

Sânpaul, Str. Principala nr. 195 jud. Cluj ; telefon / fax : 0264-282810, 0264-282805
<http://www.primaria@sanpaulcluj.ro/>

HOTĂRĂREA nr. 15
Din 06.02.2024

privind aprobarea caietului de sarcini pentru concesionarea unui teren in suprafată de 24370 mp
- CF 56163 situat in Topa Mică

Consiliul local al comunei Sânpaul județul Cluj , întrunit în ședința extraordinară din data de 06.02.2024;

Ținând cont de necesitatea și oportunitatea valorificării unor imobile aflate in proprietatea comunei Sânpaul

Văzând referatul compartimentului de achiziții publice din cadrul aparatului de specialitate al primarului comunei Sânpaul, jud. Cluj;

Analizând proiectul de hotărâre inițiat de primarul comunei Sânpaul, privind aprobarea caietului de sarcini pentru concesionarea unui teren in suprafata de 24370 mp – CF 56163, situat in Topa Mica.

Ținând cont de avizul favorabil al comisiei de specialitate din cadrul consiliului local Sânpaul;

Potrivit prevederilor:

- Legea Nr. 98/2016 – privind achizițiile publice, cu modificările si completările ulterioare;
- Hotărârea nr. 395/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice, cu modificările si completările ulterioare;
- Legea nr. 273/2006 – privind finanțele publice locale cu modificările si completările ulterioare;
- Ordonanța de urgenta nr,57/2019 – privind Codul administrativ
- În temeiul drepturilor conferite prin art.136 din Ordonanța de urgenta nr,57/2019 – privind Codul administrativ

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Aprobarea caietului de sarcini concesionarea unui teren in suprafata de 24370 mp – CF 56163, situat in Topa Mica, conform anexei.

Art.2. Cu ducere la îndeplinire a prezentei se încredințează compartimentul achiziții publice din cadrul Primăriei Comunei Sânpaul.

Art.3. Prezenta hotărâre va fi comunicată în condițiile legii de către secretarul comunei Sânpaul jud. Cluj.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
LAPUSĂN Alexandru Ioan



CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
Pogacianu Cosmina Mihaela

In conformitate cu prevederile OUG nr.57/2019, prezenta hotarare a fost adoptata cu:

Număr consilieri in funcție : 11
Număr consilieri prezenți : 9
Hotărâre adoptata cu : - voturi pentru - 9
abțineri - 0
împotriva - 0

**Nota de completare nr. 1/24.11.2023 a raportului de evaluare nr. 23
redactat la data de 15.06.2023**

La solicitarea d-lui primar Ovidiu Colceriu, am procedat la intocmirea prezentei note de completare a raportului de evaluare redactat la data de 15.06.2023.

Obiectul prezentei note de evaluare este "Teren arabil in suprafata de 24370 mp- Comuna Sanpaul , situat intre localitatile Berindu si Topa Mica", cu acces la DN1.

Valoarea terenului rezultata in urma evaluarii este 7 euro/mp, adica 170590 euro. Durata de concesiune este 49 ani.

Calcul valoare concesiune:

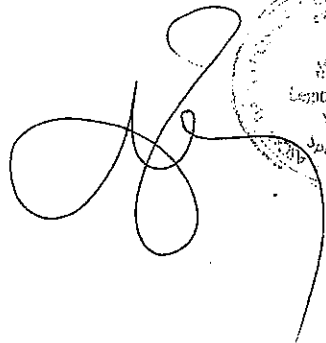
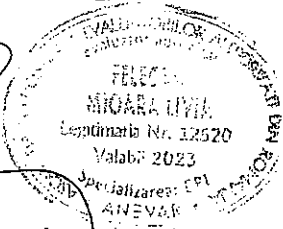
$7 \text{ euro/mp} \cdot 49 \text{ ani} = 0.14 \text{ e/mp} \cdot 24370 \text{ mp} = 3411.8 \text{ euro/an}$

Valoarea concesiune, rotunjit: 3412 euro/an

EVALUATOR ANEVAR

FELECAN MIOARA-LIVIA

LEG.12520



FELECAN MIOARA-LIVIA
Legitimatie Nr. 12520
Valabil 2023
Specializarea: EPI
ANEVAR



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară CLUJ
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Cluj-Napoca

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 56163 Sânpaul

Nr. cerere	110677
Ziua	22
Luna	05
Anul	2023

Cod verificare
100136933837



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Extravilan

Adresa: Jud. Cluj

Nr. Crt.	Nr. cadastral topografic	Nr.	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	56163		24.370	Teren neimprejmuț;

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
199482 / 20/09/2022 Act Administrativ nr. 20227081196CJ, din 23/12/2014 emis de OCPI CLUJ; Act Normativ nr. 632, din 07/09/2016 emis de Guvernul României; Act Administrativ nr. CUI C.N.A.I.R., din 06/10/2016 emis de MINISTERUL JUSTITIEI; Inscris Sub Semnatura Privata nr. anexa 1.35, din 19/09/2022 emis de SC CORNEL&CORNEL TOPOEXIM SRL; Inscris Sub Semnatura Privata nr. anexa 1.36, din 19/09/2022 emis de SC CORNEL&CORNEL TOPOEXIM SRL; Act Administrativ nr. 868, din 07/10/2016 emis de C.N.A.I.R.; Inscris Sub Semnatura Privata nr. anexe, din 19/09/2022 emis de SC CORNEL&CORNEL TOPOEXIM SRL; Act Administrativ nr. 113, din 12/10/2021 emis de C.N.A.I.R.;		
B1	Se înființează cartea funciară nr. 56163 Sânpaul ca urmare a dezmembrării forțate a imobilului cu nr. cad 50669 din cf 50669 Sânpaul, datorită suprapunerii cu coridorul de expropriere înscris în cf 51153 Sânpaul.	A1
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobândit prin Lege, cota actuala 1/1 1) COMUNA SÂNPAUL, CIF:4546987	A1

C. Partea III. SARCINI .

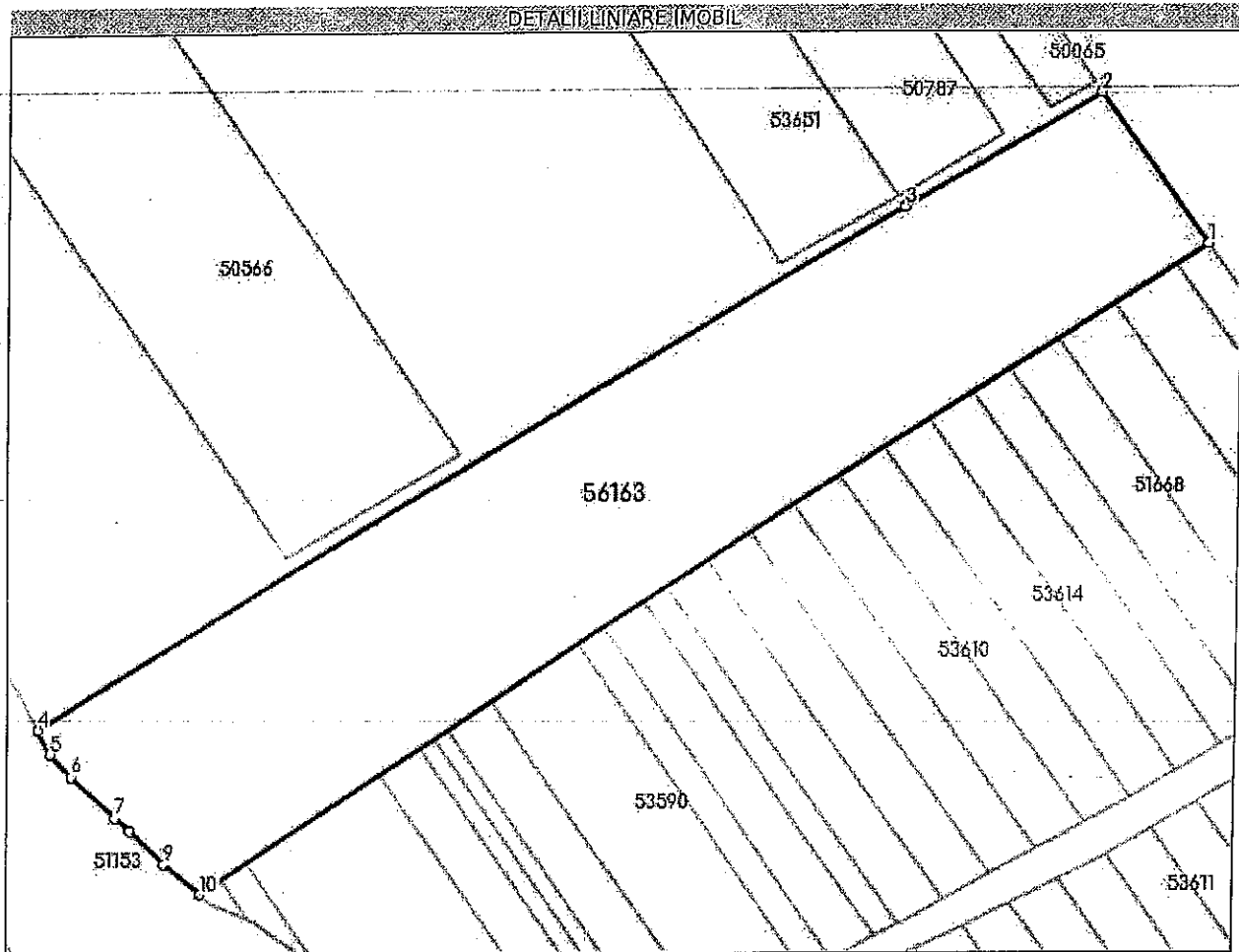
Inscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
56163	24.370	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	arabil	NU	24.370	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	58.328
2	3	70.309
3	4	317.102
4	5	8.391
5	6	9.581
6	7	19.033

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m)
7	8	6.047
8	9	14.998
9	10	14.812
10	1	373.945

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPİ conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa www.ancpi.ro/verificare, folosind codul de verificare online disponibil în anet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

Data și ora generării,

22/05/2023, 13:53

CAIET DE SARCINI

pentru concesiune prin licitație publică a unui teren arabil în suprafață de 24370 mp

A. Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate;

Prezentul caiet de sarcini s-a întocmit în vederea organizării unei licitații publice având ca obiect concesiunea unui teren în suprafață de 24370 mp situat în localitatea Topa Mică, la locul denumit popular Decoi, imobil aflate în domeniul privat a comunei Sânpaul, Județul Cluj.

Organizatorul licitației este UAT Comuna Sânpaul cu sediul în sat Sânpaul nr. 195, Județul Cluj, cod poștal 407530, Cui 4546987, tel 0264282810 fax 0264282805, email primaria@sanpaulcluj.ro, site web www.sanpaulcluj.ro.

B. Identificarea bunurilor care urmează să fie concesionate

- teren arabil, situat în extravilanul localității Topa Mică, în suprafață de 24370 mp, identificat cu CF nr. 56126;

C. Destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii;

Concesiunea imobilului se face în scopul administrării, întreținerii și modernizării imobilului care să permită ulterior:

- activități de comerț;
- activități de producție (metalice, textile, procesare lemn, etc. ce nu aduc atingere mediului și liniștii publice a cetățenilor);
- c. construire de birouri.

Predarea primirea bunurilor ce fac obiectul concesiunii se va face pe baza de proces-verbal.

D. Condițiile de exploatare a concesiunii

1. Condiții privind exploatarea eficientă și eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii;

2. Concesionarul va exploata bunul ca pe un bun propriu „ca un bun gospodar”.

3. Concesionarul va administra bunul concesionat în bune condiții și cu respectarea legislației în materie, în vigoare.

4. Obiectivele de ordin economic urmărite de către proprietar privind exploatarea eficientă și eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii;

- dezvoltare unei activități în spiritul economiei de piață, respectând prevederile prezentului Caiet de sarcini;

- obiective de ordin financiar urmărite de către proprietar privind exploatarea eficientă a bunurilor ce fac obiectul concesiunii;

- achitarea redevenței în quantum și la termen către proprietar.

- achitarea taxelor și impozitelor pentru imobil cade în sarcina concesionarului;

- achitarea taxelor și impozitelor pentru veniturile realizate ca urmare a concesiunii imobilului și a derulării afacerii în acest imobil, cade în sarcina concesionarului.

6. Obiective de ordin social urmărite de către proprietar privind exploatarea eficientă a bunurilor ce fac obiectul concesiunii;

- nu se permite subînchiriere/subconcesiune sau cesionare a bunurilor ce fac obiectul concesiunii.

- la încetarea contractului de concesiune, din orice cauză, concesionarul fiind obligat ca pe baza de proces-verbal să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunurile ce fac obiectul concesiunii.

- concesionarul are obligația de a efectua lucrările de întreținere corespunzătoare pentru menținerea/creșterea potențialului de producție al bunului concesionat.

- în caz de deteriorare a bunurilor concesionate din vina exclusivă a concesionarului, acesta este obligat să suporte toate consecințele legate pentru restabilirea situației de funcționare a bunurilor potrivit destinației.

- în exploatarea imobilelor, se interzice schimbarea destinației bunurilor concesionate fără acordul expres al proprietarului.

- dacă comuna Sânpaul stabilește vânzarea respectivului obiectiv și concesionarul și-a îndeplinit toate obligațiile contractuale, acesta din urmă are drept de preemțiune, cu respectarea prevederilor legale în vigoare la data respectivă, cu privire la cumpărarea bunurilor descrise mai sus.

7. Obiective de mediu urmărite de către proprietar privind exploatarea eficientă a bunurilor ce fac obiectul concesiunii;

- păstrarea condițiilor de mediu existente la data concesiunii,

- respectarea legislației în vigoare privind protecția mediului și a populației în activitățile desfășurate ce sunt legate de acest imobil.
- desfășurarea de activități productive nepoluante, inclusiv realizarea de bransamente și racordări la utilitățile existente în zona, (apa, canalizare, curent electric), acolo unde se impune.

E. Condiții generale ale concesiunii

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

- Bunurile de inventar predate concesionarului la preluarea imobilului sunt și vor rămâne în proprietatea proprietarului.
- Bunurile proprii ale concesionarului folosite în derularea contractului și dotările făcute de concesionar vor rămâne în proprietatea concesionarului, dacă nu există intenția de cumpărare din partea concedentului.
- Bunurile cumpărate de concesionar pentru racordarea la utilități a bunului, după montarea lor, devin proprietatea concedentului, care va fi invitat la recepția și punerea lor în funcțiune.

F. Obligațiile privind protecția mediului sunt stabilite conform legislației în vigoare

- În exploatarea bunului concesionat se vor lua măsuri pentru a nu polua chimic și fonic zona din jurul acestuia, de încadrare în limitele admisibile a intensității sonore și de respectare a programului de funcționare aprobat de către Primăria Sânpaul.
- concesionarul se obligă să asigure curățenia atât în interiorul cât și în exteriorul imobilului;
- În exploatarea bunului concesionat se vor lua măsuri pentru a nu polua terenurile agricole, culturile, flora și fauna din zonă precum și a apei potabile.
- Activitatea de producție se va face fără a polua aerul.

G. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență

Prin contractul de concesiune, concesionarul are dreptul să folosească bunul concesionat pe o perioadă de 49 de ani.

- Neutilizarea/închiderea pe o perioadă mai mare de 6 luni a imobilului, duce la anularea concesiunii chiar dacă obligațiile financiare (achitarea redevenței/ investiții) sunt la zi.

H. Interdicția subconcesiunii bunului concesionat.

Bunul Concesionat nu poate fi subconcesionat în tot sau în parte către terți sub sancțiunea anularii contractului de concesiune.

Bunul concesionat nu poate fi închiriat în tot sau în parte către terți sub sancțiunea anularii contractului de concesiune.

I. Durata concesiunii

- Durata concesiunii este de 49 de ani.
- Contractul de concesiune se poate prelungi cu acordul ambelor părți cu încă 24 ani.
- Dacă nici una din părți nu solicită rezilierea contractului până în ziua expirării celor 49 ani, acesta se prelungește cu încă 24 ani.

J. Redevența

Redevența este de 3412 euro/an și se va actualiza anual cu indicele de inflație al prețurilor de consum pentru anul anterior.

Stabilirea redevenței s-a făcut având în conformitate cu raportul de evaluare întocmit de expert evaluator Felecan Mioara-Livia.

K. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de proprietar.

- Înscrierea la licitație a ofertanților este condiționată de semnarea de către potențialul concesionar a unei declarații pe proprie răspundere prin care își însușește prezentul Caiet de sarcini și Documentația de atribuire.
- Lista de lucrări/investiții ce urmează a fi executate de către concesionar se va constitui drept anexă la Contractul de concesiune și nerespectarea ei va duce la anularea contractului.
- Pentru participare la licitație ofertanții depun garanție de participare în cuantum de 3000 euro, garanție ce se va putea constitui în redevență pentru primul an de concesiune. Garanția se va vira în contul Comunei Sânpaul RO75 TREZ 2165 006X XX01 8587 deschis la Trezoreria Cluj-Napoca.
- Cade în sarcina concesionarului de a respecta legea în vigoare privind utilizarea actelor contabile cu regim special (chitanțiere, facturi, etc.) în exploatarea bunului concesionat.

L. Condiții de siguranță în exploatare;

- concesionarul va lua toate măsurile necesare pentru exploatarea în condiții de siguranță a bunului concesionat.
- concesionarul va respecta normele de mediu în vigoare aplicabile bunului concesionat.

M. Protecția muncii

- Concesionarul este responsabil de respectarea normelor de protecția muncii în cadrul activității desfășurate pe imobilul concesionat.
- Concesionarul va instrui personalul de deservire privind normele de protecția muncii și va întocmi și tine la zi „Fișa de instruire individuală privind securitatea și sănătatea în muncă”.

N. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele.

1. Vor fi acceptate decât ofertele care îndeplinesc toate condițiilor de mai jos:
 - a) Cerere/oferta
 - b) Declarație pe proprie răspundere privind însușirea Caietului de sarcini.
 - c) Plan de afaceri.
 - d) Certificat constatator Registrul Comerțului cu activitățile desfășurate
2. Ofertantul a achitat taxele pentru înscrierea la licitație, contravaloarea inclusiv garanția de participare.
3. Ofertantul nu are datori la Bugetul local prezentând un Certificat fiscal, în acest sens.
4. Ofertantul nu se afla în procedura de lichidare/insolventa, (se depune declarație pe proprie răspundere)
5. Ofertantul nu se afla în litigiu cu comuna Sânpaul sau consiliul local al comunei Sânpaul (se depune declarație pe proprie răspundere),

O. Clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune.

1. Încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică poate avea loc în următoarele situații:
 - a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
 - b) în cazul exploatării, în condițiile contractului de concesiune de bunuri, a bunurilor consumptibile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;
 - c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent;
 - d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionari; prin reziliere unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
 - e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar;
 - f) 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.
 - g) în cazul în care din motive obiective, modificări legislative, expropriere pentru cauza de utilitate publică sau intervenția oricărei situații pe care concedentul nu a putut să o prevadă la semnarea contractului.
2. În cazul prelungirii contractului de concesiune, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.
3. În situația prevăzută la alin. (1) lit. c), concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.
4. În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de concesiune sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul concedentului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.
5. În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată concedentului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la concesiune.
6. Concedentul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de concesionar ca urmare a situațiilor prevăzute la alin. (5).

P. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

- 4.1 Într-un plic mat format A3 sigilat (pe muchiile care se lipsesc se semnează de către ofertant peste care se aplica o banda adezivă de tip scotch) se introduce Anexa 1 -« Principalele lucrări de investiții ce vor fi realizate » Anexa 2 Caietul de sarcini, **semnata și datat de către ofertant** . Dacă ofertantul dorește să execute lucrări suplimentare de cele prevăzute în Anexa 1 la Caietul de sarcini acestea vor fi prezentate în mod detaliat, separat sub titulatura « Lucrări suplimentare propuse a fi executate la obiectivul ce face obiectul contractului de concesiune din localitatea Topa Mică». Anexa 3. Documentele de calificare, Anexa 4 Oferta financiară. Anexa 5 contract de concesiune **completat., semnat și datat de către ofertant.**

Comisia de licitație este în drept să respingă ofertele care nu conțin toate elementele evidențiate mai sus.

R. Informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor

1. Criteriul de atribuire a Contractului de concesiune este « redevența cea mai mare ».
2. Pasul de licitație este de (50 euro.)

Responsabil achiziții publice
Apostol Tudor