



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CÂMPIA TURZII
Str. Laminoriștilor nr.2
Tel: 0264/368001; 0264/368002; 0264/368004; fax: 0264/365467
<https://campiaturzii.ro>; e-mail: primaria@campiaturzii.ro

HOTĂRÂRE

Nr. 210 din 25.11.2020

privind aprobarea caietului de sarcini

în vederea organizării licitației publice pentru atribuirea în folosință exclusivă a parcelelor disponibile în incinta societății Parc Industrial Câmpia Turzii S.A.

Consiliul Local al Municipiului Câmpia Turzii întrunit în ședința extraordinară la data de 25 noiembrie 2020;

Analizând proiectul de hotărâre nr. 29094 din 24.11.2020 privind aprobarea caietului de sarcini în vederea organizării licitației publice pentru atribuirea în folosință exclusivă a parcelelor disponibile în incinta societății Parc Industrial Câmpia Turzii S.A., inițiat de Primarul Municipiului Câmpia Turzii *dl. Dorin Nicolae LOJIGAN*;

Având în vedere referatul de aprobare nr.29093/24.11.2020 privind aprobarea caietului de sarcini în vederea organizării licitației publice pentru atribuirea în folosință exclusivă a parcelelor disponibile în incinta societății Parc Industrial Câmpia Turzii S.A.;

În conformitate cu prevederile:

- Legii 186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale;

- Ordinului nr. 4039/2020 emis de M.L.P.D.A pentru modificarea Ordinului ministrului dezvoltării regionale și administrației publice nr.768/2015 privind acordarea titlului de parc industrial Societății "Parc Industrial Câmpia Turzii " SRL;

Văzând raportul de specialitate nr. 29095 din 24.11.2020, precum și avizul favorabil dat proiectului de hotărâre de către comisia de specialitate nr. 1 pentru buget, finanțe, prognoze economice, administrație publică a Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii;

Fiind îndeplinite prevederile art.133-140 din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ, modificată;

În temeiul prevederilor art.5, lit j), art. 75 alin. (1), art.84 alin (3) - (5), art. 129 alin (1), alin.(2) lit.c), alin. (6) lit. b), alin. (14), art.196 alin.(1) lit.a) art. 354 și urm.din OUG 57/2019 privind Codul Administrativ ;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1 - Se aprobă caietul de sarcini în vederea organizării licitației publice pentru atribuirea în folosință exclusivă a parcelelor disponibile în incinta societății Parc Industrial Câmpia Turzii S.A. prevăzut în anexa care face parte integrantă din prezenta hotărâre:

Art.2. - Reprezentanții Municipiului Câmpia Turzii în Adunarea Generală a Acționarilor societății Parc Industrial Câmpia Turzii S.A. vor avea mandatul expres de a pune în aplicare prezenta hotărâre.

Art.3.Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Câmpia Turzii, Direcția Economică din Primăria municipiului Câmpia Turzii, societatea "Parc Industrial Câmpia Turzii" S.A. societatea Domeniul Public Câmpia Turzii S.A.precum și reprezentanții Municipiului Câmpia Turzii în Adunarea Generală a Acționarilor societății Parc Industrial Câmpia Turzii S.A.

Art.4. Comunicarea prezentei hotărâri se face prin grija Serviciului Juridic.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Georgiana Cristina KACZKA

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Nicolae ȘTEFAN

Voturi: Pentru:16

Împotrivă:--

Abțineri :--

Numărul consilierilor în funcție:19

Numărul consilierilor prezenți:16

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
S.C. PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII S.A.
Nr. _____ din _____

CAIET DE SARCINI

în vederea organizării licitației publice pentru atribuirea în folosință exclusivă a parcelelor disponibile în incinta societății Parc Industrial Câmpia Turzii S.A.

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 Câmpia Turzii.

1.2. Parcul Industrial Câmpia Turzii are o suprafață totală de 10,01 ha fiind situat pe teritoriul administrativ al municipiului Câmpia Turzii, pe șoseaua DN1-E60, la ieșire spre municipiul Turda.

1.3. Parcul Industrial este administrat de S.C. Parc Industrial Câmpia Turzii S.A., societate având ca acționar majoritar Municipiul Câmpia Turzii.

1.4. Titlul de parc industrial a fost acordat în luna aprilie 2015 prin Ordinul Ministerului Dezvoltării Regionale și Administrației Publice nr.768/2015 conform prevederilor Legii nr.186/2013 privind constituirea și funcționarea parcurilor industriale, modificat ulterior prin Ordinul 4039/2020 emis de M.L.P.D.A.

1.5. Suprafața totală de teren supusă prezentei proceduri este proprietatea privată a municipiului Câmpia Turzii și aflată în administrarea S.C. Parc Industrial Câmpia Turzii S.A.

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 CÂMPIA TURZII, 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 CÂMPIA TURZII SA 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 CÂMPIA TURZII SA urmărește ca în *Parcul Industrial* să se realizeze cu preponderență următoarele activități:

- a) **industrie prelucrătoare**, cu posibilitatea concentrării pe diverse industrii de vârf;
- b) **afaceri**, în care predomină activitățile financiar-bancare, de consultanță, proiectare, cercetare-dezvoltare, precum și activități de administrare a afacerilor;
- c) **distribuție**, în care predomină activitățile de depozitare mărfuri și logistică;
- d) **servicii**, în care predomină industriile producătoare de servicii;
- e) 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 și pază, servicii comerciale și de alimentație publică, activități hoteliere, servicii de evidență contabilă, asistență în afaceri, servicii de asigurare și altele similare acestora sau în legătură directă cu acestea.

2.5.În *Parcul Industrial CÂMPIA TURZII*, 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 CÂMPIA TURZII*, 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 CÂMPIA TURZII* este data încheierii de către rezident cu Societatea SC PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII SA a contractului de administrare și prestări servicii conexe.

3.CONDIȚII MINIME PENTRU ACCESUL INVESTITORILOR ÎN PARCUL INDUSTRIAL

A. Suma investită - **minim 30 euro/mp** (raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta). Prin investiție se înțelege valoarea construcțiilor finalizate(construcții cu acoperiș) plus mijloace fixe (exceptând platformele betonate).

B. Gradul de ocupare a terenului concesionat - **minim 30%** (raportată la suprafața totală pentru care se depune oferta).

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

4.DESCRIEREA PARCELELOR DE TEREN DESTINATE LICITAȚIEI

4.1.Suprafața de teren destinată concesionării va fi identificată conform cărții funciare atașată prezentului caiet de sarcini.

4.2.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.

4.3. 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.

După finalizarea lucrărilor de introducere a infrastructurii de utilități Parcul Industrial Câmpia Turzii va prezenta 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 și perimetral Parc Industrial
- f) Rețea internă de căi de acces și transport, aprovizionare și distribuție pentru fiecare parcelă
- g) Rețea de gaz

4.4. Racordarea la energie electrică, apă, gaz, canalizare se poate realiza direct de la rețelele orașului pe baza unui proiect tehnic avizat (de furnizorii de energie electrică, apă,canal, gaz) și a unui aviz de principiu.

4.5. Întocmirea proiectului și execuția bransării la rețeauă intră în sarcina rezidenților interesați.

4.6. Modalitățile de exploatare a terenurilor ocupate în Parcul Industrial Câmpia Turzii și de realizare/utilizare a construcțiilor în parc sunt reglementate prin Regulamentul Local de Urbanism aprobat prin hotărâre a Consiliului Local al municipiului Câmpia Turzii care poate fi consultat pe pagina de web a municipiului .

5.CONDIȚII DE EXPLOATARE

5.1.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.

5.2.Rezidenților prezenți în *Parcul Industrial CÂMPIA TURZII* 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.

5.3.Rezidenților prezenți în *Parcul Industrial CÂMPIA TURZII* 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*.

6.INVESTIȚII CARE CAD ÎN SARCINA CONCESIONARILOR

6.1.În cadrul raporturilor contractuale încheiate cu Societatea-Administrator SC PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII SA, rezidenților Parcului le revin, *în principal*, următoarele obligații:

a)- în termen de **maxim 2 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.

b)- în termen de **maxim 2 ani** de la intrarea în vigoare a contractului să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 1 (un) an de la data intrării în posesia unității aflate în folosință, conform procesului-verbal de predare-primire a amplasamentului; rezidentul îi va comunica de îndată Societății-Administrator demararea lucrărilor de construcție, conform documentației depuse la Instituția Arhitectului-Șef depuse la Serviciul Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

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 **2 luni** de la finalizarea investiției.

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; 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;

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 cesioneze 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 CÂMPIA TURZII S.A.;

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

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

l) să respecte regulamentele emise de către Societatea-Administrator a *Parcului Industrial CÂMPIA TURZII* ;

m) 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;

n) să respecte destinația unității stabilită prin contractul/contractele încheiate cu Societatea-Administrator și/sau cu Municipiul Câmpia Turzii, pe toată durata acestuia/acestora;

o) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra Unității care reprezintă obiectul contractului încheiat cu Societatea-Administrator, asupra infrastructurii comune, respectiv infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării Investiției asumate;

p) să respecte regulile de circulație în cadrul incintei *Parcului Industrial CÂMPIA TURZII* ,

elaborate de Societatea-Administrator a Parcului;

r) 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;

6.2.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

6.3.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.

6.4.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 CÂMPIA TURZII S.A.

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

7.REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE REZIDENȚI

7.1.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.

7.2.La data încetării contractului de administrare și de prestări servicii conexe, în cazul în care rezidentul nu cumpără unitatea aflată 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 prezentului Caiet de sarcini.

8. DURATA EXERCITĂRII DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA UNITĂȚII

Durata exercitării de către rezident a dreptului de folosință asupra unității care formează obiectul contractului de administrare și prestări servicii conexe este de **25 (douăzeci și cinci)** ani cu posibilitatea de prelungire prin act adițional aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului Câmpia Turzii.

9.REDEVENȚA MINIMĂ ȘI TAXA DE ADMINISTRARE

9.1.Suma totală care va fi plătită de către rezidenți în schimbul transmiterii de către Societatea-administrator a dreptului de folosință asupra unităților din Parcul Industrial Câmpia Turzii 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.

9.2.**Redevența percepută de către Societatea-Administrator este de minimum 0,32 Euro/mp/an**, calculată pe o perioadă de 25 de ani, respectiv **8 Euro/mp/25 ani**, la cursul oficial BNR de la data încheierii contractului de administrare și prestări servicii conexe. Redevența minimă specificată anterior nu conține TVA.

9.2.1. Pentru parcela – LOT 5 înscrisă în CF 54430, nr. Cad 54430, în suprafață de 6706 mp, asupra căreia este edificată o construcție 54430 – C 1 Centrală termică, în suprafață de 897 mp, **redevența percepută de către Societatea-Administrator este de minimum 0,652 Euro/mp/an**, calculată pe o perioadă de 25 de ani, respectiv **16,3 Euro/mp/25ani**, la cursul oficial BNR de la data emiterii facturii. Redevența minimă specificată anterior nu conține TVA.

9.2.2.Redevența percepută de Societatea-Administrator de la rezidenții Parcului Industrial care au obținut drept de folosință asupra unor parcele provenite din imobilul, teren intravilan, situat administrativ în str. Laminoriștilor, nr. 145, înscris în cf. 55980 Câmpia Turzii, sub nr. de ordine A.1, având nr. Cadastral 55980, în suprafață de 45.652 mp este de minimum 0,576 Euro/mp/an respectiv 14,4 Euro/mp/25 ani (fără T.V.A.), calculată la cursul oficial al B.N.R. de la data de referință, respectiv data emiterii facturii.

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

9.4.**Taxa de administrare este de 0,018 Euro/mp/lună(fără TVA)**, respectiv **0,216 Euro/mp/an** și se va plăti de la data semnării contractului.

9.4.1. 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).

9.4.2. 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.

9.4.3. Taxa de administrare se calculează la întreaga suprafață a terenului deținut în baza contractului de administrare și prestări servicii conexe sau a contractului de vânzare-cumpărare a terenului.

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

9.4.5. În schimbul taxei de administrare, Societatea-Administrator asigură, în principal, serviciile de iluminat public, de curățire și dezapezire în spații comune, de supraveghere a accesului în *Parcul Industrial CÂMPIA TURZII* și în spațiile comune, de întreținere și de reparare a drumurilor interioare comune și întreprinde demersurile necesare întreținerii și reparării rețelelor de utilități până la limita unității aflate în folosință/în proprietate.

9.5.PROCEDURA DE VÂNZARE A TERENULUI

9.5.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.

9.5.1.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.

9.5.2.Finalizarea în proporție de 100% a investiției este constatată printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a Proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreeat de ambele părți contractante.

9.5.3.Raportul de evaluare se întocmește pe cheltuiala rezidentului și pe baza sesizării scrise prealabile a acestuia.Dacă raportul de evaluare atestă finalizarea în proporție de 100% a investiției la care s-a angajat, rezidentul are dreptul de a cumpăra terenul.

9.5.4.În cazul în care Rezidentul intenționează să își exercite acest drept, acesta va transmite Administratorului și Municipiului Câmpia Turzii o notificare scrisă despre intenția sa de a cumpăra.

9.5.5.**Prețul de vânzare plătit de rezident pentru teren este de 10 euro/mp.** Prețul plătit de rezident pentru teren va fi calculat scăzând din totalul prețului de cumpărare sumele plătite de la data încheierii contractului de administrare și de prestări servicii conexe , reprezentând redevență și până la data achiziției terenului.

9.5.5.1. **Prețul de vânzare pentru parcela – LOT 5** identificată în CF 54430, nr. Cad 54430, în suprafață de 6706 mp, asupra căreia este edificată o construcție 54430 – C 1 Centrală termică, în suprafață de 897 mp, **este de 18,3 euro/mp.** Prețul plătit de rezident va fi calculat scăzând din totalul prețului de cumpărare sumele plătite de la data încheierii contractului de administrare și de prestări servicii conexe, reprezentând redevență și până la data achiziției imobilului – teren și construcție.

9.5.5.2.**Prețul de vânzare a unor parcele** provenite din imobilul, teren intravilan, situat administrativ în str. Laminoriștilor, nr. 145, înscris în cf. 55980 Câmpia Turzii, sub nr. de ordine A.1, având nr. Cadastral 55980, în suprafață de 45.652 mp, va fi stabilit printr-un raport de evaluare, întocmit pe cheltuiala proprietarului terenului de către un evaluator expert independent, membru în Asociația Națională a Evaluatorilor din România, la momentul la care rezidentul își manifestă intenția de a cumpăra preț care nu poate fi mai puțin de **18 euro/mp (preț care include T.V.A).** Prețul plătit de rezident pentru teren va fi calculat scăzând din totalul prețului de cumpărare sumele reprezentând redevență plătite de la data încheierii contractului de administrare și servicii conexe și până la data achiziției terenului.

10.CONDIȚII DE PARTICIPARE LA PROCEDURA DE LICITAȚIE DESCHISĂ.

10.1.Accesul viitorilor rezidenți în *Parcul Industrial CÂMPIA TURZII* 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). Să fie agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România,sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului;

b). Să nu fie 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, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului;

c). Administratorul societății să nu fie condamnat în procese penale pentru infracțiuni economice și fapte de corupție, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;

d). Să nu aibă restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții locale, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local.

e). Să nu furnizeze date false în documentele de calificare.

f). Să desfășoare activități de producție și servicii acceptate de către *Parcul Industrial Câmpia Turzii* specificate în Regulamentul de Funcționare

g) Au constituit garanția de participare;

h) Au depus copii de pe bilanțul contabil pentru anul precedent;

i) Au depus 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;

j) Au depus Oferta tehnico-financiară (însoțită de formularele solicitate prin prezentul Caiet de sarcini).

B. În cazul persoanelor juridice străine.

a). Să fie agent economic înregistrat în străinătate sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului sau echivalent, *în copie legalizată*;

b). Să nu fie insolubil, în stare de faliment sau lichidare sau cu activitate suspendată sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;

c). Administratorii lor să nu fie condamnați în procese penale pentru infracțiuni economice și fapte de corupție, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent, în copie legalizată;

d). Să nu aibă 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). Să nu furnizeze date false în documentele de calificare.

f). Desfășoară activități autorizate, acceptate de către SC PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII SA și specificate în Regulamentul de Funcționare a Parcului Industrial ;

g) Au achitat garanția de participare;

h) Au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație, în copie legalizată;

i) Au depus copii de pe bilanțurile contabile în copie legalizată, după caz;

k) Au depus 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;

l) Au depus Oferta tehnico-financiară (însoțită de formularele solicitate prin prezentul Caiet de sarcini), atât în limba română, cât și în traducere legalizată.â

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

1. Dovada constituirii garanției de participare la licitație în cuantum de 3000 lei și taxa documentație în cuantum de 100 lei.

Garanția de participare la licitație și taxa documentație va fi constituită în următoarele moduri:

- Ordin de plată în contul S.C. Parc Industrial Câmpia Turzii S.A. nr. RO 77 BTRL RONCRT0278746201, deschis la BANCA TRANSILVANIA.

Garanția de participare 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 contractului de administrare și de prestări servicii conexe.

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

A). Persoană juridică română:

- Formularul A - Informații generale;
- C.U.I., în copie cu ștampila societății, semnat pentru conformitate cu originalul.
- copii de pe statutul și contractul societății comerciale (cu actele adiționale) cu ștampila societății, semnate pentru conformitate cu originalul;
- declarație pe proprie răspundere a administratorului societății că nu se află în reorganizare judiciară sau faliment sau întruna din situațiile prevăzute de Legea 85/2014- original;
- scrisoare de bonitate financiară, original;
- copie de pe bilanțul financiar-contabil pe anul fiscal precedent, cu dovada înregistrării D.G.F.P.
- Certificate eliberate de organele competente privind plata la zi a taxelor și impozitelor față de stat și administrația publică locală.

B). Persoană juridică străină:

- Formularul A- Informații generale
- actul de înmatriculare a societății a societății comerciale străine, în traducere legalizată;
- traducere legalizată de pe statutul și contractul societății comerciale, cu actele adiționale semnificative;
- declarație pe proprie răspundere a administratorului societății că nu se află în reorganizare financiară sau faliment-original;
- împuternicire în original acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copia actului său de identitate, ștampilată și semnată pentru conformitate cu originalul;
- scrisoare de bonitate financiară, în original și în traducere legalizată;
- bilanțul financiar- contabil pe anul fiscal precedent semnat și parafat;

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 pe 25 de ani exprimată în lei și în euro (lei/ mp /25 ani ; euro/ mp/ 25 ani)
- 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;

Investiția propusă va respecta condițiile minime (30 euro suma minimă investită/mp și 30% grad minim de ocupare a terenului).

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

4. Formularul D - Angajamentul privind personalul angajat.

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

Licitația se va desfășura, în runde succesive, conform anunțurilor făcute pe site-ul www.parcindustrialcampiaturzii.ro și în presa locală și centrală, până la epuizarea parcelelor disponibile. La licitație pot participa persoanele juridice române sau străine.

Ofertanții vor depune la sediul Primăriei Municipiului Câmpia Turzii, situat în Câmpia Turzii str. Laminoriștilor, nr.2 - Registratură, două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

* **Plicul exterior** va fi adresat „S.C. Parc Industrial Câmpia Turzii S.A. pentru parcela / parcelele cu nr. , situată/situate în perimetrul Parcului Industrial Câmpia Turzii S.A. 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:

- Oferta financiară eprimată în euro și Lei

- 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 Municipiului Câmpia Turzii str.Laminoriștilor nr.2, 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 Municipiului Câmpia Turzii str.Laminoriștilor nr.2, Sala Europa.

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 aloca 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 oferit 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 eurocenti/mp/an.

Alte date informative despre Parcul Industrial Câmpia Turzii se pot obține de pe pagina de web a S.C. Parc Industrial Câmpia Turzii S.A. - www.parcindustrialcampiaturzii.ro de pe care se pot descărca și o parte din formularele necesare dosarului pentru solicitarea concesiunii.

În cazul adjudecării parcelei/parcelelor 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 CÂMPIA TURZII vor face parte integrantă din contract.

13.OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI.

Pe toată durata funcționării în Parcul Industrial Campia Turzii , 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, de Regulamentul de Urbanism al *Parcului Industrial CÂMPIA TURZII* și de alte acte normative în vigoare.

Concesionarul este obligat să ia pe 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 de urbanism al Parcului Industrial.

ANEXE:

ANEXA 1. - Planul Parc Industrial Câmpia Turzii- 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

S.C. PARC INDUSTRIAL CÂMPIA TURZII S.A.

DIRECTOR

REMUS MATEI

MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII

PRIMAR

VIZA JURIDICĂ

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Georgiana Cristina KACZKA



9

CONTRASEMNEAZĂ:
SECRETAR GENERAL

Nicolae ȘTEFAN



