

**MUNICIPIUL TIMISOARA**  
**DIRECTIA PATRIMONIU**  
Nr. \_\_\_\_\_

**PRIMAR,**  
**DR.ING.GHEORGHE CIUHANDU**

### **CAIET DE SARCINI**

**privind concesionarea prin licitatie publica deschisa a suprafetei de 4.175 mp reprezentând clădiri, teren de sport și bazine în incinta bazei sportive de agrement situate în Timișoara, str. Splaiul Tudor Vladimirescu, nr. 17a**

#### **I.DATE DE IDENTIFICARE ALE CONCESIONARULUI:**

1.Consiliul Local al Municipiului Timișoara prin Directia Patrimoniu -Serviciul Administrare Patrimoniu si Baze Sportive  
Adresa: Timișoara, Str. C.D.Loga nr.1  
Cod fiscal : 14756536

#### **II. DATE DE IDENTIFICARE ALE PROPRIETARULUI BAZEI SPORTIVE.**

2.Proprietar - Municipiul Timișoara

#### **III. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL CONCESIUNII:**

##### **3.1 Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;**

Terenul si cladirile care urmează a fi concesionate reprezintă Bază Sportiva de Agrement, compusă din clădiri, terenuri de sport și bazine, in conformitate cu plansa ce constituie **anexa nr.1** la prezetul caiet de sarcini.

Baza sportiva de agrement, în suprafață de 4.175 mp este situata în intravilanul Municipiului Timișoara, pe malul stâng al râului Bega.

Terenul și construcțiile care fac obiectul concesionării se află în proprietatea Municipiului Timișoara, fiind înscris în CF 404439 nr.topo 17294/1/3 in suprafata de 650 mp si CF nr.409218 nr.topo 17293/2 in suprafata de 3.525 mp, conform plansei ce constituie **anexa nr.1** la prezentul caiet de sarcini.

##### **3.2. Destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii;**

Scopul concesionării îl constituie realizarea și exploatarea unor obiective de investiții cu destinația de baza sportiva de agrement, cu respectarea prevederilor Planului Urbanistic Zonal „Malurile Canalului Bega Timisoara”, aprobat prin HCL nr.27/2010-subzona functionala B IV.3

3.3. Condițiile de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către concedent privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul concesiunii;

În Municipiul Timișoara se manifestă nevoia modernizării și extinderii bazelor sportive existente in scopul practicarii mai multor discipline ce apartin domeniului sportiv.

Bazele sportive de agrement trebuie sa ofere servicii de înaltă calitate, să poată găzdui antrenamente și competiții pentru diferite categorii de vârstă și de diferite niveluri: local, national și chiar international, pentru copii, adolescenți și adulți.

a) Situația existentă

Proprietatea imobiliară care urmează a fi modernizata este situată în intravilanul Municipiului Timișoara, str. Splaiul Tudor Vladimirescu nr. 17a.

Terenul și construcțiile sunt în proprietate Municipiului Timișoara, nu sunt gajate prin credite bancare, nu este grevat de sarcini sau litigii și nu este ipotecat.

b) Deficiente majore ale situației actuale privind necesarul de dezvoltare

În Municipiul Timișoara se manifestă nevoia modernizării unei baze sportive în scopul practicării mai multor ramuri ce aparțin domeniului sportiv.

Această bază trebuie să ofere servicii de înaltă calitate, să găzduiască antrenamente și competiții pentru diferite categorii de vârstă și de diferite niveluri: local, național și chiar internațional, pentru copii, adolescenți și adulți.

c) Prognoze pe termen mediu și lung

Se apreciază că pe termen mediu și lung numărul celor care doresc să practice diverse activități sportive va fi în creștere.

Aferent creșterii numărului de doritori, se propune modernizarea unor terenuri existente prin acoperirea acestora pentru perioadele impropriei practicării sportului în aer liber.

d) Funcțiuni permise:

- construcții specifice activităților sportive (de exemplu: terenuri de tenis, fotbal, piscine, facilități pentru patine cu rotile, patinoare, terenuri de mini golf, etc)

- spații verzi, restaurante, cluburi, terase, (cu parcarile aferente acestora)

- Construcțiile vor ocupa maxim 20% din suprafața parcelei (POT=20%);

- Regimul de înălțime va fi maxim P+1E (CUT=0,4);

- Minim 40% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde;

- La fiecare 100 mp de parcelă se va planta cel puțin un copac;

- Facilitățile pentru sport, locurile de parcare și caile de acces vor ocupa maxim 40% din suprafața parcelei;

- Se va asigura cel puțin un loc de parcare pentru 100 mp de teren;

- Se va asigura cel puțin un loc de parcare pentru 20 mp de terasă/restaurant;

e) Angajații Primăriei Municipiului Timișoara, vor avea acces gratuit în incinta bazei sportive de agrement.

**3.4.** 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.

#### **IV. CONDIȚII GENERALE ALE CONCESIUNII:**

**4.1.** Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență;

**4.1.1.** Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune.

**4.1.2.** Pe toată durata concesiunii, concesionarul se obligă să desfășoare activitățile prevăzute în regim de continuitate și permanentă.

**4.2.** Interdicția subconcesiunii bunului concesionat

**4.2.1** Concesionarul este obligat să exploateze în mod direct terenul și construcțiile ce fac obiectul concesiunii, nefiindu-i permisă subconcesiunea sau închirierea acestuia precum și a activităților sau serviciilor care se vor desfășura în incinta bazei realizate pe terenurile concesionate.

**4.2.2.** Pe toată durata contractului terenul concesionat rămâne în proprietatea concedentului.

**4.2.3.** 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.

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

**4.3.** Durata concesiunii;

Durata concesiunii este de 15 ani de la data încheierii contractului, cu posibilitatea de prelungire conform legislației in vigoare.

Durata concesiunii poate fi prelungită cu o perioadă cel mult egală cu jumătate din perioada inițială, în condițiile stabilite de concedent.

**4.4.** redevența minimă și modul de calcul al acesteia;

Prețul de pornire al licitației stabilit prin fisa de evaluare, ce constituie **anexa nr.2** la prezentul caiet de sarcini.

Calculul redevenței aferente terenului, se calculează in conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 –republicata , art. 17, privind modul de calcul al nivelului redevenței , respectiv, recuperarea valorii de circulație al terenului in 25 ani.

**4.5.** natura și quantumul garanțiilor solicitate de concedent;

Garantiile se constituie in conformitate cu instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;

**4.6** condițiile speciale impuse de natura bunurilor ce fac obiectul concesiunii, cum sunt:

a) **bunurile de retur** care revin de plin drept, gratuit si libere de orice sarcini concedentului, la expirarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul concesiunii, respectiv bunuri de retur: terenul și investițiile realizate, libere de sarcini;

b) **bunurile proprii** care, la expirarea contractului de concesiune, rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului si au fost folosite de catre acesta pe durata concesiunii, cu exceptia celor prevazute la lit. a). Sunt bunuri proprii, mijloacele fixe și obiecte de inventar și orice alte bunuri mobile aflate în proprietatea concesionarului.

**4.7** Caracteristicile investiției:

**4.7.1.** Investiția constă în reabilitarea construcțiilor existente, acoperirea pe timp de iarnă a două terenuri și reabilitarea bazinelor de înot.

**4.7.2.** Termenul de obținere a autorizației de construcție si incepere a lucrărilor este de cel mult 12 luni de la data semnării contractului de concesiune, sub sancțiunea rezilierii unilaterale a contractului de concesiune si predarea terenului liber de sarcini.

**4.7.3.** Termenul de finalizare a lucrărilor ce cad în sarcina concesionarului este de 36 luni de la data semnării contractului de concesiune.

**4.7.4.** Neînceperea lucrărilor de investiții în termenul stabilit prin art. A.7 alin. C) dă dreptul concedentului la executarea garanției de bună execuție și rezilierea unilaterală a contractului de concesiune.

**4.7.5.** Concesionarul va obține toate avizele si acordurile necesare desfășurării activității.

## **V. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele:**

**5.1** Ofertele vor fi întocmite in conformitate cu instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;

**5.2** Criterii de evaluare ce urmează a fi utilizate:

<u>Criterii de evaluare</u>	<u>Pondere %</u>
Prezentarea ofertantului	20
Planul de afaceri pentru dezvoltare și exploatare	50
Nivel redevență	30

Comisia de evaluare stabilește acordarea de note fiecărui subcriteriu.

Nota pe criteriu se va stabili ca medie aritmetică a notelor pe subcriterii, iar nota finală se va calcula ca medie ponderată – cu ponderile stabilite – a notelor pe criterii.

Pentru criteriul nivelul redevenței, punctajul se acordă astfel :

a) pentru cea mai mare redevență, se acordă punctajul maxim alocat ;

b) pentru alt nivel de redevență decât ce prevăzută la lit. a) punctajul se acordă astfel :

$P_{(n)} = [ V_{(n)} / V_{\text{maximă}} ] \times \text{punctaj maxim alocat}$

Pentru celelalte criterii, comisia de licitație va aprecia obiectiv, apreciere care trebuie să se raporteze la prevederile Caietului de sarcini după cum urmează :

**- prezentarea ofertantului: 20 de puncte**

- structura organizatorică a acestuia, resurse umane proprii, folosirea resurselor umane locale (10 puncte)
- modul în care se dorește integrarea viitoarei afaceri în strategia de dezvoltare a ofertantului (10 puncte)

**- planul de afaceri pentru dezvoltarea și exploatarea concesiunii cu detalierea următoarelor aspecte: 50 de puncte**

- valoarea investiției directe (construcție, echipamente); proiectul de arhitectura privind amenajarea; (40 puncte)
- graficul de derulare în timp a investiției (construcție, demarare activitate, etape de dezvoltare etc.) (5 puncte)
- numărul de locuri de muncă nou create (5 puncte)

**- nivelul redevenței (prețul) exprimat în lei/mp/an: 30 de puncte**

5.3. Poate participa la licitație orice persoană juridică (club sportiv sau societate comercială), care în cadrul acționariatului să aibă un club sportiv cu Certificat de Identitate Sportivă, și activitate principală „Activități ale bazelor sportive” cod CAEN 9311.

Experiența similară a societății trebuie să fie de minim 1 an, activitate într-un campionat județean și să dețină un număr de minim 18 sportivi legitimați.

**VI. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE.**

6.1 Contractul de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

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 concedentului, 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 de 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;

f) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin răscumpărarea unei concesiuni, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesionarea, la propunerea concedentului; în acest caz se va întocmi o documentație

tehnico-economica în care se va stabili prețul răscumpărării. În această situație de încetare a concesiunii nu se percep daune;

În cazul neexecutării obligațiilor din contract din culpa concesionarului, acesta se desființează de plin drept, fără acțiune în justiție și fără nici o altă formalitate prealabilă.

## **VII. DISPOZIȚII FINALE**

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

**7.2.** Prezentul caiet de sarcini face parte integrantă din contractul de concesiune.

**7.3** Contractul nu se încheie decât după operarea în Cartea Funciara a dezmembrării și aprobării proiectului.

**VICEPRIMAR,  
ADRIAN ORZA**

**DIRECTOR,  
EC.MARTIN STAIA**