

## CAIET DE SARCINI

### Privind procedura de selecție a rezidenților în vederea atribuirii dreptului de folosință /dreptului de suprafață asupra unor parcele situate în perimetrul Parcului Industrial Călan SRL

#### **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 în perimetrul Parcului Industrial Călan

1.2. **Parcul Industrial Călan suprafață totală de 461672 mp** fiind situat pe teritoriul administrativ al Orașului Călan, în imediata apropiere a DN 66 (E79).

1.3. **Parcul Industrial Călan** este administrat de S.C. Parc Industrial Călan S.R.L, societate având ca asociați Orașul Călan deținător a 50% din capitalul social respectiv Județul Hunedoara deținător a 50% din capitalul social.

1.4. Titlul de parc industrial a fost acordat în luna aprilie 2016 prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr. 495/2016 conform prevederilor Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale.

1.5. Suprafața totală de teren supusă prezentei proceduri este proprietatea privată a orașului Călan și se afla în administrarea S.C. Parc Industrial Călan SRL.

#### **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 Parcul Industrial Călan, destinate firmelor 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 către **SC PARC INDUSTRIAL CĂLAN SRL** prin procedura de *licitație publică* în baza Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale

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.

Societatea **SC PARC INDUSTRIAL CĂLAN SRL** urmărește ca în *Parcul Industrial* să se realizeze cu preponderență următoarele activități:

- a) **industrie prelucrătoare**, cu posibilitatea concentrării pe bunuri de consum industrial;
- b) **industria constructoare de mașini**, cu preponderență pentru producția de componente și piese de schimb pentru mijloace de transport, mașini și instalații, precum și componente electrice și electronice;
- c) **industria de producție elemente industrie electronică** – cablaje;
- d) **industria de prelucrare a produselor alimentare**, prelucrarea laptelui, fructelor și a legumelor;
- e) **afaceri**, în care să predomine activitățile de proiectare, cercetare-dezvoltare, de consultanță, precum și activități de administrare a afacerilor;
- f) **servicii**, în care predomină industriile producătoare de servicii;
- g) **distribuție**, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică;
- h) pe lângă activitățile care predomină și care conferă domeniul de specializare al Parcului Industrial, în vederea sprijinirii dezvoltării acestor activități, se pot desfășura o serie de **servicii conexe** și anume: furnizare de utilități, curățenie, pază, servicii comerciale și de alimentație publică, servicii de evidență contabilă, asistență în afaceri, asistență juridică și alte activități similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

2.5.În *Parcul Industrial Călan*, rezidenții sunt obligați să desfășoare numai activitățile pentru care sunt autorizați, să asigure și să respecte, totodată, măsurile de protecție a mediului

2.6.Conform Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, **rezidenții Parcului Industrial** sunt operatorii economici (persoane juridice române și/sau străine), organizații *non-guvernamentale*, instituții de cercetare și alte unități fără personalitate juridică, care funcționează conform legii și desfășoară, în cadrul *Parcul Industrial Călan*, activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale și altele, în calitate de *co-contractanți* ai Societății-Administrator în cadrul contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

2.7. Data la care se dobândește calitatea de rezident al *Parcul Industrial Călan* este data încheierii de către rezident cu Societatea SC PARC INDUSTRIAL Călan SRL a contractului de administrare și prestări servicii conexe.

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

3.1.Suprafața de teren destinată concesiunii va fi 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 parcului.

Infrastructura de utilități Parcul Industrial Calan cuprinde următoarele utilități și dotări distribuite în parc 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 Parc Industrial
- f) Rețea drumuri
- g) Rețea de gaz

3.4. Racordarea la energie electrică, apă, gaz, canalizare se poate realiza direct de la rețelele Parcului Industrial Calan pe baza unui proiect tehnic avizat (de furnizorii de energie electrică, apă,canal, gaz) și a unui aviz de principiu emis de Primaria Orasului Calan.

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

### **4.CONDIȚIILE DE EXPLOATARE**

4.1.Suprafețele de teren care fac obiectul prezentei proceduri vor fi utilizate de către rezidenți pe toată durata contractului de administrare și de prestări servicii conexe, în condițiile prevăzute prin acesta, urmând ca - la finalizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat - rezidenții, în baza dreptului de preempțiune, au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusivă.

4.2.Rezidenților prezenți în *Parcul Industrial CĂLAN* **le este interzis** să subcedeze terenul dat în folosință sau să vândă ori închirieze spațiile de producție realizate din investițiile proprii fără acordul prealabil scris al Societății-Administrator.

4.3.Rezidenților prezenți în *Parcul Industrial CĂLAN* **le este interzis** să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Societății-Administrator, 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 *Parcului*.

4.4 „Proprietarul Terenului si Societatea Administrator isi pot da da acordul expres ,prin contractual de administrare si prestari servicii conexe ,cu privire la dreptul Rezidentului de a incheia contracte de inchiriere cu terti investitori avand ca obiect suprafete din viitoarea constructie/investitie ce va fi realizata pe terenul ce face obiectul contractului de administrare precum si acordul cu privire la dreptul si de a ceda contractual de administrare.”

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

5.1.În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Societatea-Administrator SC PARC INDUSTRIAL CĂLAN SRL, rezidenților Parcului le revin, *în principal*, următoarele obligații:

a)- în termen de **maxim 3 luni** de la semnarea contractului **de administrare și de prestări servicii conexe** să înceapă lucrările de proiectare pentru obținerea autorizației de construcție în acest sens documentele justificative din care să reiasă fără echivoc contractarea și începerea lucrărilor de proiectare.

„În cazul investițiilor în valoare de minimum 5 (cinci) milioane Euro,sau în cazul investițiilor în valoare de minimum 3 (trei) milioane Euro și care generează cel puțin 200 (două sute) noi locuri de muncă acest termen poate fi prelungit la 4 luni .”

b)- în termen de **maxim 12 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 contractul de administrare și de prestări servicii conexe

d) - începerea desfășurării activității în vederea căreia s-a încheiat contractul de administrare și de prestări servicii conexe se impune a începe în termen de **4 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;

e) să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității; toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului propus și asumat vor fi suportate în întregime de către rezident, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare;

f) să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;

g) 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;

h) 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 S.C. PARC INDUSTRIAL CĂLAN;

i) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare pentru suprafața de teren neconstruită;

j) să plătească Societății-Administrator sumele prevăzute în contractul de administrare și prestări de servicii conexe;

k) să respecte regulamentele emise de către Societatea-Administrator a *Parcului Industrial CĂLAN*;

l) să folosească unitatea/unitățile, 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 administrare și prestări de servicii conexe;

m) să respecte destinația unității stabilită prin contractul/contractele încheiate cu Societatea-Administrator și/sau cu Orașul Călan, pe toată durata acestuia/acestora;

n) să respecte regulile de circulație în cadrul incintei *Parcului Industrial Călan*, elaborate de Societatea-Administrator a Parcului;

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 rezidenți a oricăreia dintre obligațiile specificate mai sus și în contractele de administrare și de prestări servicii conexe duce la rezilierea contractului

5.3.Contractul de administrare și de prestări servicii conexe *încetează și se reziliază* în cazurile prevăzute de lege și de contractul de administrare și de prestări servicii conexe.

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 Societății SC PARC INDUSTRIAL CĂLAN.

5.5.Societatea-Administrator va face toate demersurile pentru ca Primăria Orasului CĂLAN să elibereze autorizația de construcție în termen de maximum 30 de zile calendaristice de la data depunerii de către rezident a documentației complete.

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

6.1.Unitățile predate rezidenților în baza prevederilor contractului de administrare și de prestări servicii conexe vor fi exploatate de aceștia în mod direct și exclusiv, pe riscul, cheltuiala și pe răspunderea acestora, respectând legislația privind protecția mediului și regimul construcțiilor, pe toată perioada derulării contractului.

6.2. "La data incetarii contractului de administrare si prestari servicii conexe, in cazul in care Rezidentul refuza sa cumpere terenul aflat in folosinta sa pe care a realizat investitia la un pret rezultat din evaluarea efectuata de un tert evaluator acreditat ANEVAR si nu a instrainat investitia unui tert, iar UAT Orasul Calan refuza cumpararea constructiilor proprietatea rezidentului, rezidentul are obligatia de a ridica pe cheltuiala sa constructiile, de a repune terenul in situatia anterioara si a-l restitui UAT Orasul Calan liber de orice grevuri intr-un termen rezonabil (dar nu mai mare de 24 luni ). Costurile de întocmire a raportului de evaluare sunt suportate pentru teren de către UAT Orasul Calan respectiv de rezident pentru constructii ."

6.3 „In cazul in care Rezidentul detine in proprietate sau are drept de folosinta asupra unei suprafete de teren in parcul industrial Societatea Administrator poate aproba instituirea unui drept de preferinta in favoarea rezidentului pentru suprafetele de teren situate in imediata vecinatate a suprafetei detinute "

## **7.DURATA EXERCITĂRII DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚII**

"Art7. Durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință asupra unității care formează obiectul contractului de administrare și prestări servicii conexe este de maximum 99 (nouăzeci si noua) ani cu posibilitatea de prelungire prin act adițional aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al orasului Călan."

## **8.REDEVENȚA MINIMĂ ȘI TAXA DE ADMINISTRARE**

8.1.Sumă totală care va fi plătită de către rezidenți în schimbul transmiterii de către Societatea-administrator a dreptului de folosință asupra unităților din Parcul Industrial Calan și asupra infrastructurii acestuia este formată din prețul folosinței unității/unităților (denumit redevență) și taxa de administrare percepută de către societatea-administrator în schimbul acordării dreptului de folosință asupra infrastructurii și în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță și cu utilitățile furnizate direct de către societatea-administrator.

### **8.2.Redevența percepută de către Societatea-Administrator este de minimum**

Redevența minimă percepută de S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. de la rezidenți este de minimum :  
Terenuri –pentru industrie- pentru o perioada de pana la 25 ani (inclusiv) 0,30 euro/mp/an (fără T.V.A.)

- pentru o perioada de peste 25 ani 0,25 euro/mp/an (fără T.V.A.)

-pentru servicii- pentru o perioada de pana la 25 ani (inclusiv) 0,35 euro/mp/an (fără T.V.A.)

- pentru o perioada de peste 25 ani 0,30 euro/mp/an (fără T.V.A.)

Hala productie 1 euromp(fără T.V.A.), /luna

Hale depozitare 0,5 euro(fără T.V.A.),/mp luna

Birouri-1 euro (fără T.V.A.),/mp luna

„In cazul investițiilor în valoare de minimum 5 (cinci) milioane Euro,sau în cazul investițiilor în valoare de minimum 3 (trei) milioane Euro și care generează cel puțin 200 (două sute) noi locuri de muncă valorile minime ale redevenței ce vor fi negociate de catre comisia de negociere vor fi :

Terenuri:

– pentru industrie si servicii pentru o perioada de pana la 25 ani (inclusiv) 0,15 euro/mp/an (fără T.V.A.)

– pentru industrie și servicii pentru o perioadă de peste 25 ani (inclusiv) 0,1 euro/mp/an (fără T.V.A.).

8.3. Valoarea redevenței, stabilite prin contractul încheiat cu rezidenții, va fi actualizată anual cu inflația din Zona Euro.

8.4. Taxa de administrare percepută de S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. este în cuantum de:

a) 0,50 euro/mp/an (fără T.V.A.) - pentru rezidenți care desfășoară activități economice în Parcul Industrial și beneficiază de infrastructura comună de drumuri și utilități existentă (rezidenți activi) și au drept de folosință asupra unei suprafețe mai mici sau egale cu 50000 mp;

b) 0,40 euro/mp/an (fără T.V.A.) - pentru rezidenți care desfășoară activități economice în Parcul Industrial și beneficiază de infrastructura comună de drumuri și utilități existentă (rezidenți activi) și au drept de folosință asupra unei suprafețe cuprinse între 50000 mp și 100000 mp;

c) 0,30 euro/mp/an (fără T.V.A.) - pentru rezidenți care desfășoară activități economice în Parcul Industrial și beneficiază de infrastructura comună de drumuri și utilități existentă (rezidenți activi) și au drept de folosință asupra unei suprafețe mai mari de 100 000 mp;

d) 0,25 euro/mp/an (fără T.V.A.) -- pentru rezidenți care nu desfășoară activități economice în Parcul Industrial și nu solicită serviciile de administrare (rezidenți inactivi). și au drept de folosință asupra unei suprafețe mai mici sau egale cu 50000 mp;

e) 0,20 euro/mp/an (fără T.V.A.) - pentru rezidenți care nu desfășoară activități economice în Parcul Industrial și nu solicită serviciile de administrare (rezidenți inactivi) și au drept de folosință asupra unei suprafețe cuprinse între 50000 mp și 100000 mp;

f) 0,15 euro/mp/an (fără T.V.A.) - pentru rezidenți care nu desfășoară activități economice în Parcul Industrial și nu solicită serviciile de administrare (rezidenți inactivi) și au drept de folosință asupra unei suprafețe mai mari de 100 000 mp;

g) hala producție 0.5 euro /mp/luna (fără T.V.A.)

h) hala depozitare 0.5 euro /mp/luna (fără T.V.A.)

i) Birouri ,1 euro /mp/luna (fără T.V.A.)

În cazul investițiilor în valoare de minimum 5 (cinci) milioane Euro, precum și în cazul investițiilor în valoare de minimum 3 (trei) milioane Euro, dar care generează cel puțin 200 (două sute) noi locuri de muncă, valorile minime ale taxei de administrare ce vor fi negociate de către comisia de negociere vor fi :

- 0,20 euro/mp/an (fără T.V.A.) - pentru rezidenți care desfășoară activități economice în Parcul Industrial și beneficiază de infrastructura comună de drumuri și utilități existentă "

8.5. Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafață a terenului (unității) deținut(e) în baza contractului de administrare și prestări servicii conexe sau a contractului de vânzare-cumpărare a terenului (unității).

8.6. Taxa de administrare se va plăti și ulterior cumpărării terenului, fiind destinată întreținerii infrastructurii parcului, a spațiilor comune sau altor activități necesare bunei funcționări a parcului.

8.7. Valoarea taxei de administrare, stabilite prin contractul încheiat cu rezidenții, va fi actualizată anual cu inflația din Zona Euro.

8.8 , În schimbul taxei de administrare sunt asigurate următoarele servicii:

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

8.9” Administratorul Parcului Industrial poate închiria fără licitație, pe durată determinată, spațiile temporar disponibile din clădirea administrativă a Parcului Industrial, după cum urmează:

- Sală de conferințe: 100 lei/oră fără TVA;

- Sală de curs: 50 lei/oră fără TVA;

- Birou: 15 lei/oră fără TVA.

Tarifele de mai sus nu includ costul cheltuielilor cu utilitățile.”

## **9. PROCEDURA DE VÂNZARE A TERENULUI**

9.1. După realizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat, în baza dreptului de preempțiune, rezidenții au posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusiv.

9.2. Prin “*investiție*” se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (*exceptând platformele betonate*) și celelalte mijloace fixe utilizate de către rezidentul persoană juridică în desfășurarea activității pentru care este autorizat.

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

9.4. În cazul în care Rezidentul intenționează să își exercite dreptul de preempțiune, acesta va transmite Administratorului și Orasului Calan o notificare scrisă despre intenția sa de a cumpăra.

9.5. **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 vanzării terenului.**

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

10.1. Accesul viitorilor rezidenți în *Parcul Industrial Călan* este condiționat de îndeplinirea cumulativă a cerințelor de calificare și a criteriilor de eligibilitate.

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

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

- a) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;
- b) nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată sau în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței;
- c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni (administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar);
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale;
- e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilul general de activitate al Parcului Industrial Călan.

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

- a) este agent economic înregistrat în străinătate;
- b) nu este insolubil, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată;
- c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni (administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar sau alt document echivalent, în copie legalizată);
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, în copie legalizată;
- e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate de producție și/sau servicii care respectă profilul general de activitate al Parcului Industrial Călan.

**Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să depună la sediul S.C. PARC INDUSTRIAL Călan., până la data specificată în anunț OFERTA, care va conține următoarele documente:**

”1. Dovada constituirii garanției de buna execuție la licitație în quantum egal cu nivelul taxei de administrare pe două luni, calculată raportat la prețul minim de pornire a licitației și o taxă pentru documentație în quantum de 100 lei.

Garanția de buna execuție și taxa pentru documentație va fi constituită prin:

- Ordin de plată în contul S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. nr.....

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 sau renunță la concesiune.”

M5 ”În cazul în care viitorul rezident solicită să-i fie atribuită în folosință suprafețe de teren ce necesită dezlipirea sau alipirea unor parcele, acesta va solicita Consiliului local al orașului Călan realizarea documentațiilor topografice și înscrierea în cartea funciară a parcelelor rezultate.

Dacă Consiliul local al orașului Călan va aproba prin hotărâre solicitarea de dezlipire/alipire a parcelelor, viitorul rezident va achita în contul Primăriei Orașului Calan o taxa de dezlipire /alipire teren în valoare de 2000 lei, urmând ca aceasta taxa să fie regularizată în momentul semnării contractelor de administrare și prestări servicii conexe respectiv constituire a dreptului de suprafață la valoarea plătită de Orașul Călan.

Dacă aceasta dezlipire este solicitată de mai mulți posibili ofertanți sau în cazul în care după realizarea dezlipirii/alipirii la licitație participa mai mulți ofertanți, taxa de dezlipire/alipire teren va fi achitată de fiecare dintre participanți, urmând ca aceasta să fie restituită ofertanților declarați necâștigători, în termen de 10 zile lucrătoare de la data comunicării raportului de atribuire.

Dacă un rezident al Parcului Industrial Călan deține mai multe parcele de teren și intenționează să realizeze o investiție pe mai multe parcele, iar pentru obținerea autorizației de construire este necesară alipirea acestora, costurile pentru realizarea documentației topografice și înscrierea în cartea funciara a parcelei rezultate vor fi suportate de către rezident în baza acordului dat de Consiliul local al orașului Călan.”

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

### **A). Persoană juridică română:**

a) copie după certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului;

b) certificatul constatator la zi eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului;

c) cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;

d) certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local (această condiție este considerată a fi îndeplinită și în situația în care operatorul economic/viitorul rezident prezintă o convenție de eșalonare a obligațiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal);

e) desfășoară activități autorizate, acceptate de către S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. și specificate în prezentul Regulament;

f) garanția de buna executie;

g) copii după actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație;

h) copie după bilanțul financiar-contabil pe anul fiscal precedent, cu dovada înregistrării D.G.F.P.

i) organul decizional a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial Călan, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar;

j) dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe;

k) oferta tehnico-financiară (însoțită de formularele solicitate prin caietul de sarcini).

### **B. În cazul Persoanelor Juridice Străine**

a) copie după certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;

b) certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;

c) cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent, în copie legalizată;

d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local sau echivalent, în copie legalizată;

e) desfășoară activități autorizate, acceptate de către S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. și specificate în prezentul Regulament;

f) garanția de buna executie;

g) copii după actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație, în copie legalizată;

h) bilanțul financiar- contabil pe anul precedent sau echivalent, în copie legalizată;

i) organul decizional a aprobat realizarea investiției propuse în Parcul Industrial Călan, sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar, în copie legalizată;

j) dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de administrare și de prestări servicii conexe, în copie legalizată;

k) Oferta tehnico-financiară (însoțită de formularele solicitate prin caietul de sarcini), atât în limba română, cât și în traducere legalizată.

### **3.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. Formularul A** - Oferta financiară propriu-zisă - documentul va conține cel puțin următoarele elemente:

- specificarea parcelei/parcelelor solicitate (identificate cu nr. parcelă și suprafață)
- specificarea nivelului redevenței oferite
- 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. Formularul B** - descrierea activităților pe care le va desfășura în Parcul Industrial, inclusiv a proceselor tehnologice folosite;

**3. Formularul C** - (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 - se va completa.

În formularul C. 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. Formularul D** - 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 25 de locuri de muncă pentru fiecare hectar de teren aflat în folosința sa.”

**5. Formularul E** - 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.)

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

Licitarea se va desfășura începând cu anul 2016, în runde succesive, conform anunțurilor făcute pe site-ul [www.parcindustrialcalan.ro](http://www.parcindustrialcalan.ro) și în presa locală și centrală, până la epuizarea parcelor disponibile.La licitație pot participa persoanele juridice române sau străine.



Ofertanții vor depune la sediul Primăriei Orașului Calan, situat în Calan str. Gării, nr.1 - Secretariat, două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

\* **Plicul exterior** va fi adresat „S.C. Parc Industrial Călan S.R.L. pentru parcela / parcelele cu nr. .... , situată/situate în perimetrul Parcului Industrial Călan S.R.L.și va fi însoțit (în exterior) de următoarele:

- scrisoare de înaintare , pe care se vor indica următoarele: nr./ numerele parcelei pentru care se ofertează, numele și denumirea ofertantului, sediul social al acestuia , un nr. de telefon sau fax, precum și opis cu conținutul plicului; plicul trebuie să conțină documentele de calificare specificate în Caietul de Sarcini .

- dovada constituirii garanției de participare .

\* **Plicul interior** conține OFERTA TEHNICO-FINANCIARĂ PROPRIU-ZISĂ din Caietul de Sarcini și trebuie să conțină:

- Formularul A- Oferta financiară

- Formularul B-descrierea activităților pe care le va desfășura în Parcul Industrial

- Formularul C-Angajament privind investițiile asumate și termenul final de realizare a investițiilor

- Formularul D-Angajament privind personalul angajat

- Formularul E- Declarație privind problemele de mediu

- Specificații privind indicatorii planului de afaceri al investiției, respectiv dezvoltarea în etape a acestei, acolo unde este cazul.

Aceste documente vor face parte integrantă din contractul de administrare și prestări de servicii conexe care se va încheia cu rezidenții selectați în urma licitației.

Ofertele și documentele de eligibilitate vor fi înregistrate la sediul Primăriei Orașului Călan, str.Gării nr.1, registratură, conform termenelor limită de depunere a ofertelor .

Deschiderea ofertelor va avea loc în prezența ofertanților și a Comisiei de Evaluare și Selecție a Ofertelor în fiecare zi următoare datei limită de depunere a ofertelor, la ora 12, la sediul Primăriei Orașului Călan, str.Gării nr.1

## **12. EVALUAREA OFERTELOR.**

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

* Prețul oferit(cuprinzând redevența/mp/25 ani)	- 30 puncte
* Investiția la care se angajează-	- 20 puncte
* Locurile de muncă la care se angajează -	- 30 puncte
* Gradul de maturitate al proiectului de investiție	- 10 puncte
* Activitatea de producție	- 10 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:

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

\* Punctajul pentru factorul de evaluare - **Gradul de maturitate cel mai avansat** - se acordă astfel: pentru proiectul cu gradul de maturitate cel mai avansat se acordă 10 puncte, iar celelalte proiecte cu grad de maturitate inferior/neprecizat) nu vor primi niciun punct.

\* Punctajul pentru factorul de evaluare - **Activitatea de producție** - se acordă astfel: pentru proiectul care are activitatea de producție se acordă 10 puncte, iar celelalte proiecte cu alte activități decât producție (servicii, comerț, etc.) nu vor primi nici un punct.

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

Contractul/contractele va/vor fi atribuit/atribuite ofertantului/ofertanților 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 10 în 10 eurocenți/mp/an.

Alte date informative despre Parcul Industrial Călan se pot obține de pe pagina de web a S.C. Parc Industrial Călan SRL. - [www.parcindustrialcalan.ro](http://www.parcindustrialcalan.ro) de pe care se pot descărca și o parte din formularele necesare dosarului pentru solicitarea concesiunii.

**În cazul adjudecării parcelei/parcelor și în vederea întocmirii și semnării Contractului de administrare și de prestări servicii conexe, documentele specificate mai sus, prezentul Caiet de Sarcini și Regulamentul de Funcționare al Parcului Industrial Călan vor face parte integrantă din contract.**

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

Pe toată durata funcționării în Parcul Industrial Călan, 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 .

#### **ANEXE:**

ANEXA 1. - Planul Parc Industrial Călan- parcele disponibile

ANEXA 2. - CF teren - proprietatea

FORMULARUL A. - informații generale

FORMULARUL B - date privind activitățile viitoare

FORMULARUL C - angajament de investiții

FORMULARUL D- angajament referitor la personalul angajat

FORMULARUL E - declarația rezidentului privind problemele de mediu

FORMULARUL F - proces verbal de predare- primire a parcelei