

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
PRIMĂRIA TIMIȘOARA
DIRECȚIA DEZVOLTARE
NR. SC2007 - 25685/16.11.2007

DE ACORD
PRIMAR,
Dr. Ing. GHEORGHE CIUHANDU

CAIET DE SARCINI

privind concesionarea prin licitație publică deschisă, a unei parcele de teren
având suprafața de 40.000 mp., în vederea realizării unei
unități industriale sau de servicii de logistică în Parcul Industrial Freidorf, Timișoara

1. OBIECTUL CONCESIUNII

1.1. Suprafața de teren de 40.000 mp, parte a terenului situat în Timișoara, între Fabrica de zahăr, S.C. Rio Soft Drinks, calea ferată și Canalul Bega, se concesionează în vederea realizării unei unități economice, care va cuprinde hale în regim de înălțime parter, spații de parcare, alei carosabile și pietonale, spații verzi de protecție.

1.2. Terenul situat la adresa de mai sus, din care se concesionează o parcelă de teren cu suprafața de 40.000 mp, este înscris în CF nr. 4252 Freidorf, cu nr. topo 315/a-317/1; 1148/a/1/8/2; 311/b/42/10/2/1/1/1/1/a/2; 3/1/1/1/1/1/1/a, are o suprafață totală de 49,28 ha și este în proprietatea Municipiului Timișoara, în administrarea Consiliului Local al Municipiului Timișoara.

1.3. Terenul dispune de utilități edilitare aflate în apropiere: energie electrică, apă, canal, etc.

2. SCOPUL CONCESIUNII

Parcul Industrial Freidorf a fost inițiat în vederea încurajării dezvoltării economice locale a Municipiului Timișoara.

3. OBIECTIVE

Prin concesionarea parcelelor de teren din Parcul Industrial Freidorf Timișoara se urmărește stimularea dezvoltării economice locale, prin creșterea volumului de investiții străine, implementarea unor tehnologii și a unor echipamente performante pentru reducerea poluării mediului înconjurător, precum și prin creșterea numărului de locuri de muncă. Prin realizarea acestor obiective, Municipiul Timișoara va beneficia, pe lângă veniturile directe provenite din taxa de concesionare, de venituri indirecte reprezentative, provenite în principal din cotele defalcate din impozitul pe venit (47% revine bugetului local).

3. CONDIȚII DE EXPLOATARE A CONCESIUNII; REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR

3.1. În temeiul contractului de concesiune încheiat în urma adjudecării bunului prin licitație publică, concesionarul dobândește dreptul de a exploata în mod direct pe riscul și pe răspunderea sa, bunul care face obiectul contractului potrivit obiectivelor stabilite de către concedent.

3.2. Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct terenul care face obiectul concesiunii, nefiindu-i permisă subconcesionarea sau închirierea acestuia precum și a activităților sau serviciilor care se vor desfășura în unitățile economice realizate pe terenurile concesionate.

3.3. Pe toată durata prezentului contract terenul concesionat rămâne în proprietatea concedentului.

3.4. Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau de înstrăinare prin vânzare a construcției pentru realizarea căreia a fost constituit acest drept de concesiune.

3.5. În cazul succesiunii sau înstrăinării prin vânzare a construcției concesionarul se obligă să notifice, în prealabil și în scris, concedentul. Este interzisă subconcesionarea terenului ce face obiectul prezentului contract.

4. DURATA CONCESIUNII

4.1. Suprafața de teren de 40.000 mp, descrisă la punctul 1, se va concesiona prin licitație publică deschisă, pe o durată de 49 de ani, cu posibilitatea de prelungire conform legii.

5. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

5.1. Prin investițiile care se vor realiza trebuie să se asigure atingerea obiectivelor descrise la punctul 3. Investițiile vor cuprinde, dar fără a se limita, clădiri, rețele, căi de comunicație și acces, parcuri și platforme, spații verzi de protecție, precum și echipamentele tehnice necesare în procesul de producție.

5.2. Investițiile se vor realiza în conformitate cu prevederile certificatului de urbanism și vor fi calculate pentru gradul 7,5 de seismicitate.

5.3. Viitoarele clădiri vor fi în regim de înălțime parter sau maxim P+3 etaje.

5.4. Investițiile trebuie să asigure crearea a cel puțin 200 de noi locuri de muncă. În planul de afaceri concesionarul va preciza termenul în care se obligă să creeze aceste locuri de muncă, acesta constituind unul din criteriile de evaluare.

5.5. Funcțiunile propuse ale construcțiilor vor fi din categoria producție, prestări servicii de logistică, birouri administrative, parcaje, etc. Nu se admit funcțiuni care contravin prevederilor cuprinse în Planul Urbanistic General al Municipiului Timișoara și în Regulamentul Local de Urbanism aferent.

5.6. Procentul de ocupare a terenului cu clădiri se va stabili prin certificatul de urbanism, fără a depăși minimul de 30%, respectiv maximul de 70%; din suprafața de teren concesionată. În planul de afaceri concesionarul va preciza termenul în care se obligă să atingă ocuparea minimă, acesta constituind unul din criteriile de evaluare.

5.7. Se vor asigura minim 20% spații verzi și plantate, conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General.

5.8. Regimul de aliniere al viitoarelor clădiri va ține cont de viitoarea dezvoltare a parcului industrial propus.

5.9. Termenul de execuție al investiției va fi de 12 luni de la data obținerii autorizației de construire, dată la care obiectivul va fi pus în funcțiune.

5.10. Investitorul se obligă să obțină autorizația de construire în termen de cel mult 1 an de zile.

5.11. În situația în care investitorul nu va demara lucrările de construcții într-o perioadă de maxim 2 ani, de la data semnării contractului de concesiune, concedentul își rezervă dreptul de a rezilia contractul de concesiune.

6. GARANȚIA ȘI TAXA DE PARTICIPARE

6.1. Concesionarul are obligația ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune să depună cu titlu de garanție o sumă fixă reprezentând o cotă parte din suma obligației de plată către concedent, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de activitate. Dacă este necesar, din această sumă vor fi prelevate penalitățile și sumele datorate concedentului de către concesionar, în baza contractului de concesiune.

7. ELEMENTE DE PREȚ

Prețul de pornire al licitației, stabilit prin raportul de evaluare al terenului, este de 0,4869 lei/mp/an.

8. DATA LICITAȚIEI

Licitația va avea loc în data de, ora....., în Sala Festivă a Primăriei Municipiului Timișoara.

Termenul limită de depunere a ofertelor este data de, ora....., la camera nr.12, ghișeu nr.9 sau 10.

9. OBLIGAȚII PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

Unitățile economice vor desfășura activități asigurând protecția mediului înconjurător, în conformitate cu legislația română privind protecția mediului înconjurător în vigoare. În cazul în care, pe parcursul perioadei de concesiune legislația română se modifică, concesionarul se obligă să ia măsurile ce se impun pentru conformare.

Producția se va realiza după normele europene ISO 9001.

10. CLAUZE FINANCIARE ȘI DE ASIGURĂRI

10.1. Pentru folosirea terenului prin Contractul de concesiune se va stabili redevența pe care concesionarul se obligă să o achite pentru folosirea terenului concesionat.

10.2. Redevența este datorată de la data încheierii contractului și se va plăti trimestrial, până cel târziu în datele 15.03; 15.06; 15.09; 15.12 ale anului.

11.DISPOZIȚII FINALE

11.1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune.

11.2. Pe toată durata concesiunii, concesionarul se obligă să desfășoare activitățile prevăzute în regim de continuitate.

11.3. După concesiune, realizarea investițiilor se va face numai pe baza unor proiecte legal avizate și aprobate și a autorizațiilor de construire emise de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, completată și modificată prin Legea nr. 453/2001 și prin Legea nr. 401 /2003.

11.4. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente și obținerea acordului de la deținătorii acestora privesc pe concesionar.

11.5. Adjudecătorul licitației se obligă să execute drumul adiacent parcelei care se concesionează, pe 3 laturi (N, S, V), inclusiv extinderea utilităților necesare.

11.6. Adjudecătorul licitației se obligă să execute devierea canalelor de desecare existente pe parcela care se concesionează, după caz.

11.7. Concesionarul are obligația să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate permanentă a bunului ce face obiectul concesiunii.

11.8. Unificarea, dezmembrarea, scoaterea din circuitul agricol a parcelei de teren în suprafață de 40.000 mp și devierea eventualelor rețele subterane de pe această suprafață, se vor face pe cheltuiala adjudecătorului licitației.

11.9. Prezentul caiet de sarcini face parte integrantă din contractul de concesiune.

DIRECTOR URBANISM,

DIRECTOR DIRECTIA DEZVOLTARE

Arh. Sorin CIURARIU

Arh. Aurelia JUNIE