

Anexa nr. 1 la
Documentația de
atribuire

ANEXA nr.3
la Hotărârea nr.171 din 17 decembrie 2008
a Consiliului Județean Giurgiu

CAIETUL DE SARCINI

pentru concesionarea prin licitație publică a unui teren în suprafață de 2400 mp., situat în mun.Giurgiu, str.București, nr.82, aflat în domeniul public al județului Giurgiu

1. Informații generale privind obiectul concesiunii

1.1 Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat
Obiectul concesiunii îl reprezentând terenul în suprafață de 2400 mp., situat în mun.Giurgiu, str.București, nr.82, aflat în domeniul public al județului Giurgiu.

Terenul aparține domeniului public al județului Giurgiu conform Hotărârii Guvernului nr. 968/2002 privind atestarea domeniului public al județului Giurgiu, precum și al municipiului Giurgiu, orașelor și comunelor din județul Giurgiu, Anexa nr.1, poziția 16.

Terenul în suprafață de 2400 mp. este situat la limita de sud a proprietății și are următoarele vecinătăți:

- Sud- blocul 114;
- Vest –str.București;
- Nord și Est - Spitalul Județean de Urgență Giurgiu.

Categoria de folosință a terenului este teren curți construcții.

1.2. Destinația bunului care face obiectul concesiunii

Terenul care face obiectul concesiunii este destinat pentru realizarea unui Centru de Dializă.

1.3. Condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de concendent

Concesionarul va avea în vedere la exploatarea spațiilor construite respectarea și îndeplinirea următoarelor cerințe:

- continuitatea serviciilor din punct de vedere calitativ și cantitativ;
- securitatea serviciilor furnizate/prestate;
- adaptabilitatea serviciilor la cerințele comunității locale;
- accesul liber la servicii și la informațiile necesare la acestea;
- tarifarea echitabilă a serviciilor furnizate/prestate.

Desfasurarea activităților specifice pentru administrarea bunurilor concesionate trebuie să asigure:

- satisfacerea cerințelor și nevoilor de utilitate publică ale comunității locale și creșterea calității vieții;
- administrarea și gestionarea spațiilor construite în interesul concesionarului și a comunității locale;

- functionarea si exploatarea in conditii de siguranta, rentabilitate si eficienta economica a spatiilor construite;
- ridicarea continua a standardelor si a indicatorilor de performanta ai serviciilor prestate;
- dezvoltarea si modernizarea spatiilor construite in corelare cu planurile si documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate;
- aplicarea principiilor economiei de piata si ale liberei concurente;
- protejarea domeniului public si punerea in valoare a acestora;
- protectia si conservarea mediului natural si construit in conformitate cu reglementarile legale in vigoare;
- protectia sanatatii si igienei publice in conformitate cu reglementarile specifice in vigoare.

Concesionarul, în calitate sa are următoarele drepturi:

- să desfășoare activități legate de exploatarea spatiilor construite;
- să încaseze și să perceapă tarife corespunzător serviciilor prestate;
- să folosească, cu acordul autorității publice locale, terenurile domeniului public local pentru lucrările de execuție, exploatare, întreținere și reparații pe care le execută, în condițiile legii;
- să întrerupă funcționarea spatiilor pentru timpul strict necesar executării lucrărilor de întreținere și reparații, precum și în alte situații prevăzute de legislația în vigoare sau excepționale;

Obiectivele concedentului

- realizarea unui centru modern de dializă;
- atragerea la bugetul Consiliului Județean Giurgiu de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform redevenței prevăzute în contractul de concesiune;
- crearea unor locuri noi de muncă;
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi ale comunităților locale precum și ridicarea gradului de civilizație și confort al acestora.

2. Condiții generale ale concesiunii

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

În derularea concesiunii, bunul preluat de concesionar îl constituie terenul în suprafață de 2400 mp. situat în mun. Giurgiu, str. București, nr.82, aflat în domeniul public al județului Giurgiu.

Concedentul are obligația de a preda concesionarului terenul pe baza unui proces verbal de predare /primire.

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

- a) bunuri de retur - bunurile care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului, la expirarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini;

- b) bunuri de preluare - bunurile care, la expirarea contractului de concesiune, pot reveni concedentului, în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a prelua bunurile respective în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată, conform dispozițiilor caietului de sarcini. Sunt bunuri de preluare bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii;
- c) bunuri proprii - bunurile care, la expirarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost folosite de către acesta pe durata concesiunii, cu excepția celor prevăzute la lit. b).

În contractul de concesiune se va menționa repartitia acestor bunuri la încetarea, din orice cauză, a concesiunii.

2.2. Obligațiile privind protecția mediului

Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului, începând de la preluarea bunului, până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după execuția lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare, etc.) și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane.

În cursul lucrărilor de modernizare și după terminarea acestora, concesionarul are obligația să nu afecteze în nici un fel suprafețele de teren din afara celor alocate pentru concesiune.

Concesionarul are obligația de a deține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele impuse de legislația mediului.

2.3. Obligația asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

Pentru atingerea obiectivelor propuse în prezentul studiu, sunt necesare asigurarea următoarelor funcțiuni:

- Realizarea Centrului de Dializa - Sc = 874 mp. (19 x 46 m)-suprafata orientativa. Centrul va fi dotat cu cel puțin 25 aparate;

- Realizarea sistematizării terenului, a acceselor necesare precum și a racordurilor și instalațiilor de utilități aferente;

Durata maximă pentru realizarea investițiilor precizate este de 24 luni de la semnarea contractului de concesiune.

Contractul de concesiune va fi înregistrat de către concesionar în registrele de publicitate imobiliară în termen de 30 de zile calendaristice de la data încheierii lui.

În ofertă concesionarul va prezenta graficul de execuție a investiției pe obiecte, etape, faze și punere în funcțiune. Acest grafic poate fi definitivat la contractare în funcție de prioritățile stabilite de concedent și va face parte integrantă din contractul de concesiune.

Orice lucrare de amenajare și viabilizare a terenului, în scopul realizării obiectivelor de construcții (investiției) pe acel teren, vor fi executate de

concesionar cu finanțare proprie, fără a se crea sarcini pe seama Consiliului județean Giurgiu.

Pe durata concesiunii este interzisă schimbarea destinației activității pentru care s-a încheiat contractul fără avizul scris al concedentului.

2.4. Redevența și garanții financiare

Valoarea finală a redevenței, va fi stabilită în urma licitației publice ce urmează să fie organizată de Consiliul Județean Giurgiu conform legislației în vigoare.

Nivelul de pornire al redevenței este de 11.730 euro/an. Redevanța care se adjucecă în urma licitației publice se prevede în contractul de concesiune, iar modalitatea de plată va fi stabilită de concedent în contractul de concesiune.

Redevența se plătește **semestrial**, în prima jumătate a lunii imediat următoare semestrului pentru care se face plata, începând cu data punerii în funcțiune construcțiilor.

Redevența obținută ca urmare a concesiunii se face venit la bugetul propriu al județului Giurgiu.

Plata cu întârziere a redevenței conduce la aplicarea de penalități de 0,1% / zi din valoarea acesteia.

Se consideră întârziere la plata redevenței depășirea termenului scadent.

Concesionarul are obligația ca, în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, să depună cu titlu de garanție, o sumă reprezentând o cotă parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de activitate. În acest caz s-a stabilit a fi un procent de 50% din redevența pentru primul an de plată către concedent.

În cazul nerespectării graficului de execuție a lucrărilor de investiții stabilit prin contractul de concesiune, concedentul poate percepe penalizări în valoare de 0,3 % /zi din valoarea actualizată a lucrărilor întârziate, din garanția constituită conform aliniatului precedent, cu înștiințarea prealabilă a concesionarului în acest sens.

În cazul depășirii cu 30 de zile a scadenței de plată, redevența și penalitățile aferente se pot încasa din garanția constituită, cu înștiințarea prealabilă a concesionarului în acest sens.

Concesionarul are obligația de a reconstitui garanția depusă în termen de 30 zile de la notificarea concedentului.

Neplata redevenței timp de 3 luni consecutiv conduce la retragerea concesiunii, cu toate consecințele ce decurg din aceasta, așa cum se prevede în caietul de sarcini.

2.5. Durata concesiunii

Durata propusă pentru acordarea concesiunii este de 45 ani. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

2.6. Interdicția subconcesionării bunului concesionat

După finalizarea procedurii de licitație și încheierea contractului de concesiune, concesionarul are obligația de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa bunul proprietate publică ce face obiectul concesiunii.

Concesionarul nu are drept de subconcesionare a bunurilor concesionate, iar în acest sens se va prevedea o clauză în contract.

Pe durata contractului de concesiune, concedentul are dreptul să inspecteze bunul concesionat, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar.

Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune.

2.7. Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat

Pe durata concesiunii este interzisă închirierea terenului concesionat sau închirierea spațiilor realizate din investițiile proprii, fără acordul prealabil scris al concedentului.

2.8. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

Ofertele se depun la adresa și până la data limită pentru depunere stabilite în anunțul procedurii, în două plicuri închise și sigilate, unul exterior și unul interior, care vor conține documentele prevăzute în documentația de atribuire.

2.9. Încheierea contractului de concesiune

Contractul de concesiune va fi încheiat în forma scrisă. Conținutul contractului de concesiune trebuie să respecte prevederile legale. Contractul de concesiune va fi încheiat în termen de maxim 30 de zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale. Ofertantul se consideră informat la data recepționării scrisorii recomandate cu confirmare de primire, care conține acceptarea ofertei sale. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune atrage pierderea garanției depuse pentru participare la licitație. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, licitația publică va fi anulată, iar concedentul va relua procedura de licitație publică de la etapa publicării anunțului, în condițiile legii, studiul de oportunitate și caietul de sarcini păstrându-și valabilitatea.

Drepturile și obligațiile concesionarului și ale concedentului sunt cele prevăzute în conținutul contractului de concesiune.

2.10. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune

Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situații:

- la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege. În cazul prelungirii contractului de concesiune, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial;

- 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 acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
- la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

Prin contractul de concesiune părțile pot stabili și alte clauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere clauzilor și condițiilor reglementate de lege.

2.11. Alte clauze

- concesionarul, pentru îndeplinirea obligațiilor prevăzute în contractul de concesiune, trebuie să dețină toate acordurile, avizele, autorizațiile și licențele prevăzute de legislația în vigoare și să achite contravaloarea tarifelor aferente acestora.
- concesionarul va asigura executarea lucrărilor de investiții în conformitate cu proiectele avizate de concedent, cu respectarea legislației și reglementărilor tehnice în vigoare.
- concesionarul este obligat ca înainte de punerea în funcțiune a investiției să dețină autorizațiile de funcționare.
- echipamentele, instalațiile, aparatele, produsele și procedeele utilizate de concesionar, vor fi în conformitate cu oferta și vor respecta cerințele legislației în vigoare.
- concesionarul este obligat să asigure personal calificat și în număr suficient pentru realizarea obligațiilor ce revin prin contractul de concesiune conform reglementărilor, standardelor de performanță, condițiilor de valabilitate ale autorizațiilor și licențelor în vigoare. În cazul în care concesionarul contractează anumite lucrări cu alți agenți economici aceștia trebuie să dețină autorizațiile necesare desfășurării acestor lucrări.
- concesionarul are obligația să plătească impozitele și taxele datorate bugetului de stat și local prevăzute de legislația Română, beneficiind la cerere de toate facilitățile respectiv de scutirile, exceptările sau reducerile temporare prevăzute de legislația în vigoare.
- concesionarul are obligația de a pune la dispoziția concedentului toate informațiile, datele și documentele solicitate de acesta în legătură cu derularea contractului de concesiune. Concesionarul va depune la sediul concedentului în scopul verificării de către acesta a nivelului redevenței bilanța trimestrială, raportarea semestrială financiară și bilanțul anual în

maxim 30 zile după predarea acestora la organele fiscale, fiind vizate de acestea.

- asupra terenurilor și altor bunuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, precum și asupra activităților desfășurate de persoane fizice sau juridice în vecinătatea capacităților, concesionarul beneficiază, cu acordul proprietarilor și al titularilor de activități, pe durata lucrărilor de realizare, de exploatare și de întreținere a capacităților respective, de drepturile prevăzute de lege.

Director executiv adjunct,
Nicu Mardale

