



**ROMANIA
JUDETUL ILFOV
COMUNA MOGOȘOAIA**

Soseaua București – Targoviste, nr. 138, Tel. 021-3516692, fax. 021-3516695

CAIET DE SARCINI

privind concesionarea prin licitație publică deschisă a unor suprafețe de lacuri inclusiv a zonelor de protecție aflate în domeniul public al comunei Mogoșoaia și a unor suprafețe de teren situate în intravilanul comunei Mogoșoaia, Județul Ilfov, terenuri aparținând domeniului public al comunei

1. Informații generale privind obiectul concesiunii

Obiectul concesiunii îl constituie terenurile în suprafață de **5.168 mp** mp situate în intravilanul comunei Mogoșoaia și a unor suprafețe de lacuri inclusiv a zonelor de protecție, în suprafață totală de **21,45 ha** identificate în teritoriu prin planurile de situație și planul de încadrare în zonă, anexe la prezentul caiet de sarcini.

Terenurile în cauză aparțin domeniului public al comunei Mogoșoaia.

1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat.

A. Terenuri:

- o **Lotul 1**, în suprafață de **154 mp**, din care 70 mp construcție ușoară din lemn, regim de înălțime parter și 84 mp amenajare terasă, având vecinătățile:
 - N – domeniul public al comunei Mogoșoaia – Parc Mogoșoaia
 - S – domeniul public al comunei Mogoșoaia – Alee Parc Mogoșoaia
 - E – domeniul public al comunei Mogoșoaia – Parc Mogoșoaia
 - V – domeniul public al comunei Mogoșoaia – Parc Mogoșoaia

- o **Lotul 2**, în suprafață de **3.708mp**, teren neamenajat, având vecinătățile:
 - N – domeniul public al comunei Mogoșoaia – Parc Mogoșoaia
 - S – domeniul public al comunei Mogoșoaia – Lac Mogoșoaia
 - E – domeniul public al comunei Mogoșoaia – Alee Parc Mogoșoaia
 - V – domeniul public al comunei Mogoșoaia – Parc Mogoșoaia

- o **Lotul 3**, în suprafață de **618 mp**, din care 220 mp construcție ușoară din lemn, regim de înălțime parter și 398 mp amenajare terasă, având vecinătățile:
 - N – domeniul public al comunei Mogoșoaia – Parc Mogoșoaia
 - S – domeniul public al comunei Mogoșoaia – Alee Parc Mogoșoaia
 - E – domeniul public al comunei Mogoșoaia – Parc Mogoșoaia
 - V – domeniul public al comunei Mogoșoaia – Parc Mogoșoaia

- **Lotul 4**, în suprafață de **688 mp**, teren neamenajat, având vecinătățile:
 - N – domeniul public al comunei Mogoșoaia – Parc Mogoșoaia
 - S – domeniul public al comunei Mogoșoaia – Parc Mogoșoaia
 - E – domeniul public al comunei Mogoșoaia – Parc Mogoșoaia
 - V – domeniul public al comunei Mogoșoaia – Parc Mogoșoaia

B. Luciu de apă:

- Lac Mogoșoaia I, în suprafață totală 14,12 ha din care luciu de apă 12,41 ha și zona de protecție 1,71 ha.
- Lac Mogoșoaia II, în suprafață totală 7,33 ha din care luciu de apă 5,93 ha și zona de protecție 1,40 ha.

Zonele în care sunt situate terenurile dispun de următoarele utilități și accese:

- Drum acces și alei pietonale
- energie electrică.
- apă – canal.

Ofertantului i se recomandă să viziteze, să examineze amplasamentul și să obțină pentru el însuși, pe propria cheltuială orice studii ce le consideră necesare și pe propria răspundere toate informațiile necesare pentru elaborarea ofertei.

1.2. Destinația bunului ce face obiectul concesiunii

Bunurile ce fac obiectul concesiunii sunt destinate pentru realizarea, punerea în funcțiune, administrare și întreținere a unor investiții, astfel:

- Suprafața lac Mogoșoaia I și zona de protecție:
 - Instalație transport pe cablu ski nautic, tip wake-board, automatizată cu comandă manuală, pentru avansați, având următoarele caracteristici:
 - Lungime totală = minim 600 m
 - Înălțime minimă cablu față de luciul de apă = 9 m
 - Număr utilizatori simultan = 7 utilizatori individual
 - Număr piloni = 5
 - Viteza maximă = 60 km/h
 - Viteza de operare = 30 – 35 km/h
 - Masa minimă tractabilă pentru fiecare saulă = 200 kg
 - Număr minim de rampe pentru acrobații = 2 buc
 - Instalație transport pe cablu ski nautic, tip wake-board, automatizată, pentru începători și competiții sportive, având următoarele caracteristici:

- Lungime totală = minim 150 m
- Înălțime minimă cablu față de luciul de apă = 8 m
- Număr utilizatori simultan = 1 utilizator
- Număr piloni = 2
- Viteza de operare = 25 – 35 km/h

Pentru ambele instalații, se va amenaja obligatoriu un punct de "prim ajutor", un post de salvare acvatică – salvamar și se va dota cu barcă de salvare cu motor.

De asemenea operatorul desemnat câștigător va fi obligat să pună la dispoziția utilizatorilor echipamente de protecție: veste de salvare, căști de protecție.

- amplasare spații de agrement și acces la instalațiile de transport pe cablu pentru sporturi nautice tip wake-board
- construire de unități de alimentație publică (terase) și anexe (toaile, alei de acces, spații verzi)
- amplasare de construcții ușoare, având destinație de zonă agrement (ponton, debarcader): plajă, piscină cu suprafață de 100 – 300 mp și spații anexe: toaile, dușuri, vestiare, terase.
- Magazin de vânzare și închiriere echipamente și accesorii sportive specifice, produse pentru plajă etc.

Pentru dotările din această zonă, în prezent puterea maximă instalată este de 100 KVa.

- Suprafața lac Mogoșoia II și zona de protecție:
 - Amenajare zonă de pescuit prin delimitare cu plase pentru reținerea populației de pești fără afectarea cursului de apă și apoi prin popularea cu diferite specii de pești
 - Amenajare minim 20 construcții, având destinație "Sat pescăresc" minim 40 locuri de cazare, din care 30 sa fie clasificate minim 3 stele/flori
 - Amenajare maluri, pontoane
- Pe suprafețele de teren (loturile 1-4)
 - amplasare construcții cu destinație de activități culturale (concerte, simpozioane, mese rotunde etc.), sport și competiții sportive, alimentație publică, evenimente, piscine, pontoane și spații anexe: toaile, terase, parcare, alei și spații verzi (lot 2).
 - utilizarea și mobilarea spațiilor ce vor avea destinație de unități alimentație publică și terase (lot 1 și 3)

- amplasare 16 construcții cu regim de înălțime conform PUZ, având destinație de "Tabără pentru copii" (lot 4), minim 60 locuri de cazare, clasificare 1 stea/flori, spații comerciale, terase etc.

INVESTIȚII PE CARE CONCESIONARUL ESTE OBLIGAT SĂ LE REALIZEZE, OBLIGAȚIILE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI ȘI TERMENE DE REALIZARE

Pe terenurile concesionate, ofertantul declarat câștigător are obligația de a realiza (executa), etapizat, următoarele obiective:

Durata maximă pentru realizarea investițiilor precizate este de 12 luni de la emiterea autorizației de construire, după cum urmează:

Etapa I (maxim 2 luni de la data semnării contractului de concesiune):

- o instalație pe cablu pentru sporturi nautice, cu o lungime de cel puțin 600 m, pentru avansați conform specificațiilor din prezentul caiet de sarcini
- o instalație pe cablu pentru sporturi nautice, cu o lungime de cel puțin 150 m, pentru începători conform specificațiilor din prezentul caiet de sarcini
- spații aferente desfășurării de sporturi nautice: ponton acces instalației, zona comercială (casa de bilete, închirieri echipamente, punct sanitar conform specificațiilor din prezentul caiet de sarcini
- reabilitare clădiri existente, reamenajare terase conform specificațiilor din prezentul caiet de sarcini
- înființare de spații de recreere noi (restaurante, cluburi, terase, piscine, închirieri echipamente nautice etc) conform specificațiilor din prezentul caiet de sarcini

Etapa II (maxim 9 luni de la data semnării contractului de concesiune):

- Amenajare zonă de pescuit prin populare cu diferite specii de pești conform specificațiilor din prezentul caiet de sarcini
- Amenajare 20 construcții, având destinație "Sat pescăresc" minim 40 locuri de cazare, din care 30 sa fie clasificate minim 3 stele/flori conform specificațiilor din prezentul caiet de sarcini
- Amenajare maluri, pontoane conform specificațiilor din prezentul caiet de sarcini

Etapa III (maxim 12 luni de la data semnării contractului de concesiune):

- amplasare construcții cu destinație de activități culturale (concerte, simpozioane, mese rotunde etc.), sport și competiții sportive, alimentație publică, evenimente, piscine, pontoane și spații anexe:

toalete, terase, parcare, alei și spații verzi (lot 2) conform specificațiilor din prezentul caiet de sarcini

- amplasare 16 construcții cu regim de înălțime conform PUZ, având destinație de "Tabără pentru copii" (lot 4), minim 60 locuri de cazare, clasificare 1 stea/flori, spații comerciale, terase etc conform specificațiilor din prezentul caiet de sarcini

Activitatea desfășurată va fi una strict comercială, clădirile urmând a cuprinde toate dotările necesare pentru a se încadra în normele funcționale moderne.

- realizarea sistematizării terenului (zonei), a acceselor necesare precum și a racordurilor și instalațiilor de utilități aferente;

Amplasarea construcțiilor și funcționarea ulterioară a obiectivului se va face cu aplicarea legislației în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Nu se vor desfășura activități în zonă susceptibile a polua aerul, apa și solul.

Investițiile necesare vizează construcția efectivă a spațiilor cât și racordarea la utilități și sistematizări verticale necesare acceselor.

1.3. Condiții de exploatare a concesiunii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu, urmărite de către concedent privind exploatarea eficace a bunului ce face obiectul concesiunii.

Prin concesionarea suprafețelor de teren, concedentul urmărește

- creșterea numărului de spații de cazare pentru obținerea statutului de "stațiune turistică"
- dezvoltarea de activități sportive pentru obținerea statutului de "stațiune turistică"
- dezvoltarea de spații de evenimente/spectacole/conferințe pentru obținerea statutului de "stațiune turistică"
- crearea de plajă amenajată inclusiv pe pontoane, posturi de salvare acvatică pentru obținerea statutului de "stațiune turistică"
- dezvoltarea zonei din punct de vedere turistic
- obțineri de venituri suplimentare la bugetul comunei Mogoșoaia;

Concesionarul trebuie să evite afectarea vegetației medii și înaltă existentă în zonă, să nu provoace aglomerare de pietoni și fluxuri importante de transport și să nu utilizeze spațiile exterioare comune pentru depozitare (ambalaje, spații de depozitare etc.).

2. Condiții generale ale concesiunii

Condițiile generale ale concesiunii sunt prezentate după cum urmează:

2.1. Regimul bunurilor utilizate de concesionar în derularea concesiunii.

Suprafețele de teren și de lac sunt și rămân în domeniul public al comunei Mogoșoaia.

În derularea concesiunii, bunurile preluat de concesionar îl constituie terenurile în suprafață de 5.168 mp și a suprafețelor de lacuri inclusiv a zonelor de protecție 21,55 ha, aflate în domeniul public al comunei Mogoșoaia din intravilanul comunei Mogoșoaia.

La încetarea din orice cauză a contractului de concesiune, bunurile care au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii, vor fi repartizate după cum urmează:

- bunuri de retur :
 - terenurile și luciurile de apă care au făcut obiectul concesiunii și care revin de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini concedentului, la încetarea contractului de concesiune în aceeași stare în care a fost predat de către concedent la intrarea în vigoare a contractului de concesiune.
 - Construcțiile și utilitățile existente: construcții ușoare cu regim de înălțime conform PUZ: restaurant, terase amenajate, ponton
- bunuri proprii :
 - bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii; bunurile proprii pot fi cedate concedentului prin acordul părților după o justă și prealabilă despăgubire.

2.2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare.

Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate concesionarului, începând de la preluarea bunurilor, până la încetarea contractului de concesiune, respectiv refacerea cadrului natural după realizarea lucrărilor de orice fel (investiție, organizare de șantier, intervenție, exploatare, demolare etc.) și menținerea acestora în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere, precum și pentru așezările umane.

Nerespectarea acestora atrage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către factorii interesați de amenzi contravenționale.

Pe durata concesiunii este interzisă schimbarea destinației activității pentru care s-a încheiat contractul fără avizul scris al concedentului.

În cursul lucrărilor de modernizare și după terminarea acestora, concesionarul are obligația să nu afecteze în nici un fel suprafețele de teren din afara celor alocate pentru concesiune.

Concesionarul are obligația de a obține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele impuse de legislația mediului.

2.3. Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență.

Pe durata contractului de concesiune, concesionarul are obligativitatea exploatării în regim de continuitate și permanență a bunurilor concesionate cât și a bunurilor realizate prin grija acestuia.

2.4. Condițiile în care concesionarul poate închiria bunul concesionat pe durata concesiunii

După adjudecarea licitației și încheierea contractului de concesiune, concesionarul poate subconcesiona și/sau închiria parțial sau total bunurile concesionate, iar în acest sens se va prevedea o clauză în contractul de concesiune.

Prin subconcesionare, destinația terenurilor va fi aceeași pe întreaga durată de concesiune.

2.5. Durata concesiunii.

Durata concesiunii se face pe o perioadă de 49 ani, cu posibilitatea de prelungire, în condițiile legii.

Durata propusă de 49 ani respectă prevederile O.U.G. nr. 54/2006 privind regimul contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, cât și a Normelor Metodologice de aplicare a ordonanței susmenționate.

Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

Sunt permise numai construcțiile care potrivit prevederilor art. 3, lit. h, din Legea nr. 50 din 29 iulie 1991, republicată și actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, se pot realiza numai pe baza și cu respectarea autorizației de construire, precum și a reglementărilor privind proiectarea și executarea construcțiilor.

Avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism se solicită și se obțin de către concesionar de la autoritățile competente în domeniu, înaintea depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții iar acestea trebuie să fi respectate de concesionar în vederea obținerii la punerea în funcțiune, a autorizațiilor de funcționare.

2.6. Redevența minimă și modul de calcul al acesteia.

Pentru concesionarea terenurilor aparținând domeniului public al comunei, redevența se va stabili la nivelul anului 2014, pentru terenuri de minim **6,00 lei/mp/an** și minim **450 lei/ha/an** luciul de apă.

a) Redevența se va plăti trimestrial, până la sfârșitul ultimei luni a trimestrului respectiv.

b) În cazul în care redevența nu este plătită timp de 3 luni de la data scadentă, se percep penalizări de 0,15% pentru fiecare zi întârziere din suma datorată.

c) Modalitățile și termenele de plată se stabilesc de comun acord al părților prin contractul de concesiune.

2.7. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de concedent.

1. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să depună la organizator garanția de participare în sumă de **100.000 lei**.

2. Ofertanților necâștigători li se restituie garanția în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

3. Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele cazuri:

a) dacă ofertantul își retrage oferta în termenul de valabilitate al acesteia.

b) în cazul ofertantului câștigător, dacă acesta nu se prezintă în termenul de 20 de zile de la data la care concedentul a informat ofertantul despre alegerea ofertei sale, pentru semnarea contractului de concesiune.

4. Mod de constituire a garanțiilor de participare:

Forma de constituire a garanției de participare:

- instrument de garantare irevocabil emis, în condițiile legii, de o societate bancară ori de o societate de asigurări
- ordin de plata în contul nr. deschis la Trezoreria orașului Buftea, cu condiția confirmării acestuia de către banca emitentă până la data depunerii ofertelor.

5. În termen de 90 de zile de la data încheierii contractului de concesiune, concesionarul va depune cu titlu de garanție, 50% din suma datorată concedentului cu titlu de redevență pentru primul an al concesiunii, din care vor fi prelevate penalitățile și alte sume datorate concedentului de către concesionar, dacă este cazul, în baza contractului de concesiune.

3. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele.

Ofertele se redactează în limba română;

Perioada de valabilitate a ofertelor : 60 de zile de la data deschiderii ofertelor.

Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul „Oferte” al concedentului, precizându-se data și ora depunerii.

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care este depusă oferta și va conține:

- fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

- certificate constatatoare privind indeplinirea obligatiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat, inclusiv cele locale, în original sau copie legalizata, valabile la data deschiderii ofertelor;
- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului
- cazier fiscal valabil la data deschiderii ofertelor
- Dovada achitării documentației de atribuire;
- declarația pe propria răspundere a administratorului societății că firma nu se află în reorganizare sau lichidare – în original;
- Dovada achitării garanției de participare;
- Dovada că deține sau are acces la resurse reale, negrevate de datorii, linii de credit confirmate de bănci sau acces la alte instrumente financiare în valoare de minim **200.000 euro**, pentru o perioada de 3 luni, necesare pentru finalizarea Instalației de transport pe cablu pentru sporturi nautice. Cerința poate fi îndeplinită și de un terț susținător financiar, în baza angajamentului ferm încheiat, conform formular anexat.
- Dovada că a executat și administrat în ultimii 5 ani cel puțin 2 instalații de transport pe cablu pentru sporturi nautice tip wake-board, având elementele geometrice comparabile cu cele solicitate prin prezentul Caiet de sarcini. Se va prezenta și certificarea TUV sau echivalent UE pentru instalațiile montate și administrate.
- Se va prezenta un contract de furnizare de echipamente și de instalare acestora cu un producător. Acest producător va trebui să prezinte cel puțin 3 contracte similare furnizate în ultimii 5 ani, produse, instalate și puse în funcțiune cu certificare TUV sau echivalent UE.
- În cazul în care cel ce efectuează instalarea echipamentului este diferit de producătorul acestuia, instalatorul va prezenta 3 contracte similare de instalare de asemenea echipament în ultimii 5 ani.
- oferta financiară cu privire la redevență și la volumul investițiilor la care se angajează concesionarul, termenele de execuție și eșalonarea investițiilor.
- angajament de certificare TUV sau echivalent UE a instalațiilor pe cablu tip wake-board în termen de cel mult 1 luna de la finalizarea montajului. Instalația nu poate fi operată fără certificare.

Pentru instalațiile pe cablu tip wakeboard, în conformitate cu prevederile HG 435/2010 se va prezenta:

- a) o descriere generala a produsului;
- b) desenul de ansamblu si desene de executie pentru toate componentele echipamentului pentru agrement, schemele electrice si hidraulice ale echipamentului, atunci când este cazul, precum si descrieri si explicatii necesare pentru înțelegerea acestor desene si scheme;
- c) breviare ale calculelor efectuate;

d) lista standardelor, a specificatiilor tehnice de referinta si/sau a reglementarilor aplicate pentru proiectarea si executia echipamentelor de agrement, identificate prin titlu, numar si data emiterii;

e) analiza de risc, cu identificarea elementelor de securitate si a avertizarilor;

f) instructiuni de utilizare si de intretinere;

g) instructiuni si desene de montaj, cu precizarea spatiilor de securitate si a conditiilor pentru realizarea fundatiilor echipamentelor pentru agrement, daca este cazul;

h) proceduri si instructiuni scrise pentru proiectare, executie, montare, incercari;

i) descriere a examenarilor si incercarilor, efectuate pe durata executiei, asamblarii si a montajului;

j) rapoarte de inspectie, de incercare si de etalonare realizate, in copie, dupa punerea in functiune.

Pe plicul interior care contine oferta propriu-zisa se inscriu numele sau denumirea ofertantului precum si domiciliul sau sediul social al acestuia, dupa caz.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare in ziua fixata pentru deschiderea lor.

4. Clauze referitoare la incetarea contractului de concesiune.

Contractul de concesiune inceteaza in urmatoarele situatii:

a) la implinirea duratei stabilite in contractul de concesiune;

b) in cazul in care interesul national o impune, prin denuntarea unilaterală de către concedent, dupa o prealabila notificare a concesionarului dupa o justa si prealabila despăgubire;

c) in cazul nerespectării obligatiilor contractuale de către concesionar, prin rezilierea de către concedent, cu plata unei despăgubiri in sarcina concesionarului ;

d) in cazul nerespectării obligatiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri in sarcina concedentului;

e) in cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fără plata unei despăgubiri. Imposibilitatea obiectivă de a exploata bunul poate fi invocată in cazul când concesionarul are o situatie financiară precară, in cazul falimentului sau al dizolvării societății concesionarului.

La incetarea contractului de concesiune concesionarul este obligat sa restituie, in deplina proprietate, liber de orice sarcina, bunul concesionat.

5. Dispozitii finale

(1) Contractul de concesiune se va incheia dupa 20 de zile calendaristice de la data la care concedentul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale, conform prevederilor Art. 42 din OG nr.54/2006 privind regimul contractelor de concesiune.

(2) Neîncheierea contractului de concesiune într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 11.(1), precum și refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune poate atrage reținerea garanției de participare și plata daunelor - interese de către partea în culpă conform prevederilor art. 50, alin. (1) și (2) din OG 54/2006.

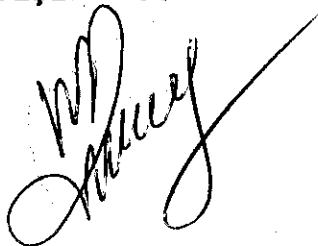
(3) Contractul de concesiune va cuprinde pe lângă clauzele prevăzute în caietul de sarcini, și clauzele convenite în contract de către părțile contractante, în completarea celor dintâi, dar fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevazute in caietul de sarcini.

(4) Litigiile dintre concedent și concesionar care decurg din interpretarea și executarea contractului, vor fi soluționate potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare, după epuizarea căilor de soluționare pe cale amiabilă.

(5) Toate completările și modificările contractului de concesiune vor fi făcute în scris în forma unui act adițional la contractul de concesiune, cu acordul ambelor părți.

(6) Caietul de sarcini împreună cu Documentația de atribuire a procedurii de concesionare se pun la vânzare cu prețul de **200,00 lei**.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
PREDEȘEL NICOLAE**



**Vizat pentru legalitate
Secretar
Martinescu Andreea**

