



CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A PIETELOR SECTOR 4
București, Șos. Giurgiului nr. 109A, Sector 4

Tel. 031.4370699; 0314254141; Fax. 031.4370698

ANEXA NR. 2

La HCLS4 nr. 51/31.10.2012

CAIET DE SARCINI



*Privind concesionarea lucrarilor publice pentru
reconstructia, modernizarea si exploatarea Complexului
Agroalimentar Piata Resita in suprafata de 2.331,37 mp
situat in Municipiul Bucuresti, str. Resita nr. 1, sector 4*



CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A PIETELOR SECTOR 4
București, Șos. Giurgiului nr. 109A, Sector 4

Tel. 031.4370699; 0314254141; Fax. 031.4370698



Prezentul caiet de sarcini a fost întocmit cu respectarea următoarelor acte normative:

- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;

- O.G. nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local;

- H.G. nr. 955/2004 pentru aprobarea reglementărilor – cadru de aplicare a O.G. nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local;

- Legea nr. 51/2006 a serviciilor comunitare de utilități publice;

- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, modificată și completată;

- Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, completată și modificată;

- O.U.G. nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii;

- H.G. nr. 925/2006 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a O.U.G. nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii.

- H.G. nr. 71/2007 pentru aprobarea Normelor de aplicare a prevederilor referitoare la atribuirea contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii prevăzute în Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 34/2006 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, a contractelor de concesiune de lucrări publice și a contractelor de concesiune de servicii



CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A PIETELOR SECTOR 4
București, Șos. Giurgiului nr. 109A, Sector 4

Tel. 031.4370699; 0314254141; Fax. 031.4370698



1. OBIECTUL CONCESIUNII

1.1 Consiliul Local al Sectorului 4 intenționează să atribuie un contract de concesiune de lucrări publice pentru reconstrucția, modernizarea și exploatarea Complexului Agroalimentar Piața Resita.

Corpurile de clădire care compun Complexului Agroalimentar Piața Resita sunt identificate prin Raportul de expertiză judiciară întocmit în Dosar nr. 12887/4/2010 al Judecătoriei Sector 4 omologat prin încheierea de ședință pronunțată în data de 11.04.2011, au o valoare de **1.175.500 EURO**, sunt edificate de S.C. Romsine Prodcomimpex s.r.l. pe un teren proprietate publică a Municipiului București, și au următoarele suprafețe:

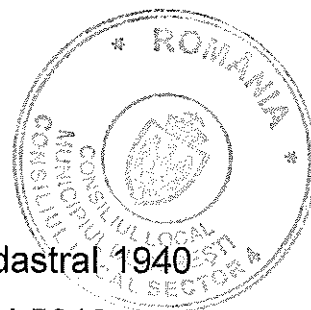
I Construcții

<i>Construcția</i>	<i>Sup. utilă</i>	<i>Sup. constr.</i>	<i>Sup. desfas.</i>
<i>C1-corp 1P</i>	<i>127,53</i>	<i>143,00</i>	<i>143,00</i>
<i>C1-corp 2P</i>	<i>213,55</i>	<i>239,00</i>	<i>239,00</i>
<i>C1-corp 2E</i>	<i>195,76</i>	<i>215,39</i>	<i>215,39</i>
<i>C1-total</i>	<i>533,96</i>	<i>597,391</i>	<i>597,39</i>
<hr/>			
<i>C2+C3+C8</i>	<i>775,21</i>	<i>811,00</i>	<i>811,00</i>
<hr/>			
<i>C4+C5+C6+C7</i>	<i>109,01</i>	<i>120,00</i>	<i>120,00</i>
<hr/>			
<i>C9</i>	<i>67,20</i>	<i>109,00</i>	<i>109,00</i>
<hr/>			
<i>TOTAL</i>	<i>1.485,26</i>	<i>1.637,21</i>	<i>1.637,21</i>



CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A PIETELOR SECTOR 4
București, Șos. Giurgiului nr. 109A, Sector 4

Tel. 031.4370699; 0314254141; Fax. 031.4370698



II Teren

Suprafata terenului este prezentata astfel:

- 2331,27 mp in planul de amplasament, cu numarul cadastral 1940 din 10.08.1999, inscris in Cartea Funciara sub numarul 5810 – cu sarcini: drept de folosinta a terenului in suprafata de 1587 mp in favoarea SC ROMSINE PRODCOMIMPEX SRL proprietar al constructiilor C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8 si C9 edificate pe acest teren;
- Complexul Agroalimentar Piata Resita, este situata in Cartierul Progresul, zona periferica a Capitale, identificata pe str. Resita nr. 1, sector 4 la intersectia cu str. Costila avand urmatoarele vecinatati:
 - la Nord - parcare bloc cu P+10E;
 - la Sud - parcare cap de linie troleibuze;
 - la Est - str. Costila si blocuri P+4E;
 - la Vest - str. Resita si blocuri P+4E.

1.2. Terenul situat la adresa de mai sus apartine domeniului public al Municipiului Bucuresti.

1.3 Terenul dispune de utilitati edilitare, dupa cum urmeaza: apa /canal, retea electrica, retea de distributie gaze, retea telefonie.

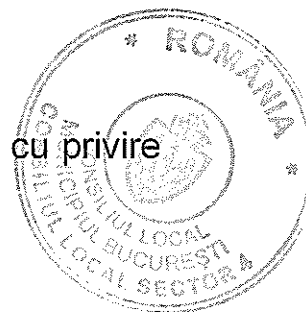
2. DURATA CONCESIUNII DE LUCRARI

Concesiunea de lucrari avand ca obiectiv reconstrutia, modernizarea si exploatarea Complexului Agroalimentar



CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A PIETELOR SECTOR 4
București, Șos. Giurgiului nr. 109A, Sector 4

Tel. 031.4370699; 0314254141; Fax. 031.4370698



Piata Resita, se va realiza in conformitate cu prevederile legale cu privire la O.U.G. 34/2006 pe o durata de 49 ani.

3. CARACTERISTICILE INVESTITIEI

Investitia privind reorganizarea si modernizarea complexului agroalimentar " Piata Resita" se va realiza in conformitate cu prevedrile normelor tehnice legale in vigoare, cu respectarea elementelor din Certificatul de Urbanism, respectandu-se parametrii din anuntul publicitar :

Astfel se vor realiza:

- Spatii pentru birouri.....100 mp acd
- Spatii comerciale1000 mp acd
- Spatii parcare20 nr. locuri
- Regim de inaltimeP+2 etaj
- POT si CUT

3.1 Tratarea arhitecturala va fi in concordanta cu ambientul arhitectural zonal;

3.2 Se vor asigura prin proiect locuri de parcare, care sa satisfaca necesitatile vizitatorilor, angajatilor, cu respectarea normelor legale;

3.3 Accesele vor fi proiectate astfel incat sa se asigure circulatia in zona;

3.4 Prin solutiile adoptate se va asigura protectia mediului;

3.5 Se vor prevedea solutii de asigurare a incalziri alimentare cu apa si energie electrica, in acest sens se vor obtine de către concesionar



CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A PIETELOR SECTOR 4
București, Șos. Giurgiului nr. 109A, Sector 4

Tel. 031.4370699; 0314254141; Fax. 031.4370698



avizele si acordurile legale de la detinatorii de retele edilitare.

Lucrarile se vor suporta in totalitate de concesionar .

Finantarea si realizarea investitiilor privind reorganizarea si modernizarea complexului agroalimentar "Piata Resita" se face cu respectarea legislatiei in vigoare, privind initierea, fundamentarea, promovarea si aprobarea investitiilor, a dispozitiilor legale referitoare la calitatea si disciplina in constructii, urbanism si amenajarea teritoriului.

Functionarea obiectivului se va face cu aplicarea legislatiei in vigoare privind protectia factorilor de mediu. Nu se vor desfasura activitati in zona susceptibile a polua aerul, apa si solul.

Pana la data de 31.05.2010 Complexul Agroalimentar Piata Resita a facut obiectul Contractului de Asociere in Participatiune nr. 13460/08.10.1999 incetat intre Directia de Administrare a Pietelor sector 4 si S.C. Romsine Prodcomimpex S.R.L. .

Avand in vedere Raportul de Lichidare nr.382/20.06.2011 intocmit de lichidator judiciar Florea Ana a contractului de asociere in participatiune nr.13460/08.10.1999, s-a procedat la impartirea averii aduse de asociati in cadrul asocierii prin contractul de partaj autentificat sub nr. 529 din data de 20.06.2011 la BNP Iuliana Ciurea.

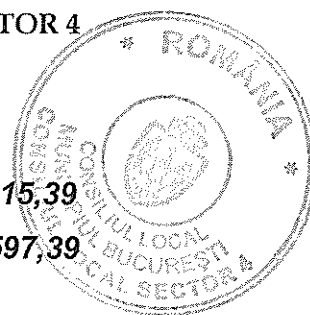
SC Romsine Prodcomimpex SRL este proprietara exclusiva a urmatoarelor constructii:

<i>Constructia</i>	<i>Sup.utila</i>	<i>Sup.constr.</i>	<i>Sup.desfas.</i>
<i>C1-corp 1P</i>	<i>127,53</i>	<i>143,00</i>	<i>143,00</i>
<i>C1-corp 2P</i>	<i>213,55</i>	<i>239,00</i>	<i>239,00</i>



CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A PIETELOR SECTOR 4
București, Șos. Giurgiului nr. 109A, Sector 4

Tel. 031.4370699; 0314254141; Fax. 031.4370698



C1-corp 2E	195,76	215,39	215,39
C1-total	533,96	597,391	597,39
<hr/>			
C2+C3+C8	775,21	811,00	811,00
<hr/>			
C4+C5+C6+C7	109,01	120,00	120,00
<hr/>			
C9	67,20	109,00	109,000
<hr/>			
TOTAL	1.485,26	1.637,21	1.637,21

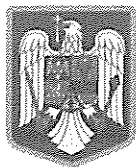
Aceste corpuri au fost edificate conform **Autorizatiei de construire nr. 159 din 01.04.2003 si receptionate prin Procesul –verbal nr. 151 din 25.04.2005** iar SC Romsine Prodcomimpex SRL in calitatea sa de constructor de buna credinta are drept de retentie si totodata de a fi despagubit pentru investitia facuta .

Corpurile de cladire sus mentionate au fost identificate prin Raportul de expertiza judiciara intocmit in Dosar nr. 12887/4/2010 al Judecatoriei Sector 4 omologat prin incheierea de sedinta pronuntata in data de 11.04.2011, corpuri de cladire cu o valoare de **1.175.500 EURO**.

Ofertantii in elaborarea ofertei vor trebui sa tina seama de aceasta valoare a constructiilor aflate in proprietatea S.C Romsine Prodcomimpex SRL., avand in vedere ca terenul nu este liber de sarcini.

Valoarea cheltuielilor propuse este de **11.289.750 lei** si va avea in vedere:

- valoarea corpurilor de cladire aflate in proprietatea S.C Romsine Prodcomimpex SRL. de 5.289.750 lei (valoarea de 1.175.500 Euro la un curs BNR de 4,50 lei)
- valoarea investitiilor preconizate a se realiza de minim 6.000.000 lei..



CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A PIETELOR SECTOR 4
București, Șos. Giurgiului nr. 109A, Sector 4

Tel. 031.4370699; 0314254141; Fax. 031.4370698



4. ELEMENTE DE PRET

4.1 Redeventa minima pentru concesiunea de lucrari pentru reconstrucția, modernizarea și exploatarea Complexului Agroalimentar Piața Resita situat în strada Resita nr. 1, sector 4, este de 74.647,94 lei/an, exclusiv TVA., reprezentând 16.588,43 Euro/an la un curs de 4,50 lei/Euro. Aceasta a fost determinată în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republica, modificată și completată și a fost calculată avându-se în vedere prețul de vânzare, zona de amplasare, echiparea tehnico-edilitară, caracteristicile geotehnice, facilitățile de transport, regimul de înălțime etc., pe baza "Metodologiei de calcul a evaluării terenurilor aparținând domeniului public/privat al Municipiului București, destinate executării de construcții" aprobate prin Hotărârea Consiliului General al Municipiului București nr. 211/2006.

4.2 Redeventa înscrisă în ofertă va fi cel puțin egală cu cea înscrisă la pct. 4.1, actualizată în funcție de cursul de schimb valutar, comunicat de B.N.R., din ziua licitației.

4.3 Modalitate de achitare a redevenței cât și clauzele pentru nerespectarea obligațiilor de plată se vor stabili prin contractul de concesiune de lucrări.

4.4 Achitarea sumei de 1.175.500 EURO reprezentând contravaloarea clădirilor edificate de SC Romsine Prodcomimpex SRL, identificate prin Raportul de expertiză judiciară întocmit în Dosar nr. 12887/4/2010 al JudecATORiei Sector 4 omologat prin încheierea de ședință pronunțată în data de 11.04.2011, se va face în înainte de semnarea contractului de concesiune de lucrări.

5. Garantii

5.1. Grantia de participare

5.1.1. Grantia de participare se constituie de către ofertant în scopul de a proteja autoritatea contractantă față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia pe întreaga perioadă derulată până la încheierea contractului de concesiune de lucrări publice.

5.1.2. În vederea participării la licitație, ofertanții sunt obligați să constituie garanția de participare, egală cu 0,2% din suma reprezentând cuantumul redevenței pentru toată durata contractului de concesiune de



CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A PIETELOR SECTOR 4
București, Șos. Giurgiului nr. 109A, Sector 4

Tel. 031.4370699; 0314254141; Fax. 031.4370698



lucrări publice respectiv 7.315 lei. Perioada de valabilitate a garanției de participare, care va fi cel puțin egală cu perioada de valabilitate a ofertei.

5.1.3. Garanția de participare se constituie prin scrisoare de garanție bancară, care se prezintă în original, în cuantumul și pentru perioada prevăzută în documentația de atribuire.

5.1.4. Concesionarul are dreptul de a reține garanția pentru participare, ofertantul pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă se afla în oricare dintre următoarele situații:

a) își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;

b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, nu constituie garanția de bună executie și nu achită suma de 5.289.750 lei către S.C. Romsine Prodcominplex S.R.L. în perioada de valabilitate a ofertei și, oricum, nu mai târziu de 15 zile de la semnarea contractului;

c) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de concesiune de lucrări publice în perioada de valabilitate a ofertei.

5.1.5 Garanția pentru participare, constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, se restituie de autoritatea contractantă în cel mult 3 zile lucrătoare de la data constituirii garanției de bună executie

5.1.6. Garanția de participare, constituită de ofertantii a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se returnează de autoritatea contractantă după semnarea contractului de achiziție publică cu ofertantul/ofertanții ale cărui/căror oferte au fost desemnate câștigătoare, dar nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.

6. INCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE DE LUCRĂRI PUBLICE

6.1. Contractul de concesiune de lucrări publice încetează de regulă prin expirarea perioadei pentru care a fost încheiat dacă părțile nu convin prelungirea acestuia însă mai pot exista și alte cazuri :

- încetarea contractului de concesiune de lucrări ca urmare a acordului părților.

- încetarea contractului de concesiune de lucrări prin denunțarea unilaterală făcută de concesionar.



CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A PIETELOR SECTOR 4
București, Șos. Giurgiului nr. 109A, Sector 4

Tel. 031.4370699; 0314254141; Fax. 031.4370698



- in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concesionar, prin reziliere, cu plata unei despagubiri in sarcina concesionarului;

- in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de catre concedent, prin reziliere, cu plata de despagubiri in sarcina concedentului;

- la disparitia, dintr-o cauza de forta majora, a bunurilor ce urmeaza a fi exploatate conform contractului de lucrari concesionate sau in cazul imposibilitatii obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renuntare, fara plata unei despagubiri;

- in cazul in care interesul national sau local o impune, prin rascumpararea bunurilor a caror exploatare se face ca rezultat al lucrarilor de concesiune, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat concesionarea, la propunerea concedentului; in acest caz se va intocmi o documentatie tehnico-economica in care se va stabili pretul rascumpararii. In aceasta situatie de incetare a concesiunii nu se percep daune;

- alte cauze de incetare a contractului de concesiune de lucrari publice, fara a aduce atingere cauzelor si conditiilor reglementate de lege.

6.2. Forta majora exonereaza partile de raspundere in ceea ce priveste indeplinirea totala sau partiala a obligatiilor ce le revin, cu mentiunea ca prin forta majora se intelege orice eveniment independent de vointa partilor, imprevizibil si inevitabil, care impiedica partile sa-si execute partial sau total obligatiile.

6.3. La incetarea concesiunii de lucrari publice, concesionarul urmeaza sa predea bunurile ce au facut obiectul contractului de concesiune de lucrari publice.

7. CONTROL

Verificarea respectarii de catre concesionar a Caietului de sarcini si a obligatiilor asumate prin contractul de concesiune se efectueaza de catre Directia de Administrare a Pietelor sector 4.



CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A PIETELOR SECTOR 4
București, Șos. Giurgiului nr. 109A, Sector 4

Tel. 031.4370699; 0314254141; Fax. 031.4370698



8. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice fel aparute între partile contractante în cursul derulării contractului de concesiune de lucrări, în cazul nesoluționării pe cale amiabilă, sunt de competența instanțelor judecătorești din România.

9. DISPOZIȚII FINALE

9.1 Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contract de concesiune de lucrări.

9.2 După încheierea contractului de concesiune de lucrări, realizarea investițiilor se va face numai pe baza unui proiect avizat/aprobat și a Autorizației de Construire emisă de Primăria Sectorului 4 în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

9.3 Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investiției privesc pe concesionarul de lucrări.

9.4 Toate lucrările privind racordarea la rețelele-edilitare existente și obținerea acordului de la detinatorii acestora privesc pe concesionar.

9.5 Concesionarul este obligat să asigure pe perioada executării contractului de concesiune de lucrări publice regularitatea și continuitatea activității în scopul careia a fost concesionat.

9.6 Concedentul are dreptul prin imputernicirii sale să urmărească mersul lucrărilor de construcții în vederea asigurării calității și încadrării în termenul de punere în funcțiune stabilit prin Autorizația de Construire, inclusiv pe toată durata concesiunii a activităților specifice ce se desfășoară în Complexul Agroalimentar Piața Resita.

9.10 Concesionarul este obligat la plata daunelor pentru încălcarea sau deteriorarea drumurilor de acces sau a rețelelor de utilitate, a terenurilor limitrofe ca urmare a unor ingradiri sau limitări din vina proprie.

9.11 Concedentul are dreptul de a realiza lucrări de interes public la limita amplasamentului care face obiectul contractului de concesiune de lucrări cu condiția notificării intenției de către concesionar cu 3 luni înainte.



CONSILIUL LOCAL AL SECTORULUI 4
DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A PIETELOR SECTOR 4
București, Șos. Giurgiului nr. 109A, Sector 4

Tel. 031.4370699; 0314254141; Fax. 031.4370698

ORGANIZATOR,
DIRECTIA DE ADMINISTRARE A PIETELOR SECTOR 4

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,

Mihai-Bogdan DIACONU

