



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

CONSILIUL LOCAL

545400 SIGHIȘOARA

Str. Muzeului nr.7, Tel./Fax 0265 - 771278

HOTĂRÂREA NR. 13

din 30 ianuarie 2020

privind concesionarea imobilului „Casa de Oaspeți”,
situat în municipiul Sighișoara, str. George Coșbuc, nr. 2A - zona protejată

Consiliul Local al Municipiului Sighișoara, întrunit în ședință ordinară,

Luând act de proiectul de hotărâre, înregistrat cu nr. 31.228/08.11.2019 și la Consiliul Local Sighișoara cu nr. 33.536/29.11.2019, de referatul de aprobare, înregistrat cu nr. 31.230/08.11.2019, al Primarului municipiului, în calitate de inițiator, calitate conferită de prevederile art. 136 alin. (1), coroborate cu cele ale art. 211 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere că imobilul „Casa de locuit (Casa de oaspeți)”, situat în municipiul Sighișoara, str. George Coșbuc, nr. 2A - zona de protecție a sitului UNESCO, conform regulamentului PUZ pentru Zona protejată cu valoare istorică Sighișoara, aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Mureș nr. 50/1997, se află înscris ca proprietate publică a Municipiului Sighișoara, conform Hotărârii Guvernului nr. 964/2002 privind atestarea domeniului public al județului Mureș, precum și al municipiilor, orașelor și comunelor din județul Mureș, fiind identificat în C.F. nr. 54951 Sighișoara, sub nr. cad. 54951 – teren intravilan, în suprafață de 4682 mp. și categorie de folosință curți - construcții și sub nr. cad. 54951-C1 – Casă de locuit (Casă de oaspeți), având suprafața la sol de 157 mp. și suprafața construită desfășurată de 471 mp.;

Având în vedere Nota internă privind necesitatea concesionării imobilului din str. George Coșbuc, nr. 2A (Vila Maurer), înregistrată cu nr. 29.268/IX/18.10.2019, întocmită de către Arhitectul Șef al Municipiului Sighișoara, ca urmare a interesului manifestat pentru acest imobil în cadrul evenimentului „Ziua Spațiilor Deschise”;

Având în vedere că imobilul „Casa de locuit (Casa de oaspeți)” se află situată în zona protejată construită a orașului;

Având în vedere că restaurarea, consolidarea și punerea în valoare a imobilului și a terenului aferent ar impune cheltuieli foarte mari, iar primăria nu dispune de fonduri în acest sens, fapt ce ar determina continuarea degradării imobilului;

Având în vedere starea de deteriorare continuă a imobilului „Casa de locuit (Casa de oaspeți)”, situat în municipiul Sighișoara, str. George Coșbuc, nr. 2A;

Având în vedere că prin restaurarea, consolidarea și punerea în valoare a imobilului în cauză se va revitalizea o zonă mai largă, din punct de vedere arhitectural și ambiental prin crearea unui nou pol de interes;

Având în vedere prevederile art. 65 din Legea nr. 2/2018, Legea bugetului de stat pe anul 2018, potrivit căreia: „Art. 65 (1) Instituțiile și autoritățile administrației publice centrale și locale care au în administrare hoteluri, case de odihnă și de oaspeți, baze de odihnă, tratament și alte asemenea unități asigură finanțarea cheltuielilor curente și de capital pentru respectivele unități exclusiv din veniturile proprii ale acestor unități. 2) Ordonatorii de credite nu vor putea finanța nicio activitate legată de administrarea unităților prevăzute la alin. (1) din sume alocate de la bugetul de stat, bugetele locale și bugetul Fondului național unic de asigurări sociale de sănătate.”;

Având în vedere că în Legea nr. 50/2019, Legea bugetului de stat pe anul 2019, nu există prevederi în sensul celor amintite în paragraful anterior;

Având în vedere faptul că deși în cadrul ședințelor Consiliului Local Sighișoara din anii precedenți, s-au făcut diverse propuneri legate de imobilul „Casa de oaspeți”, niciuna dintre acestea nu a fost inițiată;

Având în vedere că în urma concesiunii imobilului „Casa de locuit (Casa de oaspeți)”, situat în municipiul Sighișoara, str. George Coșbuc, nr. 2A, nu sunt afectate planurile de sistematizare și că acesta nu face obiectul Legii nr. 10/2001, republicată, cu modificările ulterioare și Legii nr. 247/2005;

Având în vedere că prin această concesiune se aduc venituri suplimentare la bugetul local și se creează noi locuri de muncă la nivelul orașului;

Având în vedere prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, în principal cele ale art. 302 - 331 din aceasta;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

Având în vedere Raportul de specialitate comun al Arhitectului Șef și al Direcției Administrarea Patrimoniului, înregistrat cu nr. 31.229/08.11.2019, prin care se propune concesiunea imobilului „Casa de Oaspeți”, situat în municipiul Sighișoara, str. George Coșbuc, nr. 2A - zona protejată;

Având în vedere amendamentul formulat în plenul ședinței ordinare a Consiliului Local Sighișoara de către domnul consilier local și viceprimar Toth Tivadar, amendament înscris și votat de către membrii Consiliului Local Sighișoara;

Având în vedere avizele favorabile ale tuturor comisiilor pe domenii de specialitate;

În temeiul art. 129 (1), (2) lit. „c” și (6) lit. „a”, (14), art. 139 (1) și (3) lit. „g” și a art. 196 (1) lit. „a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă concesiunea prin licitație publică a imobilului „Casa de locuit (Casa de oaspeți)”, situat în municipiul Sighișoara, str. George Coșbuc, nr. 2A - zona de protecție a sitului UNESCO, conform regulamentului PUZ pentru Zona protejată cu valoare istorică Sighișoara, aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Mureș nr. 50/1997, astfel cum este prezentat în anexa nr. 1 la prezenta hotărâre, cu destinația și obiectivele propuse în acest sens și stabilite prin documentația de atribuire a contractului de concesiune.

Art. 2. Se aprobă Studiul de oportunitate întocmit în vederea concesiunii imobilului „Casa de locuit (Casa de oaspeți)”, situat în municipiul Sighișoara, str. George Coșbuc, nr. 2A - zona de protecție a sitului UNESCO, conform regulamentului PUZ pentru Zona protejată cu valoare istorică Sighișoara, aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Mureș nr. 50/1997, anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă documentația de atribuire a contractului de concesiune: caietul de sarcini cu instrucțiunile pentru ofertanți și contractul cadru de concesiune, anexele nr. 3 și, respectiv, nr. 4 la prezenta hotărâre.

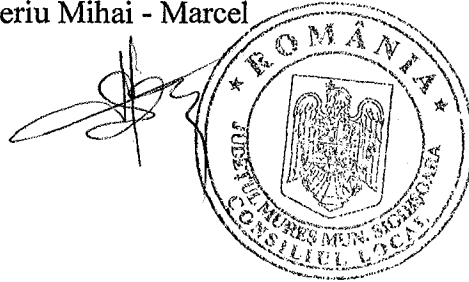
Art. 4. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Sighișoara, Arhitectul Șef, Direcția Administrarea Patrimoniului, Biroul Buget, Contabilitate, Salarizare – Direcția Economică, Biroul Impozite și Taxe – Direcția Economică și Biroul Juridic din cadrul Municipiului Sighișoara.



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA CONSILIUL LOCAL

Art. 5. Prin grija doamnei Bizo Anca, Secretar General al Municipiului Sighișoara, prezenta hotărâre va fi comunicată, în termenul prevăzut de lege, Primarului Municipiului Sighișoara, Prefectului Județului Mureș și se va aduce la cunoștință publică, prin publicarea pe pagina de internet la adresa www.sighisoara.org.ro.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Șoneriu Mihai - Marcel



Contrasemnează pentru legalitate
SECRETARUL GENERAL al municipiului,
Bizo Anca

(Prezenta s-a adoptat cu 11 voturi "pentru", 1 vot "împotriva" și 6 "abțineri")

Prezenta s-a difuzat astfel:

- 1 ex. dos. hotărâri;
 - 1 ex. dos. ședință;
 - 1 ex. Instituția Prefectului - Județul Mureș;
 - 1 ex. Primar;
 - 1 ex. Viceprimar;
 - 1 ex. Secretar General;
 - 1 ex. Direcția Generală Arhitect Șef;
 - 2 ex. Direcția Administrarea Patrimoniului;
 - 1 ex. Biroul Buget, Contabilitate, Salarizare – Direcția Economică;
 - 1 ex. Biroul Impozite și Taxe – Direcția Economică;
 - 1 ex. Biroul Juridic.
- 12 ex.
B.A.

DATELE DE IDENTIFICARE
ale imobilului „Casa de locuit (Casa de oaspeți)”, situat în municipiul Sighișoara, str. George Coșbuc, nr. 2A

Nr. crt.	Denumirea bunului (conform fișei mijlocului fix)	Date C.F.	Nr. inventar	Valoare inventar
1	Casă de locuit (Casă de oaspeți), str. George Coșbuc nr. 2A	C.F. nr. 54951, nr. cad. 54951-C1, având suprafața la sol de 157 mp și suprafața construită desfășurată de 471 mp, fiind compusă din: - la demisol: 2 camere, 1 bucătărie, 2 băi, 1 cămară, 2 holuri, 1 casa scării; - la parter: 4 camere, 2 băi, 4 holuri, 1 casa scării; - la etaj: 3 camere, 1 baie, 1 hol, 1 casa scării. Sistemul constructiv al construcției: fundație beton, zidărie portantă din cărămidă, placă de beton peste demisol și parter, șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă. Construcția a fost edificată în anul 1923 și nu deține certificat de performanță energetică sau lift.	1.6.1.5.002	1.075.561,20
2	Teren imobil aferent Casă de locuit (Casă de oaspeți), str. George Coșbuc nr. 2A	C.F. nr. 54951 Sighișoara, nr. cad. 54951 – teren intravilan, în suprafață de 4682 mp și categorie de folosință curți construcții;	5.078	515.020,00
3	Împrejmuire Casa de oaspeți str. George Coșbuc nr. 2	-	1.6.3.2.5.002	8.268,54



STUDIU DE OPORTUNITATE

PENTRU CONCESIONAREA IMOBILULUI „CASA DE OASPEȚI”, SITUAT ÎN MUNICIPIUL SIGHIȘOARA, STR. GEORGE COȘBUC, NR. 2A – ZONA PROTEJATĂ

1. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI CARE URMEAZĂ A FI CONCESIONAT

Imobilul „Casa de locuit (Casa de oaspeți)”, situat în municipiul Sighișoara, str. George Coșbuc, nr. 2A – zona de protecție a sitului UNESCO, conform Regulamentului de PUZ Zona Protejată cu valoare istorică Sighișoara aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Mureș nr. 50/1997, este proprietatea Municipiului Sighișoara.

Identificarea imobilului se face în C.F. nr. 54951 Sighișoara, astfel:

- sub nr. cad. 54951 – teren instravilan, în suprafață de 4682 mp și categorie de folosință curți construcții;

- sub nr. cad. 54951-C1 – Casă de locuit (Casă de oaspeți), având suprafața la sol de 157 mp și suprafața construită desfășurată de 471 mp, fiind compusă din:

- la demisol: 2 camere, 1 bucatărie, 2 băi, 1 cămară, 2 holuri, 1 casa scării;

- la parter: 4 camere, 2 băi, 4 holuri, 1 casa scării;

- la etaj: 3 camere, 1 baie, 1 hol, 1 casa scării.

Sistemul constructiv al clădirii: fundație beton, zidărie portantă din cărămidă, placă de beton peste demisol și parter, șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă.

Construcția a fost edificată în anul 1923 și nu deține certificat de performanță energetică sau lift.

Imobilul are acces la următoarele facilități: rețea de apă, rețea de canalizare, rețea electrică și rețea de gaze naturale.

Scurt istoric al imobilului:

Imobilul a fost construit în anul 1923. Mai târziu a fost preluat de către Partidul Comunist și folosit de primul ministru din acea perioadă, Gheorghe Maurer, drept casă de vânatoare. După anul 1990, imobilul intră în proprietatea Municipiului Sighișoara, fiind folosit, până în anul 2005, drept Casă de oaspeți, sub directă coordonare/administrație a Biroului Administrativ din cadrul primăriei. Între anii 2005 – 2006, imobilul a fost atribuit spre administrație/folosință Centrului Olimpic de Excelență Sighișoara. Începând cu anul 2006, imobilul nu a mai fost folosit, fiind sistate utilitățile, paza și alte activități, fapt ce a condus la degradarea imobilului, la forțarea ușilor și ferestrelor și sustragerea/vandalizarea unor obiecte din incinta clădirii.

2. OBIECTIVE PROPUSE

Prin concesionarea imobilului „Casa de locuit (Casa de oaspeți)”, Municipiul Sighișoara urmărește următoarele:

- utilizarea amplasamentului și a imobilului la potențial maxim;

- împiedicarea degradării continue, restaurarea, întreținerea, protejarea, modernizarea și introducerea imobilului în circuitul social/cultural/turistic al orașului;
- punerea în valoare prin amenajare a imobilului, astfel încât acesta să se preteze desfășurării de acțiuni de cazare cu un standard ridicat de confort, protocol, turism, conferințe, simpozioane etc., precum și activități de alimentație publică și servicii personale;
- diversificarea și îmbogățirea ofertei turistice a Municipiului Sighișoara, dezvoltarea turismului care reprezintă una dintre industriile de marcă ale municipiului Sighișoara și ridicarea gradului de satisfacție a turiștilor români și străini;
- atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, concretizate în redevența anuală, impozite și taxe;
- salubritatea și întreținerea curățeniei în zonă;
- crearea unor locuri noi de muncă;
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează dezvoltarea turismului și, implicit, a economiei municipiului;
- dezvoltarea durabilă a zonei.

3. INVESTIȚII MINIME NECESARE

Pentru atingerea obiectivelor propuse la punctul 2 din prezentul studiu, se impune:

- Obținerea avizelor necesare restaurării, consolidării, modernizării construcției;
- Respectarea condițiilor impuse în avize și în autorizațiile de construcție;
- Conferirea unei funcțiuni turistice particulare, care să permită introducerea imobilului într-un circuit turistic și atragerea unui public de calitate în Sighișoara;
- Edificarea unor mici extinderi sau construcții anexe pentru creșterea confortului, spre exemplu: foișoare închise sau deschise, piscină, etc.

Lucrările, precum și eventualele modificări, asupra imobilului se efectuează cu acordul proprietarului, fără a efectua, în niciun fel, condițiile de mediu impuse de legislația în vigoare.

La încetarea contractului de concesiune, lucrările executate asupra imobilului, se vor prelua de către concedent, cu titlu gratuit, obligația concesionarului fiind de a preda și un exemplar din documentația tehnică utilizată la realizarea investiției.

4. DURATA CONCESIUNII

Durata concesiunii se pune la 49 ani.

5. ACORDAREA CONCESIUNII

Modalitatea de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, se face prin aplicarea procedurii licitației publice, cu respectarea principiilor cuprinse în art. 311 din ordonanță.

6. ELEMENTE DE PREȚ

A. Redevența:

Redevența minimă este de 6.566,00 lei/lună, conform pct. 3, pentru construcție, și pct. 29, pentru teren, din anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 234/19.12.2019, astfel:

$$4 \text{ lei/mp/lună} * 471,00 \text{ mp suprafață construcție} = 1.884,00 \text{ lei/lună}$$

$$1 \text{ lei/mp/lună} * 4.682,00 \text{ mp suprafață teren} = 4.682,00 \text{ lei/lună}$$

Plata redevenței se poate face în numerar, la casieriile Municipiului Sighișoara, sau în contul concedentului RO63TREZ47821A300530XXXX, deschis la Trezoreria Sighișoara.

Sumele reprezentând redevența, vor fi plătite lunar, scadența fiind ultima zi a lunii. Întârzierile la plată se vor penaliza conform reglementărilor legale în vigoare.

Redevența adjudecată în urma licitației va fi indexată semestrial cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

B. Garanții:

Garanția de participare la licitație va fi în sumă fixă de 1575,84 lei, respectiv 2% din valoarea redevenței minime calculate pentru 12 luni.

Garanția de participare la licitație se va constitui prin una din următoarele modalități:

- depunerea sumei în contul RO57TREZ4785006XXX000048 al Municipiului Sighișoara, CUI 5669309, deschis la Trezoreria Sighișoara, având înscris la explicații: „Garanție participare la licitația pentru concesionarea imobilului „Casa de locuit (Casa de oaspeți)”, situat în municipiul Sighișoara, str. George Coșbuc, nr. 2A”;

- plata în numerar la casieriile Municipiului Sighișoara, având înscris la explicații pe chitanță: „Garanție participare la licitația pentru concesionarea imobilului „Casa de locuit (Casa de oaspeți)”, situat în municipiul Sighișoara, str. George Coșbuc, nr. 2A”.

Garanția de participare la licitație se reține de concedent în cazul în care ofertantul stabilit câștigător nu încheie contractul de concesiune în termen de 60 de zile de la comunicarea adjudecării.

Garanția de participare la licitație este recuperabilă pentru participanții care nu au adjudecat licitația.

7. TERMENELE PREVIZIONATE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIUNE

Calendarul propus pentru concesionare este următorul:

1. Aprobarea studiului de oportunitate, a caietului de sarcini și a documentației de atribuire de către Consiliul Local Sighișoara prin hotărâre a Consiliului Local Sighișoara;
2. Publicarea anunțului pentru licitație, în termen de 5 zile de la data comunicării hotărârii Consiliului Local.
3. Organizarea ședinței de deschidere a ofertelor în termen de minim 25 de zile de la publicarea anunțului;
4. Încheierea contractului de concesiune și predarea imobilului în termen de minim 20 zile calendaristice de la data realizării comunicării rezultatelor licitației.

8. AVIZE OBLIGATORII

Imobilul – construcție și teren aferent – nu este încadrat în infrastructura sistemului național și nici în interiorul unei arii naturale protejate, prin urmare nu este necesară obținerea avizelor în aceste sensuri.

Imobilul – construcție și teren aferent este situat în zona protejată a Sighișoarei, prin urmare este necesară obținerea avizelor în acest sens.

Arhitect Șef,
Adina – Gabriela Popescu



Director executiv,
Carmen Morar



Întocmit/Redactat: Ignat Liana



CAIET DE SARCINI**PENTRU CONCESIONAREA IMOBILULUI „CASA DE OASPEȚI”, SITUAT ÎN
MUNICIPIUL SIGHIȘOARA, STR. GEORGE COȘBUC, NR. 2A – ZONA PROTEJATĂ****CAPITOLUL I. OBIECTUL CONCESIUNII**

1.1. Obiectul concesiunii îl constituie imobilul „Casa de locuit (Casa de oaspeți)”, situat în municipiul Sighișoara, str. George Coșbuc, nr. 2A – zona de protecție a sitului UNESCO, conform Regulamentului de PUZ Zona Protejată cu valoare istorică Sighișoara aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Mureș nr. 50/1997, și aflat proprietate a Municipiului Sighișoara.

1.2. Identificarea imobilului se face în C.F. nr. 54951 Sighișoara, astfel:

- sub nr. cad. 54951 – teren intravilan, în suprafață de 4682 mp și categorie de folosință curți-construcții;

- sub nr. cad. 54951-C1 – Casă de locuit (Casă de oaspeți), având suprafața la sol de 157 mp și suprafața construită desfășurată de 471 mp, fiind compusă din:

- la demisol: 2 camere, 1 bucatărie, 2 băi, 1 cămară, 2 holuri, 1 casa scării;

- la parter: 4 camere, 2 băi, 4 holuri, 1 casa scării;

- la etaj: 3 camere, 1 baie, 1 hol, 1 casa scării.

1.3. Sistemul constructiv al clădirii: fundație beton, zidărie portantă din cărămidă, placă de beton peste demisol și parter, șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă. Construcția a fost edificată în anul 1923 și nu deține certificat de performanță energetică sau lift.

1.4. Imobilul are acces la următoarele facilități: rețea de apă, rețea de canalizare, rețea electrică și rețea de gaze naturale.

**CAPITOLUL II. DESTINAȚIA BUNULUI CE FACE OBIECTUL CONCESIUNII ȘI
OBIECTIVE PROPUSE**

2.1. Imobilul va fi destinat desfășurării de acțiuni de cazare cu un grad ridicat de confort, protocol, turism, conferințe, simpozioane etc., precum și activității de alimentație publică și servicii personale.

2.2. Prin concesiunea imobilului „Casa de locuit (Casa de oaspeți)”, Municipiul Sighișoara urmărește următoarele:

- utilizarea imobilului și a amplasamentului acestuia (zona protejată) la potențial maxim;

- împiedicarea distrugerii continue, restaurarea, întreținerea, protejarea, modernizarea și introducerea imobilului în circuitul social/cultural/turistic al orașului;

- punerea în valoare prin restaurare și amenajare a imobilului;

- diversificarea și îmbogățirea ofertei turistice a Municipiului Sighișoara, dezvoltarea turismului, care reprezintă una dintre industriile de marcă ale orașului și ridicarea gradului de satisfacție a turiștilor români și străini;

- atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, concretizate în redevența anuală, impozite și taxe;

- crearea unor locuri noi de muncă;

- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează dezvoltarea turismului în Sighișoara;

- dezvoltarea durabilă a zonei și impulsivarea dezvoltării economice a municipiului;

- salubritatea și întreținerea curățeniei în zonă;

- valorificarea superioară a potențialului imobilului;

- elaborarea și implementarea strategiilor de dezvoltare spațială, durabilă și integrate.

CAPITOLUL III. CONDITII DE EXPLOATARE A CONCESIUNII SI INVESTITII NECESARE

3.1. Concesionarul va iniția demersurile pentru începerea lucrărilor de restaurare, consolidare (daca va fi cazul), întreținere, protejare, modernizare și punere în valoare a imobilului în cel mult 2 luni de la data semnării contractului de concesiune.

3.2. Termenul de finalizare a lucrărilor este conform ofertei declarare câștigătoare.

3.3. În cazul în care concesionarul nu începe demersurile necesare pentru realizarea obiectivelor, așa cum au fost acestea enumerate mai sus, contractul de concesiune se desființează de drept și garanția de participare la licitație va fi pierdută, urmând ca licitația să fie reorganizată.

CAPITOLUL IV. DOCUMENTE JURIDICE SI TEHNICE

4.1. Legislația aplicabilă:

- prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Regulamentului aferent PUZ - Zona protejată cu valoare istorică Sighișoara, aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Mureș nr. 50/1997;
- prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

4.2. Documente juridice:

- fișa mijlocului fix teren, nr. de inventar 5.078;
- fișa mijlocului fix clădire, nr. inventar 11.6.1.5.002;
- fișă mijloc fix împrejmuire, nr. inventar 1.6.3.2.5.002;
- extras C.F. nr. 54951 Sighișoara;

4.3. Documente tehnice:

- documentație tehnică însușită prin Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 22 din 28 ianuarie 2016.
- fotografii recente ale imobilului.

CAPITOLUL V. OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

5.1. Concesionarul va asigura:

- întreținerea, protejarea, modernizarea și introducerea în circuitul civil a imobilului;
- punerea în valoare prin amenajarea imobilului astfel încât acesta să se preteze desfășurării de acțiuni de cazare cu un grad ridicat de confort, protocol, turism, conferințe, simpozioane etc., precum și activități de alimentație publică și servicii personale;
- obținerea avizelor necesare restaurării, consolidării, extinderii, modernizării construcției;
- respectarea condițiilor impuse în avize și în autorizațiile de construcție;
- conferirea unei funcțiuni turistice particulare, care să permită introducerea imobilului într-un circuit turistic și atragerea unui public de calitate în Sighișoara;
- edificarea unor mici extinderi sau construcții anexe pentru creșterea confortului, spre exemplu: foșoare închise sau deschise, piscină, amenajarea terenului, etc, pe bază de avize și autorizație de construire;
- întreținerea curățeniei și amenajarea spațiului verde din cadrul imobilului;
- îndeplinirea măsurilor prevăzute de lege pentru protejarea mediului;
- lucrările, precum și eventualele modificări, asupra imobilului se efectuează cu acordul proprietarului, fără a afecta, în niciun fel, condițiile de mediu impuse de legislația în vigoare;
- la încetarea contractului de concesiune, lucrările executate asupra imobilului, se vor prelua de către concedent, cu titlu gratuit, obligația concesionarului fiind de a preda și un exemplar din documentația tehnică utilizată la realizarea investiției;
- exploatarea eficientă a bunului concesionat, în regim de continuitate și permanență;

- crearea de noi locuri de muncă.

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

5.3. Achitarea tuturor obligațiilor financiare către Municipiul Sighișoara care rezultă din concesiunea imobilului.

CAPITOLUL VI. CONDITII GENERALE ALE CONCESIUNII

6.1. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii:

- **Bunuri de retur** – bunuri care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini, concedentului, la încetarea contractului de concesiune: imobilul care face obiectul concesiunii, astfel cum este identificat în Capitolul I din prezentul caiet de sarcini, împreună cu investițiile realizate de concesionar la acesta;

- **Bunuri de preluare** – bunuri care la încetarea contractului pot reveni concedentului, în măsura în care acesta își exprimă intenția de a le prelua, în schimbul unei compensații agreeate de către părți;

- **Bunuri proprii** – bunuri care la încetarea contractului rămân în proprietatea concesionarului.

6.2. Subconcesionarea sau închirierea în totalitate sau a unor părți din imobilul concesiionat este interzisă.

6.3. Durata concesiunii este de 49 ani.

6.4. Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de concesiune, cad în sarcina concesionarului, motiv pentru care acesta va obține pe cheltuiala sa avizele, acordurile și autorizațiile de funcționare pe care are obligația să le respecte.

CAPITOLUL VII. CONDITII FINANCIAREALE CONCESIUNII

A. REDEVENȚA

7.1. Redevența minimă este de 6.566,00 lei/lună, conform pct. 3, pentru construcție, și pct. 29, pentru teren, din anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 234/19.12.2019, astfel:

4 lei/mp/lună * 471,00 mp suprafață construcție = 1.884,00 lei/lună

1 lei/mp/lună * 4.682,00 mp suprafață teren = 4.682,00 lei/lună

7.2. Plata redevenței se poate face în numerar, la casieriile Municipiului Sighișoara, sau în contul concedentului RO63TREZ47821A300530XXXX, deschis la Trezoreria Sighișoara.

7.3. Sumele reprezentând redevența, vor fi plătite lunar, scadența fiind ultima zi a lunii. Întârzierile la plată se vor penaliza conform reglementărilor legale în vigoare. În cazul întârzierilor mai mari de 90 de zile se va proceda la rezilierea contractului de concesiune, fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres).

7.4. Redevența adjudecată în urma licitației va fi indexată semestrial cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

B. GARANȚII

a) Garanția de participare la licitație

7.5. Garanția de participare la licitație va fi în sumă fixă de 1.575,84 lei, respectiv 2% din valoarea redevenței minime calculate pentru 12 luni.

7.6. Garanția de participare la licitație se va constitui prin una din următoarele modalități:

• depunerea sumei în contul RO57TREZ4785006XXX000048 al Municipiului Sighișoara, CUI 5669309, deschis la Trezoreria Sighișoara, având înscris la explicații: „Garanție participare la licitația pentru concesiunea imobilului „Casa de locuit (Casa de oaspeți)”, situat în municipiul Sighișoara, str. George Coșbuc, nr. 2A”;

• plata în numerar la casieriile Municipiului Sighișoara, având înscris la explicații pe chitanță: „Garanție participare la licitația pentru concesiunea imobilului „Casa de locuit (Casa de oaspeți)”, situat în municipiul Sighișoara, str. George Coșbuc, nr. 2A”.

7.7. Garanția de participare la licitație depusă de ofertanți se reține de concedent până în momentul încheierii contractului de concesiune.

7.8. Garanția de participare la licitație este recuperabilă pentru participanții care nu au adjudecat licitația, în baza unei cereri scrise în acest sens, cu indicarea nr. de cont bancar în care să fie virată suma garanției.

7.9. Garanția de participare la licitație se reține de concedent în cazul în care ofertantul stabilit câștigător nu semnează contractul de concesiune în termen de 60 de zile de la comunicarea adjudecării.

b) Garanția la contractul de concesiune

7.10. În termen de 90 de zile de la încheierea contractului, concedentul are obligația depunerii cu titlu de garanție la contractul de concesiune a sumei de 19.698,00 reprezentând echivalentul redevenței pentru primele 3 luni de contract, calculat la prețul de pornire la licitație, în caz de necesitate, din aceasta vor fi prelevate penalități și sume datorate concedentului de către concesionar. Ca urmare garanția de participare la licitație depusă de ofertantul câștigător poate rămâne drept garanție la contractul de concesiune, urmând a se suplimenta cu diferența de sumă.

C. ALTE CLAUZE FINANCIARE

7.11. Documentația de atribuire (caietul de sarcini cu anexele la acesta) se pun la dispoziția solicitantului contra cost, la o valoare de 50 lei.

7.12. Taxa de participare la licitație este de 100 lei.

7.13. Contravaloarea documentației de atribuire și taxa de participare nu se restituie.

7.14. Câștigătorul licitației devine debitor față de Municipiul Sighișoara din momentul încheierii contractului de concesiune.

CAPITOLUL VIII. ACORDAREA CONCESIUNII

8.1. Modalitatea de acordare a concesiunii, în conformitate prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului, nr. 57/2019, privind Codul administrativ, se va face prin licitație publică cu ofertă în plic închis, prin care orice persoană fizică sau juridică de drept privat, română sau străină, poate prezenta o ofertă.

8.2. Desfășurarea licitației se realizează în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

8.3. Instrucțiunile pentru participanții la licitație se regăsesc în Anexa nr. 1 la prezentul Caiet de sarcini.

CAPITOLUL IX. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

A. 9.1. Concedentul:

a) Va preda concesionarului bunul concesionat pe baza unui proces-verbal de predare/primire;

b) Are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar. Controlul general al respectării de către concesionar a prevederilor Caietului de sarcini și a obligațiilor asumate prin contractul de concesiune se efectuează de către Municipiul Sighișoara prin organele de control ale aparatului de specialitate al primarului, cu notificarea prealabilă a concesionarului;

c) Are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Acest dezacord nu poate în niciun caz să permită concesionarului să nu își execute obligațiile contractuale;

d) Nu îl va tulbura pe concesionar în exercițiul drepturilor sale rezultate din contractul de concesiune;

e) Garantează concesionarului faptul că bunul concesionat nu este sechestrat, ipotecat sau gajat și nu face obiectul vreunui litigiu sau al unei revendicări;

f) Va notifica concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia;

g) La încetarea contractului de concesiune, va prelua, cu titlu gratuit, lucrările executate asupra imobilului, precum și un exemplar din documentația tehnică utilizată la realizarea investiției.

B. 9.2. Concesionarul:

a) Va exploata în mod direct, pe riscul și răspunderea sa, bunul care face obiectul contractului de concesiune, potrivit obiectivelor stabilite prin prezentul contract de concesiune;

- b) Va folosi și va culege fructele bunului care face obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite prin contractul de concesiune.
- c) Va asigura întreținerea, protejarea, modernizarea și introducerea în circuitul civil a imobilului;
- d) Va amenaja imobilul astfel încât acesta să se preteze desfășurării de acțiuni de cazare cu un grad ridicat de confort, protocol, turism, conferințe, simpozioane etc., precum și activități de alimentație publică și servicii personale;
- e) Va proceda la obținerea avizelor necesare reparării, consolidării, modernizării construcției;
- f) Va respecta condițiile impuse în avize și în autorizațiile de construcție;
- g) Va realiza lucrările de investiții corespunzătoare proiectului aprobat și avizelor legale;
- h) Are întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la P.S.I., protecția mediului și persoanelor angajate în realizarea investiției, organizările de șantier etc;
- i) Va realiza obiectivul de investiții în scopul căruia s-a realizat concesiunea, potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesiionat;
- j) Va administra obiectul concesiunii;
- k) Va achita redevența în condițiile și la termenele stabilite;
- l) Va depune, în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, cu titlu de garanție, o sumă fixă stabilită prin contractual de concesiune;
- m) Nu va subconcesiona, în tot sau în parte, unei alte persoane obiectul concesiunii;
- n) Va înregistra contractul de concesiune și va face operările necesare în Cartea funciară în termen de 30 zile calendaristice de la semnarea contractului, pe cheltuiala proprie;
- o) Va asigura obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investițiilor;
- p) Va asigura toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente, precum și obținerea acordului de la deținătorii.
- q) Va conferi o funcțiune turistică particulară, care să permită introducerea imobilului într-un circuit turistic și atragerea unui public de calitate în Sighișoara;
- r) Pentru creșterea confortului are dreptul de a edifica mici extinderi sau construcții anexe, spre exemplu: foisoare închise sau deschise, piscină, etc.;
- s) Lucrările, precum și eventualele modificări, asupra imobilului se vor efectua cu acordul proprietarului, fără a efecta, în niciun fel, condițiile de mediu impuse de legislația în vigoare;
- t) Va suporta asigurările obligatorii prin lege necesare imobilului;
- u) La încetarea contractului de concesiune, va preda către concedent, cu titlu gratuit, lucrările executate asupra imobilului, precum și un exemplar din documentația tehnică utilizată la realizarea investiției;
- v) La încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, va restitui concedentului bunurile de retur în mod gratuit și libere de orice sarcini;
- w) În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, forța majoră sau cazul fortuit, va asigura continuitatea exploatării bunului, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestuia de către concedent;
- x) În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

CAPITOLUL X. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

10.1. Încetarea contractului de concesiune poate avea loc în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;

- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
- e) 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.

CAPITOLUL XI. CONTROLUL

11.1. Controlul general al respectării de către concesionar a prevederilor Caietului de sarcini și a obligațiilor asumate prin contractul de concesiune se efectuează de către Municipiul Sighișoara prin organele de control ale aparatului de specialitate al primarului.

CAPITOLUL XII. DISPOZIȚII FINALE

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

12.2. Realizarea obiectivului de investiții se va face numai pe baza unui proiect legal avizat, aprobat și a autorizației de construire emisă de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996.

12.3. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investițiilor privesc pe concesionar.

12.4. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente, obținerea acordului de la deținătorii acestora îl privesc pe concesionar.

12.5. Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de concesiune.

12.6. Contractul de concesiune se va încheia după expirarea termenului de 20 de zile calendaristice de la data transmiterii deciziei referitoare la atribuirea contractului.

12.7. Prin contractul de concesiune se pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

12.8. Dacă licitația se amână sau se anulează, din motive obiective, a căror producere sau intervenție nu a putut fi prevăzută de către concedent, decizia de amânare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți.

În acest caz ofertanților li se va înapoia în termen de șapte zile, garanția de participare la licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Municipiul Sighișoara.

12.9. Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini și instrucțiunile pentru ofertanți se consideră însușite de ofertant.

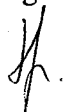
Arhitect Șef,
Popescu Adina – Gabriela



Director Executiv,
Morar Carmen



Întocmit/Redactat: Ignat Liana



INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI

1. Informații despre concedent

Municipiul Sighișoara, cu sediul în municipiul Sighișoara, Piața Muzeului, nr. 7, telefon 0265/771280, fax 0265/771019, e-mail: primaria@sighisoara.org.ro, web site: www.sighisoara.org.ro, cod fiscal nr. 5669309, reprezentat prin Primar – Mălăncrăvean Ovidiu-Dumitru.

2. Obiectul concesiunii

Obiectul concesiunii îl constituie imobilul „Casa de locuit (Casa de oaspeți)”, situat în municipiul Sighișoara, str. George Coșbuc, nr. 2A – zona protejată, proprietate a Municipiului Sighișoara.

Identificarea imobilului se face în C.F. nr. 54951 Sighișoara, astfel:

- sub nr. cad. 54951 – teren intravilan, în suprafață de 4682 mp și categorie de folosință curți construcții;

- sub nr. cad. 54951-C1 – Casă de locuit (Casă de oaspeți), având suprafața la sol de 157 mp și suprafața construită desfășurată de 471 mp, fiind compusă din:

- la demisol: 2 camere, 1 bucatărie, 2 băi, 1 cămară, 2 holuri, 1 casa scării;
- la parter: 4 camere, 2 băi, 4 holuri, 1 casa scării;
- la etaj: 3 camere, 1 baie, 1 hol, 1 casa scării.

Sistemul constructiv al construcției: fundație beton, zidărie portantă din cărămidă, placă de beton peste demisol și parter, șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă. Construcția a fost edificată în anul 1923 și nu deține certificat de performanță energetică sau lift.

Imobilul are acces la următoarele facilități: rețea de apă, rețea de canalizare, rețea electrică și rețea de gaze naturale.

3. Forma licitației

Licitația se va desfășura în conformitate cu prevederile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Forma licitației aleasă de către concedent este licitație publică cu ofertă în plic închis, cu respectarea principiilor, cuprinse în art. 311 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

a) transparența - punerea la dispoziție tuturor celor interesați a informațiilor referitoare la aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;

b) tratamentul egal - aplicarea, într-o manieră nediscriminatorie, de către autoritatea publică, a criteriilor de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică;

c) proporționalitatea - orice măsură stabilită de autoritatea publică trebuie să fie necesară și corespunzătoare naturii contractului;

d) nediscriminarea - aplicarea de către autoritatea publică a acelorași reguli, indiferent de naționalitatea participanților la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, potrivit condițiilor prevăzute în acordurile și convențiile la care România este parte;

e) libera concurență - asigurarea de către autoritatea publică a condițiilor pentru ca orice participant la procedura de atribuire să aibă dreptul de a deveni concesionar în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor internaționale la care România este parte.

4. Condiții de participare

A. Obținerea documentației de atribuire și solicitarea clarificărilor

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire, contra cost.

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. Solicitățile de clarificări se vor face în timp util, astfel încât să nu se depășească termenele prevăzute în aliniatul următor.

Concedentul are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă de maxim 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări. Răspunsul se transmite cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Concedentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentului regulament, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat respectivele clarificări.

B. Depunerea ofertelor și participarea la licitație

Pot depune oferte persoane fizice/juridice române sau străine sau asocieri de persoane juridice române și/sau străine, care îndeplinesc condițiile de eligibilitate.

Mai multe persoane juridice române și/sau străine au dreptul de a se asocia și de a depune oferta comună, având obligația de a-și prezenta asocierea într-o formă legalizată. Asociații desemnează din rândul lor pe cel care, în cazul atribuirii contractului, îi reprezintă în raporturile cu autoritatea contractantă, în calitate de lider de asociație.

Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul consolidat de stat, bugetul local, achitarea taxei de participare, a documentației de licitație și a garanției de participare.

Nu vor participa la licitație persoanele juridice care:

- au debite la bugetul consolidat de stat;
- au debite față de bugetul local;

- au fost adjudecători ai unei licitații anterioare și nu au încheiat din culpa acestora contract cu Municipiul Sighișoara.

5. Prezentarea ofertelor

Ofertele se redactează în limba română.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de concedent.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora înregistrării acestora.

Ofertele primite și înregistrate după termenul limită de depunere sau depuse la o altă adresă decât cea menționată la pct. 1 vor fi excluse din licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise.

Oferta depusă după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Ofertele trebuie să conțină documentele solicitate, conform prevederilor documentației de atribuire.

Conținutul ofertelor va rămâne confidențial până la data și ora stabilite pentru deschiderea acestora, concedentul urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai la data și ora ședinței.

6. Instrucțiuni privind conținutul ofertelor

Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, alăturat unei scrisori de înaintare – anexa A la prezentele instrucțiuni.

Ofertele se înregistrează, în ordinea primirii lor, la registratura Municipiului Sighișoara.

Plicul exterior

Pe plicul exterior se va înscrie mențiunea: „*Pentru licitația publică privind concesionarea imobilului Casa de locuit (Casa de oaspeți), situat în municipiul Sighișoara, str. George Coșbuc, nr. 2A*”;

Plicul exterior trebuie să conțină următoarele documente, care alcătuiesc **oferta de capacitate și de eligibilitate**:

- Fișă cu informații privind ofertantul, în original – anexa B la prezentele instrucțiuni;
- Certificat de înregistrare emis de Oficiul Registrului Comerțului (pentru persoane juridice române) – copie certificată conform cu originalul de către reprezentantul legal al societății;
- Carte de identitate (pentru persoane fizice) – copie certificată conform cu originalul de către titular;
- Documente edificatoare care să dovedească o formă de înregistrare ca persoană juridică în conformitate cu prevederile legale din țara în care ofertantul este rezident (pentru persoane juridice străine) – copie și traducere legalizată în original;
- Statutul societății și actul constitutiv - copie certificată conform cu originalul de către reprezentantul legal al societății;
- Memoriu justificativ care să cuprindă beneficiile pe care investiția o va aduce orașului;
- Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertantului (experiență anterioară, forța de muncă disponibilă, etc.);
- Declarație privind eligibilitatea – anexa C la prezentele instrucțiuni;
- Certificate constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor de plată a taxelor și impozitelor către bugetul de stat și bugetul local (formulare tip eliberate de autoritățile competente) – original;
- Ordinul de plată/chitanța prin care ofertantul dovedește cumpărarea caietului de sarcini și achitarea taxei de participare – copie;
- Ordinul de plată/chitanța prin care ofertantul dovedește achitarea garanției de participare la licitație – copie.

Nedepunerea documentelor solicitate duce la descalificarea ofertantului.

Plicul interior

Pe plicul interior se înscrie denumirea ofertantului precum și sediul social al acestuia.

Plicul interior va conține oferta tehnică și financiară propriu-zisă, astfel:

- **Oferta tehnică** - reprezintă planul de dezvoltare și exploatare a concesiunii, urmând a se face referire la următoarele aspecte:

- funcțiunea turistică particulară, care să permită introducerea imobilului într-un circuit turistic și atragerea unui public de calitate în Sighișoara;
- programul de întreținere, protejare, modernizare și introducere în circuitul civil a imobilului;
- programul și descrierea elementelor care vor fi utilizate pentru amenajarea și mobilarea imobilului, astfel încât acesta să se preteze desfășurării de acțiuni de cazare cu un grad ridicat de confort, protocol, turism, conferințe, simpozioane etc., precum și activități de alimentație publică și servicii personale;
- valoarea preconizată a investițiilor;
- programul cuprinzând, etapizat, termenele de realizare a investiției;
- locurile noi de muncă create, ca număr și structură pe meserii, atât pe perioada desfășurării lucrărilor pentru finalizarea investiției, cât și pe perioada exploatării concesiunii, precum și disponibilitatea folosirii forței de muncă locale;
- programul pentru dezvoltarea durabilă a zonei;
- programul conținând măsurile ce vor fi luate pentru protejarea mediului înconjurător.

- **Oferta financiară** - reprezintă redevența pe care ofertantul se angajează să o plătească lunar. Cuantumul minim al acesteia este de 6.566,00 lei/lună.

Ofertarea se va face în lei/lună, prin completarea formularului de ofertă – anexa D la prezentele instrucțiuni.

Oferta tehnică și cea financiară vor purta semnătura, în original, a ofertantului.

Perioada de valabilitate a ofertei este de 90 de zile, perioadă în care prețul ofertei este ferm.

7. Criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor

Criteriile de selecție ale ofertelor pentru concesionarea imobilului Casa de locuit (Casa de oaspeți), situat în municipiul Sighișoara, str. George Coșbuc, nr. 2A – zona protejată, sunt cuprinse în următorul tabel:

Nr. crt.	Criteriu	Nr. puncte	Pondere %
1	Valoare redevenței oferită	60	30
2	Capacitatea economico-financiară a ofertantului	40	20
3	Locurile de muncă nou create	30	15
4	Valoarea și termenul de finalizare a investiției	30	15
5	Experiența profesională	20	10
6	Protecția mediului înconjurător	20	10
TOTAL		200	100

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasafi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut la criteriul cu cea mai mare pondere, în ordine descrescătoare.

Pe parcursul procedurii de licitație, comisia de evaluare poate solicita clarificări necesare pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

În termen de 3 zile lucrătoare de la propunerea comisiei de evaluare, secretarul comisiei o transmite respectivilor ofertanți.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea comisiei de evaluare în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

8. Precizări privind garanția de participare la licitație

Garanția de participare va fi restituită de către concedent tuturor ofertanților necâștigători numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului de concesiune, în baza unei solicitări scrise, depusă la sediul ofertantului.

Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia sau, în cazul în care, fiind declarat câștigător al licitației, nu semnează din culpa sa, contractul de concesiune.

9. Componenta, competența și modul de lucru a comisiei de evaluare

A. Componenta comisiei de evaluare

Comisia de evaluare este numită prin Hotărâre a Consiliului Local Sighișoara.

La ședințele comisiei de evaluare, președintele acesteia poate invita personalități recunoscute pentru experiența și competența lor în domeniul turistic și al amenajărilor cu funcțiune turistică, aceștia beneficiind de un vot consultativ.

Nu au dreptul să fie membri în comisia de evaluare următoarele persoane:

- soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;
- soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice;

- persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți;

- persoane care pot avea un interes de natură să le afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a ofertelor.

Persoana care a participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de atribuire nu este de natură să defavorizeze concurența.

Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.

Membrii comisiei de evaluare au obligația de a semna, pe propria răspundere, o declarație de compatibilitate și imparțialitate, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra la dosarul concesiunii. Declarația trebuie semnată înainte de preluarea atribuțiilor specifice, în cadrul procesului de evaluare.

În situația în care unul dintre membrii sau supleanții desemnați în comisia de evaluare constată că se află într-o situație de incompatibilitate, atunci acesta are obligația de a solicita de îndată înlocuirea sa din componența comisiei respective cu o altă persoană.

Situațiile de incompatibilitate pot fi sesizate concedentului și de către terți. În acest caz, concedentul are obligația de a verifica cele semnalate și, dacă este cazul, de a adopta măsurile necesare pentru evitarea/remedierea oricăror aspecte care pot determina apariția unui conflict de interese.

B. Competența comisiei de evaluare

Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- analizarea și selecția ofertelor, pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;

- întocmirea listei cuprinzând ofertele admise;

- analizarea și evaluarea ofertelor, pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertă;

- întocmirea raportului de evaluare;

- întocmirea proceselor-verbale;

- desemnarea ofertei câștigătoare.

C. Modul de lucru a comisiei de evaluare

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în cazul în care membrii acesteia de află în imposibilitatea de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau de forță majoră.

Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor săi.

În cazul în care se ajunge în situația ca prevederile aliniatului anterior să nu fie respectate datorită unor eventuale divergențe de păreri între membrii comisiei de evaluare, președintele comisiei va solicita reanalizarea punctelor de divergență, în scopul finalizării în timp util a etapei de evaluare a ofertelor și de stabilire a ofertei câștigătoare. În cazul în care comisia de evaluare nu ajunge la un acord, decizia finală se adoptă cu votul majorității simple a membrilor săi.

Membrii comisiei de evaluare care nu sunt de acord cu decizia adoptată au obligația de a-și prezenta punctul de vedere în scris, elaborând în acest sens o notă individuală care se atașează la raportul procedurii de atribuire.

Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

Comisia de evaluare, după deschiderea plicului exterior, elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor solicitate la punctul 6 și întocmește procesul-verbal în care se va menționa rezultatul deschiderii plicurilor respective.

După semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare, se deschid plicurile interioare ale ofertelor.

Comisia de evaluare analizează ofertele din plicurile interioare, putând solicita ofertanților precizări cu privire la conținutul ofertei lor.

Comisia de evaluare alege oferta cea mai bună din punct de vedere al satisfacerii criteriilor de selecție și întocmește un proces-verbal și un raport al licitației.

10. Precizări privind procedura de evaluare a ofertelor și atribuire a contractului de concesiune

Membrii comisiei examinează și evaluează ofertele individual.

Este exclus din procedura pentru atribuirea concesiunii, respectiv nu este eligibil, orice ofertant care se află în oricare dintre următoarele situații:

- Este insolubil sau în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt administrate de un judecător-sindic sau activitățile sale comerciale sunt suspendate ori este într-o situație similară cu cele anterioare reglementate prin lege;
- Face obiectul procedurii legale pentru declararea sa în una din situațiile de mai sus;
- Administratorul societății a făcut obiectul unei condamnări care are autoritate de lucru judecat, pentru un delict în legătură cu conduita sa profesională;
- Nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor datorate către bugetul consolidat de stat sau către bugetul local;
- Furnizarea de informații false în documentele de calificare;
- A comis o greșeală gravă în materie profesională, pe care concedentul o poate invoca aducând ca dovadă orice mijloc probant pe care îl are la dispoziție;
- Nu îndeplinește criteriile de eligibilitate

Comisia va respinge o ofertă în oricare din următoarele cazuri:

- Oferta nu respectă în totalitate cerințele prevăzute în Caietul de sarcini și în prezentele instrucțiuni pentru organizarea și desfășurarea procedurii de concesiune;
- Oferta conține propuneri referitoare la clauzele contractuale, propuneri care sunt dezavantajoase pentru concedent;
- Explicațiile care au fost solicitate nu sunt concludente sau credibile.

Concedentul are obligația de a transmite comunicarea privind rezultatul licitației în scris, cu confirmare de primire, simultan, pe de o parte ofertanților/ofertantului câștigător, în care se precizează faptul că oferta sa este câștigătoare și că este invitat în vederea încheierii contractului, iar pe de altă parte, fiecărui ofertant, în care se precizează fie că oferta a fost respinsă, fie deși a fost admisă, a fost declarată necâștigătoare. Transmiterea comunicării se va face în cel mult 3 zile lucrătoare de la data la care comisia de evaluare a stabilit oferta câștigătoare.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile.

În caz contrar, concedentul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

11. Anularea procedurii de atribuire a contractului de concesiune

Concedentul are dreptul de a anula procedura de atribuire a contractului de concesiune, dacă ia această decizie, de regulă, înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de atribuire și, oricum, înainte de data încheierii contractului, numai în următoarele cazuri:

a) nu au fost depuse cel puțin 2 (două) oferte valabile în cazul atribuirii prin licitație publică, urmând a se organiza o nouă licitație;

b) se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului. În acest sens, procedura de atribuire se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

- b1) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de atribuire se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- b2) concedentul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la pct. 3.

Concedentul are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de atribuire, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

12. Precizări privind modul de soluționare a litigiilor

Persoana care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim printr-un act al autorității contractante, se poate adresa instanței competente, potrivit reglementărilor în materie.

13. Precizări privind modul de completare și semnare a contractului

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul de concesiune cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare de către comisia de evaluare.

Contractul de concesiune se încheie în limba română, în 3 exemplare, câte unul pentru fiecare parte și un exemplar pentru înscrierea concesiunii în cartea funciară.

Încheierea în formă scrisă a contractului de concesiune este obligatorie, sub sancțiunea nulității.

Contractul de concesiune se încheie în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau cetățenia concesionarului.

În cazul în care concesionatul este de o altă naționalitate sau cetățenie decât cea română și dacă părțile consideră necesar, contractul de concesiune se poate încheia în 5 (cinci) exemplare, 3 (trei) în limba română și 2 (două) în limba străină aleasă. În caz de litigiu, exemplarele în limba română ale contractului prevalează.

Contractul de concesiune se încheie în termen numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data finalizării procedurii prin realizarea comunicării rezultatelor către ofertanți.

Neîncheierea contractului de concesiune în termenul enunțat în alin. anterior poate atrage după sine plata de daune-interese de către partea în culpă.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune poate atrage după sine plata daunelor-interese, care sunt egale cu valoarea garanției de participare depuse odată cu oferta.

Contractul de concesiune trebuie să cuprindă clauzele prevăzute în caietul de sarcini și clauzele convenite de părțile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini, fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în caietul de sarcini.

Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

În cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire.

În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Acest dezacord nu poate în niciun caz să permită concesionarului să nu își execute obligațiile contractuale.

Raporturile contractuale dintre concedent și concesionar se bazează pe principiul echilibrului financiar al concesiunii între drepturile care îi sunt acordate concesionarului și obligațiile care îi sunt impuse.

Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale, în cazul în care această creștere rezultă în urma:

- a) unei măsuri dispuse de o autoritate publică;
- b) unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către:

Municipiul Sighișoara,
cu sediul în municipiul Sighișoara, Piața Muzeului, nr. 7,
telefon 0265/771280, fax 0265/771019, codul fiscal nr. 5669309

Urmare a anuntului de licitație publicat în Monitorul Oficial/cotidianul/pe site-ul Municipiului Sighișoara, din data de, privind concesionarea imobilul „Casa de locuit (Casa de oaspeți)”, situat în municipiul Sighișoara, str. George Coșbuc, nr. 2A, proprietate publică a Municipiului Sighișoara, identificat în C.F. nr. 54951 Sighișoara, sub nr. cad. 54951 – teren intravilan, în suprafață de 4682 mp și categorie de folosință curți construcții și sub nr. cad. 54951-C1 – Casă de locuit (Casă de oaspeți),

noi vă transmitem alăturat plicul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând, conform prevederilor documentației de atribuire:

- a) oferta de capabilitate și de eligibilitate;
- b) plicul interior cuprinzând: oferta tehnică și oferta financiară.

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și va satisface cerințele cuprinse în documentația de atribuire a contractului de concesiune pentru imobilul sus menționat.

Data completării

Cu stima,

Ofertant,

.....

(semnatura autorizată)

Fișă cu informații privind ofertantul

1. Denumire:
2. Cod fiscal:
3. Cont bancar nr. _____, deschis la Trezoreria.....
4. Adresa sediului central:
5. Web site/e-mail: /
- Telefon/fax: /
6. Certificat de înmatriculare/înregistrare (*număr, dată, loc de înmatriculare/înregistrare*):
.....
7. Obiect de activitate, pe domenii (*în conformitate cu prevederile din statutul propriu*):
.....
.....
.....
8. Birourile filialelor/sucursalelor locale, dacă este cazul (*adrese complete, telefon/fax, certificate de înmatriculare/înregistrare*):
.....
.....
.....
9. Principala piață a afacerilor:
10. Cifra de afaceri pe ultimii trei ani:

Anul	Cifra de afaceri anuală (la 31.12.) - lei -
1. Anul ____	
2. Anul ____	
3. Anul ____	
Medie anuală:	

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg ca autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, orice documente doveditoare de care dispun.

Înțeleg ca, în cazul în care aceasta declarație nu este conformă cu realitatea, sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data completării:

(Nume, prenume)

(Funcție)

(Semnătura autorizată și ștampila)

Operator economic: _____
(denumirea și codul fiscal)

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnatul _____, reprezentant/imputernicit al _____
cu sediul în _____, în calitate de ofertant la licitația publică pentru concesiunea imobilului „Casa de locuit (Casa de oaspeți)”, situat în municipiul Sighișoara, str. George Coșbuc, nr. 2A, proprietate publică a Municipiului Sighișoara, identificat în C.F. nr. 54951 Sighișoara, sub nr. cad. 54951 – teren intravilan, în suprafață de 4682 mp și categorie de folosință curți construcții și sub nr. cad. 54951-C1 – Casă de locuit (Casă de oaspeți),

declar pe propria răspundere, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, următoarele:

- Ofertantul nu se află în stare de faliment ca urmare a unei hotărâri pronunțate de judecătorul sindic;

- Ofertantul și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare;

- În ultimii 2 ani, ofertantul nu a avut cazuri de îndeplinire în mod defectuos a obligațiilor contractuale, din cauze imputabile societății, nu a produs și nici nu e pe cale să producă grave prejudicii partenerilor de afaceri;

- Nu am fost condamnat, în ultimii 3 ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;

- În ultimii 5 ani nu am fost condamnat, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru participarea la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/sau spălare de bani;

- La prezenta procedură nu particip în două sau mai multe asocieri de operatori economici, nici nu depun ofertă individuală și o altă ofertă comună;

- Informațiile prezentate în cadrul ofertei pentru concesiunea imobilului mai sus menționat, în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție, sunt reale, complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg ca autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Prezenta declarație este valabilă pentru o durată de 90 (nouăzeci) zile de la depunerea prezentei.

Data

(Nume, prenume)

(Funcție)

(Semnătura autorizată și ștampila)

Operator economic: _____
(denumirea și codul fiscal)

FORMULAR DE OFERTĂ

Către

Municipiul Sighișoara,
cu sediul în municipiul Sighișoara, Piața Muzeului, nr. 7,
telefon 0265/771280, fax 0265/771019, codul fiscal nr. 5669309

Domnilor/doamnelor,

1. Examinând documentația de atribuire aprobată pentru concesiunea imobilului „Casa de locuit (Casa de oaspeți)”, situat în municipiul Sighișoara, str. George Coșbuc, nr. 2A, proprietate publică a Municipiului Sighișoara, identificat în C.F. nr. 54951 Sighișoara, sub nr. cad. 54951 – teren intravilan, în suprafață de 4682 mp și categorie de folosință curți construcții și sub nr. cad. 54951-C1 – Casă de locuit (Casă de oaspeți),

subsemnatul, reprezentant al ofertantului
vă aduc la cunoștință oferta noastră privind valoarea redevenței pentru concesiunea imobilului mai sus menționat, de lei/lună.

2. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de 90 (nouăzeci) zile de la depunerea prezentei, ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

3. Menționăm că am luat cunoștință de prevederile documentației de atribuire și ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să respectăm condițiile impuse prin aceasta.

4. Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să realizăm acțiunile și investițiile astfel cum sunt prevăzute în oferta tehnică depusă.

5. Până la încheierea și semnarea contractului de concesiune, aceasta ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, vor constitui un contract de concesiune angajament.

6. Consimțim ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, să constituim garanția la contract în conformitate cu prevederile pct. 7.10. din Caietul de sarcini.

7. Precizăm faptul că informațiile din cuprinsul documentelor care alcătuiesc oferta de capabilitate și de eligibilitate, oferta tehnică și/sau oferta financiară sunt confidențiale, clasificate sau sunt protejate de un drept de proprietate intelectuală.

Data ____ / ____ / ____

_____, în calitate de _____, legal autorizat să semnez
(numele și semnatura)

oferta pentru și în numele _____
(denumirea/numele ofertantului)

CONTRACT DE CONCESIUNE nr. _____
- model cadru -

CAPITOLUL I. Părțile contractante

MUNICIPIUL SIGHIȘOARA, cu sediul în municipiul Sighișoara, Piața Muzeului nr. 7, telefon 0265/771280, fax 0265/771019, cont nr. RO63TREZ47821A300530XXXX deschis la Trezoreria Sighișoara și codul fiscal nr. 5669309, reprezentat prin Primar – **MĂLĂNCRĂVEAN OVIDIU-DUMITRU**, în calitate de **CONCEDENT**

și

....., persoană fizică (domiciliul, buletinul/cartea de identitate)/persoană juridică (actul constitutiv al agentului economic), cu sediul principal în, reprezentat prin, având funcția de, în calitate de **CONCESIONAR**, pe de altă parte,
la data de, la sediul concedentului din municipiul Sighișoara, Piața Muzeului nr. 7, în temeiul Hotărârii Consiliului Local Sighișoara nr. din, s-a încheiat prezentul contract de concesiune.

CAPITOLUL II. Obiectul contractului de concesiune

Art. 1.

Obiectul contractului de concesiune este imobilului „Casa de locuit (Casa de oaspeți)”, situat în municipiul Sighișoara, str. George Coșbuc, nr. 2A – zona de protecție a sitului UNESCO, conform Regulamentului de PUZ Zona Protejată cu valoare istorică Sighișoara aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Mureș nr. 50/1997, în vederea desfășurării de acțiuni de cazare cu un grad ridicat de confort, protocol, turism, conferințe, simpozioane etc., precum și activității de alimentație publică și servicii personale, înscris în C.F. nr. 54951 Sighișoara, astfel: sub nr. cad. 54951 – teren intravilan, în suprafață de 4682 mp și categorie de folosință curți - construcții și sub nr. cad. 54951-C1 – Casă de locuit (Casă de oaspeți), având suprafața la sol de 157 mp și suprafața construită desfășurată de 471 mp, în conformitate cu obiectivele concedentului.

Art. 2.

Obiectivele concedentului sunt:

- a) utilizarea imobilului și a amplasamentului acestuia la potențial maxim;
- b) împiedicarea imobilului de la degradare continuă, restaurarea, întreținerea, protejarea, modernizarea și introducerea imobilului în circuitul social/cultural/turistic al orașului;
- c) punerea în valoare prin amenajarea imobilului;
- d) diversificarea și îmbogățirea ofertei turistice a Municipiul Sighișoara, dezvoltarea acestei ramuri a turismului, precum și ridicarea gradului de satisfacție a turiștilor români și străini;
- e) atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, concretizate în redevența anuală, impozite și taxe;
- f) crearea unor locuri noi de muncă;
- g) atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează dezvoltarea turismului în Sighișoara;
- h) dezvoltarea durabilă a zonei și impulsivarea dezvoltării economice a municipiului;
- i) salubritatea și întreținerea curățeniei în zonă;
- j) valorificarea superioară a potențialului imobilului;
- k) elaborarea și implementarea strategiilor de dezvoltare spațială, durabilă și integrate.

Art. 3.

În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- a) **bunurile de retur** – bunuri care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini, concedentului, la încetarea contractului de concesiune: imobilul care face obiectul concesiunii, astfel cum este identificat în art. 1 (1) din prezentul contract, împreună cu investițiile realizate de concesionar la acesta;
- b) **bunuri de preluare** – bunuri care la încetarea contractului pot reveni concedentului, în măsura în care acesta își exprimă intenția de a le prelua, în schimbul unei compensații agreeate de către părți;
- c) **bunuri proprii** – bunuri care la încetarea contractului rămân în proprietatea concesionarului.

CAPITOLUL III. Termenul concesiunii

Art. 4.

Durata concesiunii este de 49 (patruzeci și nouă) ani, începând de la data de

CAPITOLUL IV. Redevența

Art. 5. Redevența este de lei, plătită lunar, în conformitate cu caietul de sarcini și oferta declarată câștigătoare în urma licitației publice.

Art. 6. Plata redevenței se poate face în numerar, la casierii Municipiului Sighișoara, sau în contul concedentului RO63TREZ47821A300530XXXX, deschis la Trezoreria Sighișoara.

Art. 7. Sumele reprezentând redevența, vor fi plătite lunar, scadența fiind ultima zi a lunii. Întârzierile la plată se vor penaliza conform reglementărilor legale în vigoare. În cazul întârzierilor mai mari de 90 de zile se va proceda la rezilierea contractului de concesiune, fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres).

Art. 8. Redevența se va indexa semestrial cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

CAPITOLUL V. Garanții

Art. 9. În termen de 90 de zile de la încheierea contractului, concedentul are obligația depunerii cu titlu de garanție la contractul de concesiune a sumei de 19.698,00 reprezentând echivalentul redevenței pentru primele 3 luni de contract, calculat la prețul de pornire la licitație, în caz de necesitate, din aceasta vor fi prelevate penalități și sume datorate concedentului de către concesionar. Depunerea garanției se va face în contul RO57TREZ4785006XXX000048, deschis la Trezoreria Sighișoara.

CAPITOLUL VI. Drepturile și obligațiile părților

Art. 10. Concedentul:

- a) Va preda concesionarului bunul concesionat pe baza unui proces-verbal de predare/primire;
- b) Are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, verificând respectarea obligațiilor asumate de concesionar. Controlul general al respectării de către concesionar a prevederilor Caietului de sarcini și a obligațiilor asumate prin contractul de concesiune se efectuează de către Municipiul Sighișoara prin organele de control ale aparatului de specialitate al primarului, cu notificarea prealabilă a concesionarului;
- c) Are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive excepționale legate de interesul național sau local. În cazul în care modificarea unilaterală a contractului îi aduce un prejudiciu, concesionarul are dreptul să primească fără întârziere o justă despăgubire. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Acest dezacord nu poate în niciun caz să permită concesionarului să nu își execute obligațiile contractuale;
- d) Nu îl va tulbura pe concesionar în exercițiul drepturilor sale rezultate din contractul de concesiune;
- e) Garantează concesionarului faptul că bunul concesionat nu este sechestrat, ipotecat sau gajat și nu face obiectul vreunui litigiu sau al unei revendicări;
- f) Va notifica concesionarului apariția oricăror împrejurări de natura să aducă atingere drepturilor acestuia;

g) La încetarea contractului de concesiune, va prelua, cu titlu gratuit, lucrările executate asupra imobilului, precum și un exemplar din documentația tehnică utilizată la realizarea investiției.

Art. 11. Concesionarul:

- a) Va exploata în mod direct, pe riscul și răspunderea sa bunul care face obiectul contractului de concesiune, potrivit obiectivelor stabilite prin prezentul contract de concesiune;
- b) Va folosi și va culege fructele bunului care face obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite prin contractul de concesiune.
- c) Va asigura restaurarea, întreținerea, protejarea, modernizarea și introducerea în circuitul civil a imobilului;
- d) Va amenajarea imobilul astfel încât acesta să se preteze desfășurării de acțiuni, de cazare cu un grad ridicat de confort, protocol, turism, conferințe, simpozioane etc., precum și activități de alimentație publică și servicii personale;
- e) Va proceda la obținerea avizelor necesare reparării, consolidării, extinderii, modernizării construcției;
- f) Va respecta condițiile impuse în avize și în autorizațiile de construcție;
- g) Va realiza lucrările de investiții corespunzătoare proiectului aprobat și avizelor legale;
- h) Are întreaga responsabilitate în ceea ce privește respectarea legislației în vigoare cu privire la P.S.I., protecția mediului și persoanelor angajate în realizarea investiției, organizările de șantier etc;
- i) Va realiza obiectivul de investiții în scopul căruia s-a realizat concesiunea, potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesiionat;
- j) Va administra obiectul concesiunii;
- k) Va achita redevența în condițiile și la termenele stabilite;
- l) Va depune, în termen de cel mult 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, cu titlu de garanție, o sumă fixă stabilită prin contractul de concesiune;
- m) Nu va subconcesiona, în tot sau în parte, unei alte persoane obiectul concesiunii;
- n) Va înregistra contractul de concesiune și va face operațiile necesare în Cartea funciară în termen de 30 zile calendaristice de la semnarea contractului, pe cheltuiala proprie;
- o) Va asigura obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investițiilor;
- p) Va asigura toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente, precum și obținerea acordului de la deținătorii.
- q) Va conferi o funcțiune turistică particulară, care să permită introducerea imobilului într-un circuit turistic și atragerea unui public de calitate în Sighișoara;
- r) Pentru creșterea confortului are dreptul de a edifica mici extinderi sau construcții anexe, spre exemplu: foșoare închise sau deschise, piscină, etc.;
- s) Lucrările, precum și eventualele modificări, asupra imobilului se vor efectua cu acordul proprietarului, fără a efectua, în niciun fel, condițiile de mediu impuse de legislația în vigoare;
- t) Va suporta asigurările obligatorii prin lege necesare imobilului;
- u) La încetarea contractului de concesiune, va preda către concedent, cu titlu gratuit, lucrările executate asupra imobilului, precum și un exemplar din documentația tehnică utilizată la realizarea investiției.
- v) La încetarea contractului de concesiune prin atingere la termen, va restitui concedentului bunurile de retur în mod gratuit și libere de orice sarcini;
- w) În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât prin atingere la termen, forța majoră sau cazul fortuit, va asigura continuitatea exploatării bunului proprietate privată, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestuia de către concedent;
- x) În cazul în care concesionarul sesizează existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, va notifica de îndată acest fapt concedentului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.

CAPITOLUL VIII. Încetarea contractului de concesiune

Art. 12.

- (1) Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:
- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;
 - b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
 - c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
 - d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
 - e) 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.
- (2) La încetarea, din orice cauză, a contractului de concesiune, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:
- a) bunuri de retur - în proprietatea Municipiului Sighișoara;
 - b) bunuri de preluare - în proprietatea Municipiului Sighișoara, în măsura în care acesta își exprimă intenția de a le prelua, în schimbul unei compensații agreeate de către părți;
 - c) bunuri proprii - în proprietatea concesionarului.

CAPITOLUL IX. Clauze contractuale referitoare la responsabilitățile de mediu

ART. 13. Concesionarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea prevederilor legale în domeniul protecției mediului.

CAPITOLUL X. Răspunderea contractuală

ART. 14. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

CAPITOLUL XI. Litigii

ART. 15.

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legale în materie.

CAPITOLUL XII. Alte clauze (de exemplu: clauze de reziliere convențională, clauze penale)

ART. 16.

.....

CAPITOLUL XIII. Definiții

ART. 17.

(1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Prin caz fortuit se înțelege acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 3 exemplare.

Concedent,

Concesionar,