bunurile predate concesionarului în baza prevederilor contractului de concesiune, vor fi exploatate de acesta în mod direct și exclusiv, pe riscul, cheltuiala și pe răspunderea sa, respectând legislația privind protecția mediului și regimul construcțiilor, pe toată perioada derulării contractului.

6.2. La data încetării contractului de concesiune, în cazul în care concesionarul nu cumpără terenul aflat în exploatarea sa, acesta este obligat să predea, în deplină proprietate, libere de orice sarcini, bunurile aflate în folosința sa, inclusiv cele rezultate din investiții sau amenajări căzute în sarcina rezidentului și la care acesta s-a obligat prin oferta depusă conform caietului de sarcini și contractului.

## **7. OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI ȘI REGIMUL CONSTRUCȚIILOR**

Concesionarul este obligat să ia, pe tot parcursul concesionării, toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului și de Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG.

Lucrările de investiții se vor face doar în baza avizelor de mediu, având astfel certitudinea că nici una din activitățile care se vor dezvolta pe terenurile concesionate nu vor afecta în mod defavorabil mediul înconjurător.

## **8. DURATA EXERCITĂRII DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA TERENULUI**

Durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință asupra terenului care formează obiectul contractului de concesiune este de 49 (patruzeci și nouă) ani cu posibilitatea de prelungire prin act adițional aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului Hunedoara.

## **9. REDEVENȚA MINIMĂ ȘI TAXA PE TEREN**

9.1. Suma totală care va fi plătită de către concedent este compusă din prețul folosinței parcelelor (denumit redevență), folosință asupra infrastructurii și în scopul susținerii, utilitățile furnizate direct către acesta, precum și taxa de teren datorată respectând prevederile legale în vigoare.

9.2. Nivelul minim al redevenței este de ..... și a fost stabilit prin Hotărârea Consiliului Local Hunedoara. Plata redevenței se va face conform clauzelor din contractul de concesiune.

9.3. Concesionarul are obligația să achite contravaloarea cheltuielilor rezultate din asigurarea de către concedent a următoarelor:

- a) iluminat public în incintele și căile de acces comune;
- b) salubritatea și deszăpezirea incintelor comune;
- c) supravegherea video a intrării în incinta parcului industrial;
- d) lucrări de întreținere și reparații ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
- e) servicii și lucrări de mentenanță, reparații asupra infrastructurii comune până la limita terenului cedat în folosința rezidentului.

## 10. PROCEDURA DE VÂNZARE A TERENULUI

10.1. După realizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat, în baza dreptului de preempțiune, concedentul are posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusiv, dar nu mai devreme de 01.07.2021, cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare.

10.2. Prin "investiție" se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (exceptând platformele betonate) și celelalte mijloace fixe utilizate de către concedent persoană juridică în desfășurarea activității pentru care este autorizat.

10.3. Finalizarea în proporție de 100% a investiției este constatată printr-un proces verbal la finalizarea lucrărilor.

10.4. În cazul în care concedentul intenționează să își exercite dreptul de preempțiune, acesta va transmite municipiului Hunedoara o notificare scrisă despre intenția sa de a cumpăra.

10.5. Prețul de vânzare plătit de rezident pentru teren va fi stabilit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreeat de ambele părți contractante la data vânzării terenului.

## **11. CONDIȚII DE PARTICIPARE LA PROCEDURA DE LICITAȚIE DESCHISĂ.**

11.1. Accesul viitorilor concedenți în Situl Industrial "SSA" Hunedoara este condiționat de îndeplinirea cumulativă a cerințelor de calificare și a criteriilor de eligibilitate.

11.2. La licitație vor fi acceptați ofertanții care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

### **A. În cazul persoanelor juridice române.**

- a) să fie agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;
- b) activitățile planificate să fie realizate pe noul amplasament trebuie să se încadreze în profilul general de activitate al Sitului Industrial „SSA” Hunedoara;
- c) nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată sau în orice altă procedură prevăzută de Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, cu modificările și completările ulterioare;
- d) administratorii să nu fie condamnați în procese penale pentru infracțiuni;
- e) să nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
- f) să desfășoare activități de producție și servicii, conform prevederilor legale în vigoare;
- g) să nu prezinte restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale.

### **B. În cazul persoanelor juridice străine.**

În cazul acestora, acestea trebuie să facă dovada că și-au înființat, în mod legal, sucursale care desfășoară activitate pe teritoriul României.

De asemenea, persoana juridică străină trebuie să prezinte înscrisuri, în copie legalizată care să ateste următoarele:

- a) este agent economic înregistrat în țara de origine;

- b) activitățile planificate să fie realizate pe noul amplasament trebuie să se încadreze în profilul general de activitate al Sitului Industrial „SSA” Hunedoara;
- c) nu este insolubil, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată;
- d) administratorii să nu fie condamnați în procese penale pentru infracțiuni;
- e) să nu prezinte restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine;
- f) să nu furnizeze date false/inexacte în documentele de calificare;
- g) să desfășoare activități de producție și servicii, conform prevederilor legale în vigoare;

**Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să depună la sediul Primăriei Municipiului Hunedoara, până la data și ora specificate în Anunțul de Licitație Deschisă, OFERTA, care va conține obligatoriu următoarele documente:**

**1. Dovada constituirii Garanției de buna execuție la licitație în cuantumul și forma specificată în Anunțul de licitație, respectiv .....,** calculată raportat la prețul minim de pornire a licitației ( în original, O.P. sau după caz copie chitanță în plicul exterior).Termenul de valabilitate al garanției de participare este același cu termenul de valabilitate al ofertei, respectiv 60 de zile de la data deschiderii ofertei.

**2. Dovada achitării contravalorii Caietului de sarcini -** valoarea caietului de sarcini este de..... și se va achita la casieria Primăriei Municipiului Hunedoara sau în contul RO62TREZ3675006XXX000050 deschis la Trezoreria Hunedoara.

Garanția de buna execuție va fi returnată astfel :

- ofertanților declarați necâștigători : în termen de 10 zile lucrătoare de la data comunicării raportului de atribuire;
- ofertanților declarați câștigători: în termen de 10 zile lucrătoare de la data semnării procesului verbal de recepție la finalizarea lucrărilor de investiții;
- garanția se achită anticipat, o dată cu depunerea ofertei de participare la licitație și se pierde în situația în care ofertantul, după adjudecarea licitației, își revocă oferta renunțând la concesiune.

### **3. Documente de certificare a identității ofertantului (DOCUMENTE DE CALIFICARE)**

#### **A). Persoană juridică română:**

- Împuternicire pentru persoana care reprezintă societatea în cadrul procedurii de licitație deschisă, însoțită de copie a actului de identitate, în copii, marcate „ conform cu originalul, ” ;
- Informații generale privind societatea ;
- Cod Unic de înregistrare, în copie, marcată ” conform cu originalul”;
- Actul constitutiv/Statutul societății comerciale, în copie, marcată ” conform cu originalul”;
- Declarație pe proprie răspundere a administratorului societății comerciale că nu se află în reorganizare judiciară sau faliment sau într-una dintre situațiile prevăzute de Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței, actualizată, în formă autentică ;
- Dovezi care să ateste bunurile lichide, accesul la facilități de creditare/modalitatea prin care va finanța lucrările de investiții - construirii. În cazul unei societăți nou înființate, capitalul social constituit trebuie să fie cel puțin egal cu valoarea investiției la care se angajează (Scrisoare de bonitate bancară);
- Bilanțul contabil pe anul precedent, vizat conform legii, în copie, marcată ” conform cu originalul”, cu excepția societăților nou înființate;

- Certificat de cazier fiscal al societății ofertante;
- Cazierul judiciar al administratorului;
- Certificate privind plata taxelor și impozitelor locale și a contribuțiilor de asigurări sociale la bugetele component ale bugetului de stat consolidate, în original sau legalizate;
- Dovada că organul decizional a aprobat realizarea investiției propuse în Situl Industrial Hunedoara, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar;
- Date despre societăți mixte;
- Studiu de fezabilitate care va cuprinde în mod obligatoriu elementele tehnice necesare pentru caracterizarea funcționalității și a capacității construcției, a gradului de ocupare a terenului, precum și a celorlalte elemente cuprinse în certificatul de urbanism. Nu vor fi acceptate decât oferte care corespund prevederilor documentațiilor de urbanism, aprobate potrivit legii.

#### **B). Persoană juridică străină:**

**În cazul acestora, acestea trebuie să facă dovada că și-au înființat, în mod legal, sucursale care desfășoară activitate pe teritoriul României.**

- Împuternicire pentru persoana care reprezintă societatea în cadrul procedurii de licitație deschisă, însoțită de copie după actul de identitate, în copii, marcate "conform cu originalul";
- Informații generale privind societatea ;
- Documentul de înmatriculare în țara de origine, în traducere legalizată, în original;
- Declarație pe proprie răspundere a administratorului societății comerciale că nu se află în reorganizare judiciară sau faliment sau într-una dintre situațiile prevăzute de Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței, actualizată, în formă autentică;
- Dovezi care să ateste bunurile lichide, accesul la facilități de creditare/modalitatea prin care va finanța lucrările de investiții - construirii. În cazul unei societăți nou înființate, capitalul social constituit trebuie să fie cel puțin egal cu valoarea investiției la care se angajează (Scrisoare de bonitate bancară);
- Bilanțul contabil pe anul precedent, vizat conform legii în vigoare în țara de origine, în traducere legalizată, în original;
- Documente privind plata taxelor și impozitelor specifice țării de origine, traducere legalizată, în original;
- Cazierul judiciar al administratorului sau echivalent;
- Dovada că organul decizional a aprobat realizarea investiției propuse în Situl Industrial Hunedoara, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar;
- Date despre societăți mixte;
- Studiu de fezabilitate care va cuprinde în mod obligatoriu elementele tehnice necesare pentru caracterizarea funcționalității și a capacității construcției, a gradului de ocupare a terenului, precum și a celorlalte elemente cuprinse în certificatul de urbanism. Nu vor fi acceptate decât oferte care corespund prevederilor documentațiilor de urbanism, aprobate potrivit legii.

#### **Oferta TEHNICO-FINANCIARĂ propriu-zisă**

Fiecare pagină ce face parte integrantă din documentația depusă pentru licitație, inclusiv propunerea de contract de administrare și de prestări servicii conexe, trebuie să fie **semnată** în colțul dreapta jos de către reprezentantul legal al societății și ștampilată.

#### **OFERTA TEHNICO - FINANCIARĂ va conține următoarele:**

1. - Oferta financiară propriu-zisă - documentul va conține cel puțin următoarele elemente:

- specificarea parcelei/parcelor solicitate (identificate cu nr. parcelă și suprafață)
- specificarea nivelului redevenței oferite pentru 49 de ani, în lei/mp/an;
- perioada de timp pe care se dorește concesionarea și opțiunea pentru exercitarea dreptului de preemțiune pentru cumpărarea terenului, după finalizarea investiției în proporție de 100%.

2. - Descrierea activităților pe care le va desfășura în Situl Industrial, inclusiv a proceselor tehnologice folosite;

3. - Angajamentul privind investițiile asumate - investițiile pe care se obligă să le facă, cu specificarea următoarelor elemente: regimul construcției, suprafața construită, suprafața utilă, volumul planificat al investiției la punerea în funcțiune, suprafața ocupată de clădiri destinate producției din totalul suprafeței concesionate.

Totodată va fi specificat și termenul final de realizare a investițiilor, în cazul în care se va realiza etapizat se va prezenta un grafic estimativ de lucrări;

**Ofertele care nu respectă condițiile minime impuse nu vor fi luate în considerare.**

4. - Angajamentul privind personalul angajat. Se va respecta obligația ca prin investiția pe care o realizează să creeze și să păstreze pe o perioadă de minim 5 ani de la data punerii în funcțiune a investiției un număr de minim ..... de locuri de muncă pentru fiecare parcelă de teren aflat în folosința sa.

5. - Declarație privind problemele de mediu.

6. Specificații privind indicatorii planului de afaceri al investiției, respectiv dezvoltarea în etape a acesteia, acolo unde este cazul ( volumul investiției totale și defalcarea pe ani/etape.)

7. Contractul de concesiune – model însușit.

Fiecare pagină care face parte din ofertă va fi semnată și stampilată de către reprezentantul legal al societății. Semnarea și stampilarea documentației atesta însușirea de către ofertant a conținutului documentelor depuse.

## **11. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE LICITAȚIE PUBLICĂ**

Licitația se va desfășura începând cu anul 2017, în runde succesive, conform anunțurilor făcute pe site-ul Primăriei Municipiului Hunedoara și în presa locală și centrală, până la epuizarea parcelelor disponibile. La licitație pot participa persoanele juridice române sau străine.

Pentru participarea la procedura de licitație deschisă ofertanții vor depune la sediul Primăriei municipiului Hunedoara, situat în Hunedoara, Str. Libertății, nr.17, un colet cu oferta.

Acest colet cuprinde **2 plicuri sigilate:**

\* **Un plic conținând** Dovada constituirii garanției de participare la licitație, în cuantumul și forma specificate în Anunțul de licitație, dovada achitării contravalorii Caietului de sarcini și împuternicirea pentru persoana care reprezintă societatea în cadrul procedurii de licitație deschisă, însoțită de copie după actul de identitate

\* **Un plic conținând** Documentele de calificare și Oferta tehnico - financiară (un original și o copie)

Coletul va fi însoțit de o Scrisoare de înaintare - formular anexa la prezentul – a ofertei către organizatorul licitației publice deschise, respectiv Municipiul Hunedoara, în care vor fi menționate data organizării licitației și parcela pentru care s-a depus oferta.

Ofertele și documentele de eligibilitate vor fi înregistrate la sediul Primăriei municipiului Hunedoara, Str. Libertății, nr. 17, registratură, conform termenelor limită de depunere a ofertelor .

Deschiderea ofertelor va avea loc în prezența ofertanților și a Comisiei de Evaluare , la termenul ( data și ora ) și locul menționate în Anunțul de licitație.



## **12. EVALUAREA OFERTELOR.**

În vederea stabilirii ofertantului câștigător, evaluarea se va face prin alocarea următorului punctaj:

- Prețul oferit (cuprinzând redevența/mp/an) – 20 puncte
- Valoarea investiției la care se angajează – 35 puncte
- Locurile de muncă noi pe care se angajează să le creeze – 45 puncte

### **Detalii privind algoritmul de calcul:**

\* Punctajul pentru factorul de evaluare - **Prețul oferit** - se acordă astfel: pentru cel mai mare preț oferit se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare; pentru alt preț se acordă punctajul astfel:

$$S_n = (\text{preț } n / \text{preț maxim}) \times \text{punctaj maxim acordat.}$$

\* Punctajul pentru factorul de evaluare - **Investiția la care se angajează** - se acordă astfel: pentru investiția cu valoarea cea mai mare se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare; pentru o investiție mai mică punctajul se acordă astfel:

$$I_n = (\text{investiție } n / \text{investiție maximă}) \times \text{punctajul maxim acordat}$$

\* Punctajul pentru factorul de evaluare - **Locurile de muncă la care se angajează** - se acordă astfel: pentru cel mai mare număr de locuri de muncă se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare; pentru un număr mai mic punctajul se acordă astfel:

$$P_n = (\text{locuri } n / \text{locuri maxime}) \times \text{punctajul maxim acordat}$$

În funcție de punctajul dobândit se va realiza un clasament pentru fiecare parcelă scoasă la licitație, pe baza căruia se va alocă terenul.

Contractul va fi atribuit ofertantului în ordinea descrescătoare a punctajelor dobândite.

În situația în care 2 sau mai mulți investitori care au oferat pentru aceeași parcelă și dobândesc același punctaj vor fi convocați și li se va solicita să crească oferta de preț, pasul de creștere fiind din 0,10 în 0,10 lei/mp/an.

**În cazul adjudecării parcelei/parcelor și în vederea întocmirii și semnării Contractului de concesiune, documentele specificate mai sus, prezentul Caiet de Sarcini și Regulamentul de Funcționare al Sitului Industrial „SSA” Hunedoara vor face parte integrantă din contract.**

## **13. OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI.**

Pe toată durata funcționării în Situl Industrial Hunedoara, Rezidentul este obligat să adopte toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului .

Ofertant

Înregistrat la sediul  
autorității contractante  
nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2017

### Scrisoare de înaintare

Către

.....

(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Ca urmare a Anunțului de licitație apărut în data de \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2017, în  
\_\_\_\_\_ pentru  
licitația deschisă privind **concesionarea unor parcele în Situl Industrial „SSA” Hunedoara –**  
**Lotul \_\_\_\_\_, în suprafață de \_\_\_\_\_mp, nr. cadastral \_\_\_\_\_.**

**Noi** ..... (denumirea/numele ofertantului)  
vă transmitem alăturat următoarele:

Documentul ..... (tipul, seria/numărul, emitentul), privind garanția pentru  
participare, în cuantumul, forma și având perioada de valabilitate solicitată de dumneavoastră prin  
Caietul de sarcini.

Coletul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând, un original și într-un număr de ..... copii:

- a) oferta;
- b) documentele care însoțesc oferta.

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

Data completării: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2017

Cu stimă,

**Ofertant**

.....

(numele, semnătura autorizată și ștampila)

## Formular pentru evaluarea ofertelor

| Nr. crt.     | Criteriul   | Punctaj    |         |
|--------------|---|------------|---------|
|              |   | alocat     | acordat |
| 1.           | Prețul oferit – care cuprinde prețul concesiunii pentru 49 de ani | 20         |         |
| 2.           | Locurile de munca la care se angajează sa le creeze               | 45         |         |
| 3.           | Valoarea investiției la care se angajează                         | 35         |         |
| <b>Total</b> |   | <b>100</b> |         |

### Algoritmul de calcul:

#### **1. Punctajul pentru “prețul oferit”:**

- pentru prețul cel mai mare oferit se acorda punctaj maxim (20 puncte);
- pentru un alt preț oferit, punctajul se calculează după formula:

$$P_n = (\text{alt preț oferit/prețul maxim oferit}) \times 20 \text{ puncte}$$

#### **2. Punctajul pentru “locurile de munca la care se angajează”:**

- pentru cel mai mare număr de locuri de munca se acorda punctaj maxim (45 puncte);
- pentru un număr de locuri de munca mai mic, punctajul se calculează după formula:

$$L_n = (\text{nr. locuri mai mici/nr. locuri cel mai mare}) \times 45 \text{ puncte}$$

#### **3. Punctajul pentru “valoarea investiției”:**

- pentru cea mai mare valoare a investiției se acorda punctaj maxim (35 puncte);
- pentru o alta valoare oferita, punctajul se calculează după formula:

$$I_n = (\text{alta valoare a investiției oferita/valoarea maxima}) \times 35 \text{ puncte}$$

Ofertant

## INFORMAȚII GENERALE

Denumirea/numele:

Codul fiscal:

Adresa sediului central:

Telefon:

Fax:

Telex:

E-mail:

Cod poștal

.....  
Contul deschis la Trezorerie

.....  
Certificatul de înmatriculare/înregistrare .....  
(numărul, data și locul de înmatriculare/înregistrare)

Obiectul de activitate, pe domenii: .....  
(în conformitate cu prevederile din statutul propriu)

Birourile filialelor/sucursalelor locale, dacă este cazul:

.....  
(adrese complete, telefon/telex/fax, certificate de înmatriculare/înregistrare)

Principala piață a afacerilor: .....

Cifra de afaceri pe ultimii 3 ani:

-----  
-  

| Anul | Cifra de afaceri anuală<br>la 31 decembrie<br>( lei) | Cifra de afaceri anuală<br>la 31 decembrie<br>(echivalent euro) |
|------|--|---|
|------|--|---|

-----  
1. 2014

-----  
2. 2015

-----  
3. 2016

-----  
Media anuală:

-----  
--

Ofertant

.....  
(semnătura autorizată)

## Ofertant

### DECLARAȚIE

Subsemnatul/a ..... , în calitate de reprezentant legal al Societății Comerciale ..... , declar următoarele în numele Ofertantului:

- administratorii subscrisei societăți comerciale nu au fost condamnați și nici nu s-a început împotriva lor urmărirea penală pentru gestiune frauduloasă, abuz de încredere, fals, uz de fals, înșelăciune, delapidare, mărturie mincinoasă, dare sau luare de mită, precum și pentru alte infracțiuni de natură comercială;

- am luat cunoștință de prevederile CAIETULUI DE SARCINI al licitației și de modalitatea de selectare a ofertelor depuse;

- oferta de concesiune depusă de societatea comercială pe care o reprezint este valabilă 60 de zile calendaristice de la data prezentei;

- în cazul în care mi se va adjudeca concesiunea parcelei ..... din cadrul Sitului Industrial Hunedoara, mă angajez în numele societății:

1. să înlocuiesc, dacă este cazul, scrisoarea de garanție bancară cu un ordin de plată în contul Consiliului Local Hunedoara, înainte de data semnării Contractului de concesiune, pentru plata redevenței;

2. să depun până la data semnării Contractului de concesiune o scrisoare de garanție bancară reprezentând garanția de plată pe 3 luni a redevenței oferite de societatea pe care o reprezintă pentru suprafața de teren concesiionată.

Data: \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . 2017

OFERTANT  
(Semnătura și stampila S.C.)

## ÎMPUTERNICIRE

Subscrisa ....., cu sediul în ....., telefon ....., fax ....., înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. ...., CUI ....., reprezentată legal prin ....., în calitate de ....., împuternicim prin prezenta pe ....., domiciliat în ....., identificat cu B.I./C.I. seria ..... nr. ...., CNP ....., eliberat de ....., la data de ....., având funcția de ....., să ne reprezinte la procedura de licitație deschisă privind **concesionarea unei parcele în Situl Industrial „SSA” Hunedoara \_\_\_\_\_, în suprafață de \_\_\_\_\_ mp, nr. cadastral \_\_\_\_\_.**

În îndeplinirea mandatului său mandatarul va avea următoarele drepturi:

1. Să semneze toate actele și documentele care emană de la subscrisa în legătură cu participarea la procedura de .....
2. Să participe în numele subscrisei la licitație și să semneze toate documentele rezultate pe parcursul și/sau în urma desfășurării licitației.
3. Să răspundă solicitărilor de clarificare formulate de către comisia de evaluare în timpul desfășurării licitației.
4. Să depună în numele subscrisei contestațiile cu privire la licitație.

Prin prezenta împuternicire, mandatarul nostru este pe deplin autorizat să angajeze răspunderea subscrisei cu privire la toate actele și faptele ce decurg din participarea la licitație.

**Notă:** Împuternicirea va fi însoțită de o copie după actul de identitate al persoanei împuternicite (*buletin de identitate, carte de identitate, pașaport*).

Data: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2017

Denumirea mandantului

S.C. .... S.R.L./SA.

Prin .....

Semnătura

.....  
**INIȚIATOR,  
PRIMAR  
Bobouțanu Dan**

**VIZAT SECRETAR,  
Laslău Dănuț Militon**

## **CAIET DE SARCINI CADRU**

### **Privind concesionarea unei parcele situate în perimetrul Sitolui Industrial „Structură de Sprijinire a Afacerilor” („SSA”) Hunedoara prin licitație publică deschisă**

#### **2. DATE GENERALE**

1.1. Prezentul Caiet de Sarcini își propune să le ofere celor interesați toate informațiile utile cu privire la modalitatea și procedura de atribuire a parcelelor disponibile aflate în perimetrul Sitolui Industrial „SSA” Hunedoara.

1.2. **Situl Industrial Hunedoara are o suprafață totală de 20 ha** de teren, fiind situat pe teritoriul administrativ al municipiului Hunedoara și este localizat în perimetrul fostul Combinat Siderurgic Hunedoara.

1.3. **Situl Industrial Hunedoara** este administrat de către Primăria Municipiului Hunedoara.

1.4. Suprafața totală de teren supusă prezentei proceduri este proprietatea publică a municipiului Hunedoara.

#### **2. SCOPUL ORGANIZĂRII LICITAȚIEI PUBLICE**

2.1. Prezentul caiet de sarcini își propune să le ofere celor interesați toate informațiile utile cu privire la procedura de atribuire în folosință exclusivă a parcelelor disponibile - la data desfășurării licitației - în Situl Industrial „SSA” Hunedoara, destinate societăților/rezidenților care desfășoară activități încadrate în profilul de activitate al parcului.

2.2. Suprafața terenului este aproximativă, în urma realizării documentației cadastrale finale putând apărea diferențe minore.

2.3. Atribuirea parcelelor se face de Municipiului Hunedoara prin procedura de licitație publică.

2.4. Având în vedere dotările și utilitățile cu care va fi prevăzut parcul, respectiv destinația planificată a parcelelor, acestea sunt adecvate construcției de hale/clădiri pentru diverse activități de producție și servicii.

Administratorul urmărește ca în Situl Industrial ”SSA” Hunedoara să se realizeze cu preponderență, dar nu limitativ, următoarele activități:

- Depozite frigorifice și de mărfuri generale;
- Servicii medicale private (Laboratoare de analize și cabinete medicale);
- Centru de expoziții;
- Atelier fier forjat;
- Centru de excelență pentru soluții informatice, creare software pentru logistică;
- Distribuție, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică;
- Servicii în care predomină industriile producătoare de servicii;
- Afaceri în care să predomine activitățile de proiectare, cercetare-dezvoltare, de consultanță, precum și activități de administrare a afacerilor;
- Industrie prelucrătoare, cu posibilitatea concentrării pe bunuri de consum industrial;
- Depozite papetărie birotică;

- Debitare primară a lemnului și fabricare de paleți și brichete rumeguș;
- Centru logistic;
- Depozit produse IT;
- Punct de colectare fructe de pădure, plante medicinale.

2.5. În Situl Industrial "SSA" Hunedoara, rezidenții sunt obligați să desfășoare numai activitățile pentru care sunt autorizați, să asigure și să respecte, totodată, măsurile de protecție a mediului.

2.6. Data la care se dobândește calitatea de rezident al Situl "SSA" Industrial Hunedoara este data încheierii de către rezident cu Municipiul Hunedoara a contractului de concesiune.

### **3. DESCRIEREA PARCELELOR DE TEREN DESTINATE LICITAȚIEI**

3.1. Suprafața de teren destinată în acest moment concesiunii este de .....și este identificată conform planului de situație atașat, prezentului caiet de sarcini, urmând ca după semnarea contractului de concesiune să se realizeze documentația cadastrală finală.

3.2. Ofertantului i se recomandă să viziteze și să examineze amplasamentul și să obțină pentru el însuși, pe proprie răspundere, toate informațiile necesare pentru elaborarea ofertei.

#### **3.3. Destinațiile și condițiile prevăzute pentru parcelele de teren.**

Construcția de hale/clădiri, căi de acces, zone verzi și parcări pentru diverse activități de producție și servicii care se încadrează în profilul planificat de activitate al sitului.

Infrastructura de utilități Situl Industrial "SSA" Hunedoara cuprinde următoarele utilități și dotări distribuite în sit la nivelul fiecărei parcele/unități:

- a) Rețea de energie electrică
- b) Rețea de apă
- c) Rețea de canalizare menajeră și pluvială
- d) Rețea de curenți slabi (telefonie, internet, televiziune, etc.)
- e) Iluminat stradal
- f) Rețea drumuri
- g) Rețea de gaz

3.4. Racordarea la energie electrică, apă, gaz, canalizare se poate realiza direct de la rețelele Sitului Industrial „SSA” Hunedoara pe baza unui proiect tehnic avizat (de furnizorii de energie electrică, apă, canal, gaz) și a unui aviz de principiu emis de Primăria municipiului Hunedoara.

3.5. Întocmirea proiectului și execuția branșării la rețea intră în sarcina rezidenților interesați.

### **4. CONDIȚIILE DE EXPLOATARE ȘI OBIECTIVELE DE ORDIN ECONOMIC, FINANCIAR ȘI SOCIAL**

4.1. Suprafața de teren ce face obiectul prezentei proceduri va fi utilizată de către concesionar pe toată durata contractului de concesiune, în condițiile prevăzute în acesta, urmând ca la încetarea contractului să fie restituite, în deplină proprietate, libere de orice sarcini concedentului. Investițiile aduse de concesionar la care acesta s-a angajat prin oferta depusă în temeiul caietului de sarcini și contract, sunt considerate bunuri de retur în condițiile prevăzute în contractul de concesiune.

Bunurile considerate bunuri de retur își păstrează această calitate indiferent de cauza de încetare a contractului de concesiune.

La finalizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat concesionarul, dar nu mai devreme de 01.07.2021 în baza dreptului de preempțiune, are posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusivă, cu respectarea legislației în vigoare la acel moment.



4.2. Rezenților prezenți în Situl Industrial "SSA" Hunedoara le este interzis să subcedeze terenul dat în folosință sau să vândă ori să închirieze spațiile de producție realizate din investițiile proprii fără acordul prealabil scris al Administratorului.

4.3. Rezenților prezenți în Situl Industrial "SSA" Hunedoara le este interzis să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Administratorului, profilul inițial al activității în considerarea căruia i-a fost acceptată oferta, cu excepția situațiilor speciale justificate de cerințele de dezvoltare și adaptare a producției proprii la cerințele de piață. Schimbările vor fi admise, însă, doar cu respectarea profilului general de activitate al sitului.

## **5. INVESTIȚII CARE CAD ÎN SARCINA CONCESIONARILOR**

5.1. În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Municipiul Hunedoara, concesionarilor din Situl Industrial "SSA" Hunedoara, le revin, în principal, următoarele obligații:

- a) în termen de **maxim 4 luni** de la semnarea contractului de concesiune să depună dosarul în vederea obținerii autorizației de construire;
- b) în termen de **maxim 6 luni** de la emiterea Autorizației de construire să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus .
- c) să demareze, în termen de **maximum 2 (doi) ani** de la data începerii lucrărilor de construcție, activitatea în vederea căreia s-a încheiat contractului de concesiune;
- d) să desfășoare activitatea în vederea căreia s-a încheiat contractul de concesiune în termen de **2 luni** de la finalizarea construcției;
- e) să realizeze lucrările proiectului investițional propus conform autorizației de construire eliberate de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;
- f) să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității;
- g) să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;
- h) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității la locațiile specificate și să plătească lunar sau la scadență, conform reglementărilor aplicabile, consumul de apă, energie electrică și termică, canalizare și alte servicii, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;
- i) să nu ceseze terților, în tot sau în parte, dreptul de folosință asupra unității și asupra infrastructurii sau să schimbe destinația spațiului ori natura activității/activităților desfășurate, fără acordul prealabil scris al administratorului;
- j) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită;
- k) să plătească administratorului contravaloarea cheltuielilor ce rezultă din lucrările și serviciile de administrare a Sitului;
- l) să respecte regulamentele emise de către administratorul Sitului Industrial „SSA” Hunedoara;
- m) să folosească terenul, infrastructura comună, respectiv infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să le mențină în starea de la momentul încheierii contractului de concesiune;
- n) să respecte destinația construcției stabilită prin contractul de concesiune cu Municipiul Hunedoara, pe toată durata acestuia;
- o) să respecte regulile de circulație în cadrul incintei Sitului Industrial „SSA” Hunedoara, elaborate de administrator ;
- p) să respecte toate obligațiile privind condițiile tehnice prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității/unităților, după caz.

5.2. Nerespectarea de către concedenți a oricăreia dintre obligațiile specificate mai sus duce la rezilierea contractului;

5.3. Contractul de concesiune încetează și se reziliază în cazurile prevăzute de lege și de clauzele contractuale;

5.4. Orice investiție sau amenajare care este necesară scopului/activității pentru care a fost atribuită parcela de teren se va realiza numai în baza unei autorizații de construcție însoțită de toate avizele legale eliberate pe cheltuiala rezidentului, precum și de avizele de principiu ale administratorului.

5.5. Investițiile efectuate de concesionar la care acesta nu s-a obligat prin oferta depusă și prin contractul de concesiune constituie bunuri de preluare și pot reveni concedentului în măsura în care acesta își manifestă intenția de a prelua bunurile respective, în schimbul unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată, în condițiile prevăzute în contractul de concesiune.

## **6. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR**

6.1. Bunurile predate concesionarului în baza prevederilor contractului de concesiune, vor fi exploatate de acesta în mod direct și exclusiv, pe riscul, cheltuiala și pe răspunderea sa, respectând legislația privind protecția mediului și regimul construcțiilor, pe toată perioada derulării contractului.

6.2. La data încetării contractului de concesiune, în cazul în care concesionarul nu cumpără terenul aflat în exploatarea sa, acesta este obligat să predea, în deplină proprietate, libere de orice sarcini, bunurile aflate în folosința sa, inclusiv cele rezultate din investiții sau amenajări căzute în sarcina rezidentului și la care acesta s-a obligat prin oferta depusă conform caietului de sarcini și contractului.

## **7. OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI ȘI REGIMUL CONSTRUCȚIILOR**

Concesionarul este obligat să ia, pe tot parcursul concesiunii, toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului și de Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG.

Lucrările de investiții se vor face doar în baza avizelor de mediu, având astfel certitudinea că nici una din activitățile care se vor dezvolta pe terenurile concesionate nu vor afecta în mod defavorabil mediul înconjurător.

## **8. DURATA EXERCITĂRII DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA TERENULUI**

Durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință asupra terenului care formează obiectul contractului de concesiune este de 49 (patruzeci și nouă) ani cu posibilitatea de prelungire prin act adițional aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului Hunedoara.

## **9. REDEVENȚA MINIMĂ ȘI TAXA PE TEREN**

9.1. Suma totală care va fi plătită de către concedent este compusă din prețul folosinței parcelelor (denumit redevență), folosință asupra infrastructurii și în scopul susținerii, utilitățile furnizate direct către acesta, precum și taxa de teren datorată respectând prevederile legale în vigoare.

9.2. Nivelul minim al redevenței este de ..... și a fost stabilit prin Hotărârea Consiliului Local Hunedoara. Plata redevenței se va face conform clauzelor din contractul de concesiune.

9.3. Concesionarul are obligația să achite contravaloarea cheltuielilor rezultate din asigurarea de către concedent a următoarelor:

- a) iluminat public în incintele și căile de acces comune;
- b) salubritatea și deszăpezirea incintelor comune;
- c) supravegherea video a intrării în incinta parcului industrial;
- d) lucrări de întreținere și reparații ale căilor interioare de acces și ale trotuarelor aflate în folosința comună a rezidenților;
- e) servicii și lucrări de mentenanță, reparații asupra infrastructurii comune până la limita terenului cedat în folosința rezidentului.

## 10. PROCEDURA DE VÂNZARE A TERENULUI

10.1. După realizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat, în baza dreptului de preempțiune, concedentul are posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusiv, dar nu mai devreme de 01.07.2021, cu respectarea dispozițiilor legale în vigoare.

10.2. Prin "investiție" se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (exceptând platformele betonate) și celelalte mijloace fixe utilizate de către concedent persoană juridică în desfășurarea activității pentru care este autorizat.

10.3. Finalizarea în proporție de 100% a investiției este constatată printr-un proces verbal la finalizarea lucrărilor.

10.4. În cazul în care concedentul intenționează să își exercite dreptul de preempțiune, acesta va transmite municipiului Hunedoara o notificare scrisă despre intenția sa de a cumpăra.

10.5. Prețul de vânzare plătit de rezident pentru teren va fi stabilit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreeat de ambele părți contractante la data vânzării terenului.

## **11. CONDIȚII DE PARTICIPARE LA PROCEDURA DE LICITAȚIE DESCHISĂ.**

11.1. Accesul viitorilor concedenți în Situl Industrial "SSA" Hunedoara este condiționat de îndeplinirea cumulativă a cerințelor de calificare și a criteriilor de eligibilitate.

11.2. La licitație vor fi acceptați ofertanții care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

### **A. În cazul persoanelor juridice române.**

- a) să fie agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;
- b) activitățile planificate să fie realizate pe noul amplasament trebuie să se încadreze în profilul general de activitate al Sitului Industrial „SSA” Hunedoara;
- c) nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată sau în orice altă procedură prevăzută de Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, cu modificările și completările ulterioare;
- d) administratorii să nu fie condamnați în procese penale pentru infracțiuni;
- e) să nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
- f) să desfășoare activități de producție și servicii, conform prevederilor legale în vigoare;
- g) să nu prezinte restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale.

### **B. În cazul persoanelor juridice străine.**

În cazul acestora, acestea trebuie să facă dovada că și-au înființat, în mod legal, sucursale care desfășoară activitate pe teritoriul României.

De asemenea, persoana juridică străină trebuie să prezinte înscrisuri, în copie legalizată care să ateste următoarele:

- a) este agent economic înregistrat în țara de origine;

- b) activitățile planificate să fie realizate pe noul amplasament trebuie să se încadreze în profilul general de activitate al Sitului Industrial „SSA” Hunedoara;
- c) nu este insolubil, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată;
- d) administratorii să nu fie condamnați în procese penale pentru infracțiuni;
- e) să nu prezinte restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine;
- f) să nu furnizeze date false/inexacte în documentele de calificare;
- g) să desfășoare activități de producție și servicii, conform prevederilor legale în vigoare;

**Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să depună la sediul Primăriei Municipiului Hunedoara, până la data și ora specificate în Anunțul de Licitație Deschisă, OFERTA, care va conține obligatoriu următoarele documente:**

**1. Dovada constituirii Garanției de buna execuție la licitație în cuantumul și forma specificată în Anunțul de licitație, respectiv .....,** calculată raportat la prețul minim de pornire a licitației ( în original, O.P. sau după caz copie chitanță în plicul exterior).Termenul de valabilitate al garanției de participare este același cu termenul de valabilitate al ofertei, respectiv 60 de zile de la data deschiderii ofertei.

**2. Dovada achitării contravalorii Caietului de sarcini** - valoarea caietului de sarcini este de..... și se va achita la casieria Primăriei Municipiului Hunedoara sau în contul RO62TREZ3675006XXX000050 deschis la Trezoreria Hunedoara.

Garanția de buna execuție va fi returnată astfel :

- ofertanților declarați necâștigători : în termen de 10 zile lucrătoare de la data comunicării raportului de atribuire;
- ofertanților declarați câștigători: în termen de 10 zile lucrătoare de la data semnării procesului verbal de recepție la finalizarea lucrărilor de investiții;
- garanția se achită anticipat, o dată cu depunerea ofertei de participare la licitație și se pierde în situația în care ofertantul, după adjudecarea licitației, își revocă oferta renunțând la concesiune.

### **3. Documente de certificare a identității ofertantului (DOCUMENTE DE CALIFICARE)**

#### **A). Persoană juridică română:**

- Împuternicire pentru persoana care reprezintă societatea în cadrul procedurii de licitație deschisă, însoțită de copie a actului de identitate, în copii, marcate „ conform cu originalul, ” ;
- Informații generale privind societatea ;
- Cod Unic de înregistrare, în copie, marcată ” conform cu originalul”;
- Actul constitutiv/Statutul societății comerciale, în copie, marcată ” conform cu originalul”;
- Declarație pe proprie răspundere a administratorului societății comerciale că nu se află în reorganizare judiciară sau faliment sau într-una dintre situațiile prevăzute de Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței, actualizată, în formă autentică ;
- Dovezi care să ateste bunurile lichide, accesul la facilități de creditare/modalitatea prin care va finanța lucrările de investiții - construirii. În cazul unei societăți nou înființate, capitalul social constituit trebuie să fie cel puțin egal cu valoarea investiției la care se angajează (Scrisoare de bonitate bancară);
- Bilanțul contabil pe anul precedent, vizat conform legii, în copie, marcată ” conform cu originalul”, cu excepția societăților nou înființate;

- Certificat de cazier fiscal al societății ofertante;
- Cazierul judiciar al administratorului;
- Certificate privind plata taxelor și impozitelor locale și a contribuțiilor de asigurări sociale la bugetele component ale bugetului de stat consolidate, în original sau legalizate;
- Dovada că organul decizional a aprobat realizarea investiției propuse în Situl Industrial Hunedoara, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar;
- Date despre societăți mixte;
- Studiu de fezabilitate care va cuprinde în mod obligatoriu elementele tehnice necesare pentru caracterizarea funcționalității și a capacității construcției, a gradului de ocupare a terenului, precum și a celorlalte elemente cuprinse în certificatul de urbanism. Nu vor fi acceptate decât oferte care corespund prevederilor documentațiilor de urbanism, aprobate potrivit legii.

#### **B). Persoană juridică străină:**

**În cazul acestora, acestea trebuie să facă dovada că și-au înființat, în mod legal, sucursale care desfășoară activitate pe teritoriul României.**

- Împuternicire pentru persoana care reprezintă societatea în cadrul procedurii de licitație deschisă, însoțită de copie după actul de identitate, în copii, marcate "conform cu originalul";
- Informații generale privind societatea ;
- Documentul de înmatriculare în țara de origine, în traducere legalizată, în original;
- Declarație pe proprie răspundere a administratorului societății comerciale că nu se află în reorganizare judiciară sau faliment sau într-una dintre situațiile prevăzute de Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței, actualizată, în formă autentică;
- Dovezi care să ateste bunurile lichide, accesul la facilități de creditare/modalitatea prin care va finanța lucrările de investiții - construirii. În cazul unei societăți nou înființate, capitalul social constituit trebuie să fie cel puțin egal cu valoarea investiției la care se angajează (Scrisoare de bonitate bancară);
- Bilanțul contabil pe anul precedent, vizat conform legii în vigoare în țara de origine, în traducere legalizată, în original;
- Documente privind plata taxelor și impozitelor specifice țării de origine, traducere legalizată, în original;
- Cazierul judiciar al administratorului sau echivalent;
- Dovada că organul decizional a aprobat realizarea investiției propuse în Situl Industrial Hunedoara, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar;
- Date despre societăți mixte;
- Studiu de fezabilitate care va cuprinde în mod obligatoriu elementele tehnice necesare pentru caracterizarea funcționalității și a capacității construcției, a gradului de ocupare a terenului, precum și a celorlalte elemente cuprinse în certificatul de urbanism. Nu vor fi acceptate decât oferte care corespund prevederilor documentațiilor de urbanism, aprobate potrivit legii.

#### **Oferta TEHNICO-FINANCIARĂ propriu-zisă**

Fiecare pagină ce face parte integrantă din documentația depusă pentru licitație, inclusiv propunerea de contract de administrare și de prestări servicii conexe, trebuie să fie **semnată** în colțul dreapta jos de către reprezentantul legal al societății și ștampilată.

#### **OFERTA TEHNICO - FINANCIARĂ va conține următoarele:**

1. - Oferta financiară propriu-zisă - documentul va conține cel puțin următoarele elemente:

- specificarea parcelei/parcelor solicitate (identificate cu nr. parcelă și suprafață)
- specificarea nivelului redevenței oferite pentru 49 de ani, în lei/mp/an;
- perioada de timp pe care se dorește concesionarea și opțiunea pentru exercitarea dreptului de preemțiune pentru cumpărarea terenului, după finalizarea investiției în proporție de 100%.

2. - Descrierea activităților pe care le va desfășura în Situl Industrial, inclusiv a proceselor tehnologice folosite;

3. - Angajamentul privind investițiile asumate - investițiile pe care se obligă să le facă, cu specificarea următoarelor elemente: regimul construcției, suprafața construită, suprafața utilă, volumul planificat al investiției la punerea în funcțiune, suprafața ocupată de clădiri destinate producției din totalul suprafeței concesionate.

Totodată va fi specificat și termenul final de realizare a investițiilor, în cazul în care se va realiza etapizat se va prezenta un grafic estimativ de lucrări;

**Ofertele care nu respectă condițiile minime impuse nu vor fi luate în considerare.**

4. - Angajamentul privind personalul angajat. Se va respecta obligația ca prin investiția pe care o realizează să creeze și să păstreze pe o perioadă de minim 5 ani de la data punerii în funcțiune a investiției un număr de minim ..... de locuri de muncă pentru fiecare parcelă de teren aflat în folosința sa.

5. - Declarație privind problemele de mediu.

6. Specificații privind indicatorii planului de afaceri al investiției, respectiv dezvoltarea în etape a acesteia, acolo unde este cazul ( volumul investiției totale și defalcarea pe ani/etape.)

7. Contractul de concesiune – model însușit.

Fiecare pagină care face parte din ofertă va fi semnată și stampilată de către reprezentantul legal al societății. Semnarea și stampilarea documentației atesta însușirea de către ofertant a conținutului documentelor depuse.

## **11. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE LICITAȚIE PUBLICĂ**

Licitația se va desfășura începând cu anul 2017, în runde succesive, conform anunțurilor făcute pe site-ul Primăriei Municipiului Hunedoara și în presa locală și centrală, până la epuizarea parcelelor disponibile. La licitație pot participa persoanele juridice române sau străine.

Pentru participarea la procedura de licitație deschisă ofertanții vor depune la sediul Primăriei municipiului Hunedoara, situat în Hunedoara, Str. Libertății, nr.17, un colet cu oferta.

Acest colet cuprinde **2 plicuri sigilate:**

\* **Un plic conținând** Dovada constituirii garanției de participare la licitație, în cuantumul și forma specificate în Anunțul de licitație, dovada achitării contravalorii Caietului de sarcini și împuternicirea pentru persoana care reprezintă societatea în cadrul procedurii de licitație deschisă, însoțită de copie după actul de identitate

\* **Un plic conținând** Documentele de calificare și Oferta tehnico - financiară (un original și o copie)

Coletul va fi însoțit de o Scrisoare de înaintare - formular anexa la prezentul – a ofertei către organizatorul licitației publice deschise, respectiv Municipiul Hunedoara, în care vor fi menționate data organizării licitației și parcela pentru care s-a depus oferta.

Ofertele și documentele de eligibilitate vor fi înregistrate la sediul Primăriei municipiului Hunedoara, Str. Libertății, nr. 17, registratură, conform termenelor limită de depunere a ofertelor .

Deschiderea ofertelor va avea loc în prezența ofertanților și a Comisiei de Evaluare , la termenul ( data și ora ) și locul menționate în Anunțul de licitație.

## **12. EVALUAREA OFERTELOR.**

În vederea stabilirii ofertantului câștigător, evaluarea se va face prin alocarea următorului punctaj:

- Prețul oferit (cuprinzând redevența/mp/an) – 20 puncte
- Valoarea investiției la care se angajează – 35 puncte
- Locurile de muncă noi pe care se angajează să le creeze – 45 puncte

### **Detalii privind algoritmul de calcul:**

\* Punctajul pentru factorul de evaluare - **Prețul oferit** - se acordă astfel: pentru cel mai mare preț oferit se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare; pentru alt preț se acordă punctajul astfel:

$$S_n = (\text{preț } n / \text{preț maxim}) \times \text{punctaj maxim acordat.}$$

\* Punctajul pentru factorul de evaluare - **Investiția la care se angajează** - se acordă astfel: pentru investiția cu valoarea cea mai mare se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare; pentru o investiție mai mică punctajul se acordă astfel:

$$I_n = (\text{investiție } n / \text{investiție maximă}) \times \text{punctajul maxim acordat}$$

\* Punctajul pentru factorul de evaluare - **Locurile de muncă la care se angajează** - se acordă astfel: pentru cel mai mare număr de locuri de muncă se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare; pentru un număr mai mic punctajul se acordă astfel:

$$P_n = (\text{locuri } n / \text{locuri maxime}) \times \text{punctajul maxim acordat}$$

În funcție de punctajul dobândit se va realiza un clasament pentru fiecare parcelă scoasă la licitație, pe baza căruia se va alocă terenul.

Contractul va fi atribuit ofertantului în ordinea descrescătoare a punctajelor dobândite.

În situația în care 2 sau mai mulți investitori care au oferat pentru aceeași parcelă și dobândesc același punctaj vor fi convocați și li se va solicita să crească oferta de preț, pasul de creștere fiind din 0,10 în 0,10 lei/mp/an.

**În cazul adjudecării parcelei/parcelor și în vederea întocmirii și semnării Contractului de concesiune, documentele specificate mai sus, prezentul Caiet de Sarcini și Regulamentul de Funcționare al Sitului Industrial „SSA” Hunedoara vor face parte integrantă din contract.**

## **13. OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI.**

Pe toată durata funcționării în Situl Industrial Hunedoara, Rezidentul este obligat să adopte toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului .

Ofertant

Înregistrat la sediul  
autorității contractante  
nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2017

### Scrisoare de înaintare

Către

.....

(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Ca urmare a Anunțului de licitație apărut în data de \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2017, în  
\_\_\_\_\_ pentru  
licitația deschisă privind **concesionarea unor parcele în Situl Industrial „SSA” Hunedoara –  
Lotul \_\_\_\_\_, în suprafață de \_\_\_\_\_mp, nr. cadastral \_\_\_\_\_.**

**Noi** ..... (denumirea/numele ofertantului)  
vă transmitem alăturat următoarele:

Documentul ..... (tipul, seria/numărul, emitentul), privind garanția pentru  
participare, în cuantumul, forma și având perioada de valabilitate solicitate de dumneavoastră prin  
Caietul de sarcini.

Coletul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând, un original și într-un număr de ..... copii:

- a) oferta;
- b) documentele care însoțesc oferta.

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

Data completării: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2017

Cu stimă,

**Ofertant**

.....

(numele, semnătura autorizată și ștampila)



## Formular pentru evaluarea ofertelor

| Nr. crt.     | Criteriul   | Punctaj    |         |
|--------------|---|------------|---------|
|              |   | alocat     | acordat |
| 1.           | Prețul oferit – care cuprinde prețul concesiunii pentru 49 de ani | 20         |         |
| 2.           | Locurile de munca la care se angajează sa le creeze               | 45         |         |
| 3.           | Valoarea investiției la care se angajează                         | 35         |         |
| <b>Total</b> |   | <b>100</b> |         |

### Algoritmul de calcul:

#### **1. Punctajul pentru “prețul oferit”:**

- pentru prețul cel mai mare oferit se acorda punctaj maxim (20 puncte);
- pentru un alt preț oferit, punctajul se calculează după formula:

$$P_n = (\text{alt preț oferit/prețul maxim oferit}) \times 20 \text{ puncte}$$

#### **2. Punctajul pentru “locurile de munca la care se angajează”:**

- pentru cel mai mare număr de locuri de munca se acorda punctaj maxim (45 puncte);
- pentru un număr de locuri de munca mai mic, punctajul se calculează după formula:

$$L_n = (\text{nr. locuri mai mici/nr. locuri cel mai mare}) \times 45 \text{ puncte}$$

#### **3. Punctajul pentru “valoarea investiției”:**

- pentru cea mai mare valoare a investiției se acorda punctaj maxim (35 puncte);
- pentru o alta valoare oferita, punctajul se calculează după formula:

$$I_n = (\text{alta valoare a investiției oferita/valoarea maxima}) \times 35 \text{ puncte}$$

Ofertant

## INFORMAȚII GENERALE

Denumirea/numele:

Codul fiscal:

Adresa sediului central:

Telefon:

Fax:

Telex:

E-mail:

Cod poștal

.....  
Contul deschis la Trezorerie

.....  
Certificatul de înmatriculare/înregistrare .....  
(numărul, data și locul de înmatriculare/înregistrare)

Obiectul de activitate, pe domenii: .....  
(în conformitate cu prevederile din statutul propriu)

Birourile filialelor/sucursalelor locale, dacă este cazul:

.....  
(adrese complete, telefon/telex/fax, certificate de înmatriculare/înregistrare)

Principala piață a afacerilor: .....

Cifra de afaceri pe ultimii 3 ani:

-----  
-  

| Anul | Cifra de afaceri anuală<br>la 31 decembrie<br>( lei) | Cifra de afaceri anuală<br>la 31 decembrie<br>(echivalent euro) |
|------|--|---|
|------|--|---|

-----  
1. 2014

-----  
2. 2015

-----  
3. 2016

-----  
Media anuală:  
-----  
--

Ofertant

.....  
(semnătura autorizată)

## Ofertant

### DECLARAȚIE

Subsemnatul/a ..... , în calitate de reprezentant legal al Societății Comerciale ..... , declar următoarele în numele Ofertantului:

- administratorii subscrisei societăți comerciale nu au fost condamnați și nici nu s-a început împotriva lor urmărirea penală pentru gestiune frauduloasă, abuz de încredere, fals, uz de fals, înșelăciune, delapidare, mărturie mincinoasă, dare sau luare de mită, precum și pentru alte infracțiuni de natură comercială;

- am luat cunoștință de prevederile CAIETULUI DE SARCINI al licitației și de modalitatea de selectare a ofertelor depuse;

- oferta de concesiune depusă de societatea comercială pe care o reprezint este valabilă 60 de zile calendaristice de la data prezentei;

- în cazul în care mi se va adjudeca concesiunea parcelei ..... din cadrul Sitului Industrial Hunedoara, mă angajez în numele societății:

1. să înlocuiesc, dacă este cazul, scrisoarea de garanție bancară cu un ordin de plată în contul Consiliului Local Hunedoara, înainte de data semnării Contractului de concesiune, pentru plata redevenței;

2. să depun până la data semnării Contractului de concesiune o scrisoare de garanție bancară reprezentând garanția de plată pe 3 luni a redevenței oferite de societatea pe care o reprezintă pentru suprafața de teren concesiionată.

Data: \_\_\_\_ . \_\_\_\_ . 2017

OFERTANT  
(Semnătura și stampila S.C.)

## ÎMPUTERNICIRE

Subscrisa ....., cu sediul în ....., telefon ....., fax ....., înmatriculată la Registrul Comerțului sub nr. ...., CUI ....., reprezentată legal prin ....., în calitate de ....., împuternicim prin prezenta pe ....., domiciliat în ....., identificat cu B.I./C.I. seria ..... nr. ...., CNP ....., eliberat de ....., la data de ....., având funcția de ....., să ne reprezinte la procedura de licitație deschisă privind **concesionarea unei parcele în Situl Industrial „SSA” Hunedoara \_\_\_\_\_, în suprafață de \_\_\_\_\_ mp, nr. cadastral \_\_\_\_\_.**

În îndeplinirea mandatului său mandatarul va avea următoarele drepturi:

1. Să semneze toate actele și documentele care emană de la subscrisa în legătură cu participarea la procedura de .....
2. Să participe în numele subscrisei la licitație și să semneze toate documentele rezultate pe parcursul și/sau în urma desfășurării licitației.
3. Să răspundă solicitărilor de clarificare formulate de către comisia de evaluare în timpul desfășurării licitației.
4. Să depună în numele subscrisei contestațiile cu privire la licitație.

Prin prezenta împuternicire, mandatarul nostru este pe deplin autorizat să angajeze răspunderea subscrisei cu privire la toate actele și faptele ce decurg din participarea la licitație.

**Notă:** Împuternicirea va fi însoțită de o copie după actul de identitate al persoanei împuternicite (*buletin de identitate, carte de identitate, pașaport*).

Data: \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2017

Denumirea mandantului

S.C. .... S.R.L./SA.

Prin .....

Semnătura

Hunedoara, la 05.04.2017

**COMPARTIMENT  
CONCESIUNI ÎNCHIRIERI  
PAHONȚU CRISTINA**

**BIROU  
PROIECTE FINANȚARE EUROPEANĂ  
MUREȘAN DORU**

**CONSILIER JURIDIC,  
MALEA RAUL NICOLAE**