

CAIET DE SARCINI

privind constituirea dreptului de suprafață asupra imobilului – teren situat în Municipiul Oradea, str. Ceyrat, nr. 4, Județ Bihor, identificat în C.F. nr. 213065 – Oradea, nr. cadastral 213065, în suprafață de 8759 mp, în scopul realizării obiectivului de investiții "Campus școlar cu sistem internațional și național cu predare în limbi străine și limba română"

I. DATE GENERALE

Prezentul Caiet de Sarcini își propune să le ofere celor interesați toate informațiile utile cu privire la modalitatea și la procedura de atribuire a dreptului de suprafață asupra imobilului – teren intravilan situat în Municipiul Oradea, str. Ceyrat, nr. 4, Județ Bihor, identificat în C.F. nr. 213065 – Oradea, nr. cadastral 213065, în suprafață de 8759 mp, în scopul realizării obiectivului de investiții "Campus școlar cu sistem internațional și național cu predare în limbi străine și limba română", destinate operatorilor economici care sunt interesați în realizarea obiectivului de investiții anterior indicat.

Oradea, municipiul reședință de județ al Bihorului, este unul dintre importantele centre economice, sociale și culturale din NV României, păstrându-și aceste caracteristici de-a lungul istoriei. Orașul este amplasat între dealurile care despart și unifică într-un armonios mod Câmpia Crișanei și terminațiile cu aspect deluros ale Munților Apuseni. Situat pe malurile râului Crișul Repede, râu care desparte orașul în aproape două jumătăți egale, el este poarta de legătură cu lumea central și vest europeană. În funcție de principalele puncte cardinale, orașul se află în extremitatea nord-vestică a României, la intersecția paralelei de 47°03' latitudine nordică cu meridianul de 21°55' longitudine estică.

Aflat la aproximativ 10 km de Borș, cel mai mare punct de frontiera la granița de vest, municipiul Oradea se află pe locul al zecelea ca mărime între orașele României. Mai exact, el se întinde pe o suprafață de 11.556 ha. Orașul se află la o altitudine de 126 m deasupra nivelului mării, în zona de deschidere a văii Crișului Repede spre arealul câmpiei joase, într-o zonă de contact între prelungirile Munților Apuseni și extinsă Câmpie Banato-Crișană. Se afirmă ca zonă de trecere de la relieful deluros (Dealurile Vestice, Dealurile Oradei și Dealurile Gepișului), către cel de câmpie panonică. Topoclimatul orașului este determinat de persistența acțiunii vânturilor de Vest. Avem de-a face așadar cu o climă temperat-continentală cu influențe oceanice.

Artere importante de circulație în apropiere:

- > *Auto: Str. Ceyrat.*
- > *Calitatea rețelelor de transport: asfaltate cu o banda de circulație pe sens.*

Caracterul edilitar al zonei

- > *Zona mediana*

> *Mixta comerciala si rezidentiala.*

> *În zonă se află*

-*Unități comerciale în apropiere: - da*

- *Unități de învățământ: - da*

- *Unități medicale: - da*

- *Instituții de cult: - da*

- *Sedii de bănci - nu*

- *Parcuri: - da*

Concluzie:

Proprietatea evaluată este situată în zona mediană a municipiului Oradea. Zona este mixtă - comercială și rezidențială. Zona este racordată la rețele de electricitate, încălzire, internet, apă și canalizare. Poluare cu noxe auto: medie; trafic de intensitate medie. Poluare fonică: medie (rezultat din observații și informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).

Suprafața totală de teren supusă prezentei proceduri este proprietatea privată a Județului Bihor, la data prezentei fiind în administrarea și exploatarea Consiliului Județean Bihor. La data încheierii contractului de suprafață cu operatorul economic câștigător al procedurii, dreptul de administrare al Consiliului Județean Bihor asupra imobilului urmează a înceta. Lotul de teren este situat în zona mixtă (comercială și rezidențială), zona mediană a localității Oradea, în imediata vecinătate a Universității din Oradea. Accesul la amplasament se face deviat din Str. Ceyrat, pe un drum laturalnic asfaltat (ipoteza specială).

Parcela înscrisă în Extrasul de Carte Funciară Nr. 213065 Oradea având nr.cad. 213065 în suprafață de 8.759 mp, topografie plană, este de acoperit în mare parte cu vegetație, împrejmuit parțial cu gard în zidărie de cărămidă și parțial cu gard din plasă de sârmă.

Cele mai importante caracteristici fizice ale terenului sunt:

- **dimensiunea și forma** – suprafața de teren aferentă parcelei cu nr.cad. 213065 este de 8.759 mp, conform înscrisului din Extrasul de Carte Funciara nr. 213065 Oradea. Forma terenului este neregulată, conform inspecției proprietății și a documentației puse la dispoziție.

- **influența coltului** – terenul nu este situat pe colt, nu afectează proprietatea subiect;

- **potențialul de creștere a valorii prin comasare** – nu afectează terenul subiect, acesta

corespunzând caracteristicilor solicitate de majoritatea cumpărătorilor de pe piața imobiliară, comșararea sau parcelarea acestuia neinfluențând potențialul de creștere al valorii;

- **terenul în exces și terenul în surplus** – nu afectează terenul subiect, acesta corespunde caracteristicilor solicitate de majoritatea cumpărătorilor de pe piața imobiliară;

- **topografia** – suprafața terenului este plană, sistemul de drenaj natural este eficient datorită solului ușor nisipos;

- **rețelele de utilități** – rețele de utilități disponibile la limita de proprietate sunt: rețea de electricitate, rețea de municipală de apă-canalizare, rețea de termoficare, internet, telefonie și cablu TV; În localitate există rețea de termoficare;

- **accesibilitatea** – terenul se află în plan secund față de principalele artere de circulație din zonă, nefiind afectată de trafic intens, trafic greu sau poluare realizată din noxele auto. Accesul la teren se poate realiza pietonal și rutier pe un drum lăaturalnic asfaltat din str. Ceyrat (ipoteza specială).

- **mediu înconjurător** - clima în Oradea este determinată de Vânturile de Vest, fiind așașar o climă temperat continentală, cu o temperatură medie anuală de 10,3°C. Temperatura medie pentru luna iulie este de 21°C, în timp ce în ianuarie se înregistrează o medie de -1,7°C. Precipitațiile înregistrează o medie anuală de 585,4 mm, destul de ridicată pentru o zonă de câmpie similară. Panza freatică se află la adâncimi relativ normale, evacuarea provenită din precipitații se realizează prin rețeaua de șanțuri conectată la rețeaua de canalizare. Calitatea aerului nu este afectată, în zonă nefiind activitate industrială poluatoare. În zonă nu există activitatea seismică, ultima activitate seismică a județului Bihor a avut loc în zonă Valea lui Mihai având o magnitudine 4,5 la 20 km adâncime.

Scopul organizării prezentei proceduri îl reprezintă atribuirea în folosință exclusivă a imobilului – teren situat în Municipiul Oradea, str. Ceyrat, nr. 4, Județ Bihor, identificat în C.F. nr. 213065 – Oradea, nr. cadastral 213065, în suprafață de 8759 mp, pe o perioadă de 25 ani, în favoarea operatorului economic, câștigător al procedurii și care urmează a realiza obiectivul de investiții "Campus școlar cu sistem internațional și național cu predare în limbi străine și limba română".

Obiectivul de investiții "Campus școlar cu sistem internațional și național cu predare în limbi străine și limba română", proprietate a investitorului, va include următoarele:

- Clădiri, așa cum sunt ele definite de lege (destinate învățământului preșcolar, învățământului școlar gimnazial, primar și/sau liceal, cantina, sală de sport, etc) care vor putea ocupa maxim 60% din total suprafață dedicată realizării obiectivului;
- Clădirile trebuie să fie dotate cu săli de clasă, ateliere, laboratoare, cabinete de curs, minim o sală de sport;
- Spațiu verde, amenajat corespunzător unui campus școlar și care să includă minim un teren de sport și două locuri de joacă;
- Parcare;

Pentru a asigura funcționarea obiectivului investițional, investitorul - câștigător al dreptului de suprafață – va realiza, pe cheltulala sa, amenajarea spațiului verde aferent imobilului, inclusiv prin amenajarea a cel puțin două locuri de joacă pentru copiii ce urmează a frecventa cursurile școlii și a unui teren de sport.

Atribuirea terenului situat în Municipiul Oradea, str. Ceyrat, nr. 4, Județ Bihor, identificat în C.F. nr. 213065 – Oradea, nr. cadastral 213065, în suprafață de 8759 mp se face de către Consiliul Județean Bihor prin procedura de *licitație deschisă*.

Județul Bihor prin Consiliul Județean Bihor urmărește ca pe terenul situat în Municipiul Oradea, str. Ceyrat, nr. 4, Județ Bihor, identificat în C.F. nr. 1213065 – Oradea, nr. cadastral 1213065, în suprafață de 8759 mp, viitorul câștigător al procedurii de atribuire să realizeze cu preponderență următoarele activități:

1. Obținerea autorizației de construire în termen de maxim 6 luni de la data perfectării contractului de suprafață;
2. Demararea construcției într-un termen de maxim 8 luni de la data perfectării contractului de suprafață;
3. Într-o primă etapă: Finalizarea a minim 7% din obiectivului de investiții "Campus școlar cu sistem internațional și național cu predare în limbi străine și limba română", în termen de 15 luni de la data perfectării contractului de suprafață, respectiv până la termenul limită 30 septembrie 2023. În această etapă se va finaliza o clădire destinată învățământului preșcolar (grădiniță);
4. Finalizarea obiectivului de investiții, după următorul calendar:
 - 4.1. Într-o a doua etapă: încă 51% din total investiție într-o perioadă de maxim 3 ani de la data perfectării contractului de suprafață – în această etapă se va finaliza o clădire destinată învățământului gimnazial;
 - 4.2. În cea de a treia etapă: rest de executat (încă 21% din total investiție) într-o perioadă de maxim 5 ani de la data perfectării contractului de suprafață – în această etapă se va finaliza minim o clădire care să poată găzdui bucătărie, sală de mese și activități sportive.
 - 4.3. În cea de a patra etapă: rest de executat (încă 21% din total investiție) într-o perioadă de maxim 6 ani de la data perfectării contractului de suprafață – în această etapă se va finaliza restul de executat, care include și o clădire destinată învățământului liceal.
 - 4.4. În situația în care investitorul nu realizează procentul prevăzut la punctul 4.1. -4.3 în termenele prevăzute, Județul Bihor îi va acorda un termen de grație de încă 8 luni pentru fiecare etapă. Pentru a putea beneficia de termenul de grație de 8 luni prevăzut la pct. 4.4 operatorul economic trebuie să depună la autoritatea județeană un memoriu justificativ în care să detalieze motivele care l-au împiedicat să realizeze la timp investiția. Memoriul justificativ urmează a fi analizat și aprobat, după caz, de către Consiliul Județean Bihor. În termenul de grație de 8 luni, Județul Bihor este îndreptățit să perceapă operatorului economic penalități de întârziere, valoarea penalităților fiind de 0,05%/zi de întârziere din valoarea investițiilor neexecutate, până la îndeplinirea corespunzătoare a obligațiilor.

4.5. În situația în care operatorul economic nu realizează în procent de 100% investiția în termenul indicat la punctul 4.6., contractul de suprafață încetează de drept, fără nici o altă formalitate. Încetarea contractului se constată de către Județul Bihor prin încheierea unui proces – verbal de constatare (în care se menționează data încetării contractului și motivele care au condus la încetare), înscrisul urmând a fi comunicat cu investitorul în maxim 48 ore de la data întocmirii lui.

5. Valoarea investițiilor vor fi de minim 500 euro/mp teren atribuit prin contractul de suprafață, investiții care includ clădirile campusului școlar și amenajarea spațiului verde.

La data depunerii ofertelor, operatorul economic trebuie să aibă ca obiect de activitate principal unul din codurile CAEN: 8520 (Învățământ primar), 8531 (Învățământ secundar general), 8532 (Învățământ secundar, tehnic sau profesional), 8559 (Alte forme de învățământ), 6820 (Închiriere și subînchiriere bunuri proprii sau în leasing), 4110 (Dezvoltare și promovare imobiliară), 6810 (Cumpărarea și vânzare de bunuri proprii).

Toate activitățile care se vor desfășura pe terenul atribuit trebuie să respecte cu strictețe standardele în vigoare la nivel național și european cu privire la protecția mediului. Totodată, câștigătorul procedurii trebuie să desfășoare doar activitățile pentru care sunt autorizat, respectând principiul egalității de șanse și nediscriminării.

Nicio activitate desfășurată de către operatorul economic câștigător al procedurii nu trebuie să afecteze activitățile Consiliului Județean Bihor.

În cadrul Campusului este interzis accesul/comercializarea mărfurilor sau al produselor al căror import este prohibit pe teritoriul României, prin lege sau prin convenții internaționale la care România este parte.

Unitatea reprezintă parcela de teren situată în Municipiul Oradea, str. Ceyrat, nr. 4, Județ Bihor, identificat în C.F. nr. 213065 – Oradea, nr. cadastral 213065, în suprafață de 8759 mp, aflată în proprietatea privată a Județului Bihor și folosită exclusiv și temporară a câștigătorului procedurii de atribuire, cu care unitatea administrativ – teritorială va încheia contractul de suprafață.

II. CONDIȚIILE MINIME OBLIGATORII PREVĂZUTE PENTRU ACCESUL OPERATORILOR ECONOMICI INTERESAȚI LA PROCEDURA DE ATRIBUIRE A TERENULUI

1. **Suma investită: minimum 500 EUR/mp** (raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta);

Prin *investiție* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (construcții cu acoperiș) plus mijloacele fixe (*incluzând platformele betonate*) și amenajare spații verzi.

2. **Gradul de ocupare a terenului: construcții cu acoperiș și platforme betonoate edificate pe o suprafață de minimum 40%, maxim 60%**, raportată la suprafața totală a unității (terenului) pentru care se depune oferta.

Va fi respinsă ca **INACCEPTABILĂ** oferta care se încadrează într-una din următoarele situații:

- (i) nu îndeplinește condițiile minime cumulativ prevăzute în caietul de sarcini;
- (ii) a fost depusă după data și ora limită de depunere sau la altă adresă decât cele indicate în anunțul de participare;
- (iii) nu a fost însoțită de garanția de participare, în cuantumul și/sau având perioada de valabilitate solicitate în caietul de sarcini;
- (iv) a fost depusă de un ofertant căruia îi lipsește unul dintre documentele solicitate prin caietul de sarcini sau cel puțin unul dintre documentele solicitate prin caietul de sarcini are termenul de valabilitate expirat, *termen calculat la data deschiderii ofertei*;
- (v) a fost depusă de un ofertant care a prezentat documentele solicitate în copie, deși în caietul de sarcini aceste documente au fost solicitate în original sau în copie legalizată, iar ofertantul nu transmite documentele respective în original sau în copie legalizată conform solicitării comisiei de evaluare înăuntrul termenului precizat de aceasta;
- (vi) nu conține oferta tehnică și/sau oferta financiară.

Va fi respinsă ca **NECONFORMĂ** oferta care a fost depusă de către un ofertant care nu transmite în perioada precizată de Comisia de Evaluare a Ofertelor clarificările/completările/răspunsurile solicitate sau dacă explicațiile prezentate de ofertant nu sunt concludente.

OFERTA ADMISIBILĂ reprezintă oferta care nu se încadrează în niciuna dintre situațiile prevăzute la punctele de mai sus.

III. DESCRIEREA TERENULUI SCOS LA LICITAȚIE ȘI FACILITĂȚI FISCALE CE POT FI OBTINUTE DE INVESTITOR

Suprafața de teren destinată atribuirii este compusă din teren situat în Municipiul Oradea, str. Ceyrat, nr. 4, Județ Bihor, identificat în C.F. nr. 213065 – Oradea, nr. cadastral 213065, în suprafață de 8759 mp, conform topografiei, formei geometrice și dimensiunilor individuale prezentate în **Anexa nr. 2, Extras de Carte Funciară + Plan Amplasament** atașate prezentului Caiet de Sarcini.

Vizitarea amplasamentului

Ofertantului i se recomandă să viziteze și să examineze amplasamentul, precum și să obțină pentru el însuși, *pe proprie răspundere și pe proprie cheltuială*, toate informațiile necesare elaborării și depunerii ofertei. Vizitarea se va realiza în prezența unui reprezentant desemnat de către Consiliul Județean Bihor și se va finaliza prin încheierea unui proces – verbal de vizitare.

Destinațiile și condițiile prevăzute pentru teren

Construcția obiectivului de investiții "Campus școlar cu sistem internațional cu predare în limbi străine și limba română", respectiv clădiri (săli de clasă, sală de sport,

cantină școlară, laboratoare, ateliere, etc.), minim un teren de sport, minim două locuri de joacă și a zonelor verzi.

Terenul care face obiectul procedurii de atribuire se află în zona de protecție a R.A. Aeroportul Oradea (ILS-LOC.DME și prezintă următoarele caracteristici:

1. Posibilitate de acces la teren: parcela de teren cu nr. cadastral 213065 nu are acces direct la str. Ceyrat, dar are acces la un drum perpendicular pe str. Cyrat (acces care urmează a se realiza de către autoritatea locală)

2. Posibilitatea de acces la utilități, respectiv la:

- a) rețea urbană de energie electrică – în zonă
- b) rețea urbană de gaz – nu
- c) rețea urbană de apă – în zonă
- d) rețea urbană de canalizare – în zonă
- e) rețea urbană de încălzire – în zonă
- f) fosă septică - nu
- g) rezervor gaz – nu
- h) puț forat apă – nu
- i) generator energie electrică – nu
- j) rețea urbană de telefonie, cablu și internet – în zonă.

Modalitățile de exploatare a terenului și de realizare/de utilizare a construcțiilor pe această suprafață sunt reglementate prin PUG al municipiului Oradea aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Oradea nr. 501/2016, precum și Regulament local de Urbanism aprobat prin HCL nr 260/2021, care poate fi consultat la următoarea adresă: www.oradea.ro.

Menționăm că pentru realizarea obiectivului de investiții este necesar întocmirea unui Plan Urbanistic Zonal, a unui Regulament Local de Urbanism sau a unui Studiu Urbanistic Prealabil /PUD. În acest caz, teritoriul de studiu al PUZ/RLU/PUD este ansamblul în integralitatea sa.

În conformitate cu prevederile *Planului Urbanistic General* și cu Regulamentul local de urbanism sunt aplicabile următoarele reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor:

- Procentul de ocupare a terenului (POT) este de **maximum 60%** din suprafața totală a terenului, respectiv 5.255 mp (prin excepție, în cazuri temeinic justificate C.M.U.A.T din cadrul Primăriei Municipiului Oradea poate aviza majorarea procentului de ocupare a terenului);
- Spațiile verzi cu rol recreativ, pentru activități sportive, decorativ și de protecție vor fi de cel puțin 20% din suprafața terenului (1.752 mp);
- Regimul de înălțime al construcțiilor va fi de maxim 18 m (în condițiile legii regimul de înălțime poate fi modificat) și respective D+P+4+R(M). Pentru corpurile de clădire ale sălii/săliilor de sport se admite o înălțime maximă la cornișă de 24 m.
- Se admite ca viitoare construcție/construcții să dispună de nivel/niveluri parțiale (supanțe, mezzanine) cu condiția încadrării în înălțimea la cornișă anterior indicată;
- Corpul/corpurile de clădire situate în interiorul parcelei se va/vor încadra în înălțimea maximă la cornișă admisă pe strada respectivă, chiar dacă corpul existent din aliniament are un regim de înălțime diferit. Configurarea volumetrică se va stabili după caz prin PUD sau PUZ.

Municipiul Oradea prin Consiliul Local Oradea va acorda facilități fiscale pentru persoana juridică, câștigătoare a procedurii de atribuire organizată de către Consiliul Județean Bihor, entitate care va realiza obiectivul de investiții ” ”Campus școlar cu sistem internațional și național cu predare în limbi străine și limba română”, în baza și sub rezerva respectării de către investitor a condițiilor de eligibilitate prevăzute de schema de ajutor de minimis aprobată de către Consiliul Local Oradea pentru stimularea investițiilor care promovează dezvoltarea locală prin crearea de locuri de muncă în Municipiul Oradea (Hotărârea Consiliului Local Oradea nr. 1005/2020).

IV. CONDIȚIILE DE FOLOSINȚĂ/DE EXPLOATARE/DE CUMPĂRARE A TERENULUI

Suprafața de teren ce face obiectul prezentei proceduri va fi utilizată de către operatorul economic pe toată durata contractului superficiei, în condițiile prevăzute prin acesta.

La finalizarea în proporție de minim 100% a investiției la care s-a angajat, operatorul economic, în baza dreptului de preempțiune, are posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusivă și pe care a construit.

V. OBLIGAȚIILE OPERATORILOR ECONOMICI

Potrivit Caietului de sarcini, în cadrul raportului contractual încheiat cu Județul Bihor, operatorului economic îi revin, în principal, următoarele obligații:

- a) să înceapă lucrările de proiectare și obținere a autorizației de construcție în termen de 6 (șase) luni de la intrarea în vigoare a contractului de superficie; în calitate de contractant, operatorul economic va notifica Județul Bihor referitor la demararea efectivă a lucrărilor de proiectare anexând în acest sens documentele justificative din care reies fără echivoc contractarea și începerea lucrărilor de proiectare, respectiv Autorizația de Construire;
- b) să înceapă lucrările de construcție pentru realizarea proiectului propus în termen de maximum 8 (opt) luni de la data intrării în posesia unității aflate în folosință, conform datei semnării contractului de superficie și a procesului-verbal de predare - primire a amplasamentului; investitorul îi va comunica de îndată Consiliului Județean Bihor demararea lucrărilor de construcție, conform documentației depuse la Instituția Arhitectului-Şef din cadrul Primăriei Municipiului Oradea;
- c) Într-o primă etapă, în termen de maxim 15 luni de la data perfectării contractului de superficie, respectiv până la termenul limită 30 septembrie 2023, investitorul se va asigura că minim o clădire aferentă campusului școlar va fi disponibil pentru a fi operat în condiții optime (minim 7 % din valoarea totală a investiției);
- d) să finalizeze restul de executat din obiectivul de investiții, după următorul calendar:
 - d.1.) Într-o a doua etapă: încă 51 % din valoarea totală a investiției într-o perioadă de maxim 3 ani de la data perfectării contractului de superficie;
 - d.2.) În cea de a treia etapă: restul de executat (încă 21 % din valoarea totală a investiției) într-o perioadă de maxim 5 ani de la data perfectării contractului de superficie.
 - d.3) În cea de a patra etapă: restul de executat (încă 21 % din valoarea totală a investiției) într-o perioadă de maxim 6 ani de la data perfectării contractului de superficie.

- e) Pentru motive întemeiate, operatorul economic poate beneficia de un termen de grație de maxim 6 luni, în condițiile prevăzute la pct. 4.4. – 4.6.
- f) să realizeze lucrările proiectului investițional propus conform autorizației de construire eliberate de organele competente, precum și în baza acordurilor și avizelor necesare conform prevederilor legale aplicabile;
- g) să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute în legislația în vigoare pentru desfășurarea activității; toate cheltuielile necesare pentru realizarea Proiectului propus și asumat vor fi suportate în întregime de către operatorul economic, inclusiv toate taxele legale pentru obținerea autorizației de construire și avizele necesare; în situația în care una dintre autoritățile/instituțiile publice emitente ale avizelor/autorizațiilor necesare realizării obiectivului de investiții își întrerupe/suspendă activitatea din diverse motive, perioada aferentă întreruperii/suspendării activității respectivei entități juridice va fi scăzută din termenele limită asumate de operatorul economic pentru realizarea investițiilor;
- h) să respecte normele de protecție a muncii și P.S.I în desfășurarea activității proprii pentru care este autorizat;
- i) să execute din fonduri proprii lucrările de racordare la rețelele tehnico-edilitare aflate la limitele unității la locațiile specificate și să plătească lunar sau la scadență, conform reglementărilor aplicabile, consumul de apă, energie electrică și termică, canalizare și alte servicii, conform contractelor de servicii încheiate în nume propriu cu furnizorii/prestatorii;
- î) să nu ceseze terților, în tot sau în parte, dreptul de folosință asupra unității și asupra infrastructurii sau să schimbe destinația terenului ori natura activității/activităților desfășurate;
- j) să execute din fonduri proprii lucrări de amenajare a suprafeței de teren neconstruite (în incinta unității);
- l) să plătească Consiliului Județean Bihor sumele prevăzute în contractul de suprafață;
- m) să folosească unitatea, infrastructura comună, infrastructura exclusivă aferentă, după caz, cu diligența unui bun proprietar, să nu le degradeze sau deterioreze, astfel încât - cu excepția uzurii normale - să le mențină în starea existentă la momentul constituirii dreptului de suprafață asupra terenului;
- n) să respecte destinația terenului stabilită prin contractul încheiat cu Județul Bihor, pe toată durata dreptului de suprafață;
- o) să nu efectueze niciun fel de modificări asupra unității, infrastructurii comune, respectiv asupra infrastructurii exclusive aferente, după caz, exceptând lucrările necesare finalizării investiției asumate;
- p) în situația în care mașinile industriale/echipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirilor aflate în folosința altor operatori economici, are obligația de a dota sau de a întreține mașinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidațiilor;
- q) să respecte toate obligațiile prevăzute de legislația în vigoare privind protecția mediului, inclusiv să obțină acordul vecinilor rezidenți pentru funcționarea unității, după caz;
- În cazul producerii unor pagube/avarii din culpa exclusivă a operatorului economic, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse de remedierea/refacerea/repararea/reamenajarea căilor de acces, a spațiilor verzi și a altor suprafețe/bunuri/instalații aflate în proprietatea/folosința terților,

Cheltuielile cu realizarea investițiilor asumate prin ofertă și contract vor fi suportate integral de către operatorul economic și în cazul în care acesta nu cumpără unitatea.

Orice investiție sau amenajare care este necesară scopului/activității pentru care a fost atribuit terenul se va realiza numai în baza unei autorizații de construcție însoțită de toate avizele legale eliberate pe cheltuiala operatorului economic, precum și de avizele *de principiu* ale Județului Bihor prin Consiliul Județean Bihor și/sau, după caz, RA Aeroportul Oradea – regie autonomă aflată în subordinea autorității județene (după caz).

Operatorilor economici le este interzis să subcedeze terenul dat în folosință sau să vândă spațiile realizate din investițiile proprii fără acordul prealabil scris al Consiliului Județean Bihor. Interdicția de subcedare a dreptului de folosință privește doar terenul asupra căruia investitorul are constituit drept de suprafață NU și clădirile aferente campusului școlar, realizate de investitor, proprietatea acestuia.

Operatorilor economici le este interzis să schimbe, fără acceptul prealabil scris al Consiliului Județean Bihor, profilul inițial al activității în considerarea căruia i-a fost acceptată oferta, *cu excepția* situațiilor speciale justificate de cerințele de dezvoltare și adaptare a activității proprii la cerințele de piață. Schimbările vor fi admise, însă, doar cu respectarea profilului general de activitate al *Campusului școlar*.

VI. REGIMUL UNITĂȚILOR EXPLOATATE DE CĂTRE OPERATORUL ECONOMIC

Unitățile (teren și infrastructură) predate operatorului economic în baza prevederilor contractului suprafață vor fi exploatate de acesta în mod direct și exclusiv, pe riscul, cheltuiala și pe răspunderea acestuia, respectând legislația privind protecția mediului și regimul construcțiilor, pe toată perioada derulării contractului.

La data încetării contractului de suprafață - în cazul în care operatorul nu cumpără unitatea (teren și infrastructura) aflată în exploatarea sa - acesta este obligat să predea, în deplină proprietate, libere de orice sarcini, bunurile (teren și infrastructura) aflate în folosința sa.

VII. DURATA EXERCITĂRII DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA TERENULUI

Durata exercitării de către operatorul economic a dreptului de folosință asupra terenului ce formează obiectul contractului de suprafață este de maximum 25 (douăzecișicinci) ani.

Durata contractului de suprafață poate fi prelungită o singură dată pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplul acord de voință al părților.

La data prelungirii, prin act adițional, a duratei contractului de suprafață, părțile vor renegocia redevența suprafeței.

VIII. PREȚUL FOLOSINȚEI TERENULUI (Redevența)

Suma totală care va fi plătită de către operatorii economici în schimbul cesionării de către Județul Bihor a dreptului de folosință asupra terenului și asupra infrastructurii acestuia este formată din prețul folosinței unității/unităților (denumit *redevență*) percepută de către

Județul Bihor în schimbul acordării dreptului de folosință asupra terenului și a infrastructurii aferente.

Redevența percepută de către Județul Bihor este în cuantum de:

• **minimum 3 Euro/mp/an, respectiv minimum 75/mp/25 ani;**

Redevența se calculează la cursul oficial al B.N.R. de la data de referință. Redevența va fi actualizată anual cu rata inflației pentru Zona Euro, sector servicii, așa cum este comunicată de Banca Centrală Europeană, începând cu anul următor semnării contractului de suprafață.

Redevența se achită de către operatorul persoană juridică începând cu data încheierii contractului de suprafață, pe toată durata exploatării a unității.

După realizarea în proporție de 100% a investiției la care s-au angajat, în baza dreptului de preempțiune, operatorul economic are posibilitatea cumpărării terenului aflat în folosință exclusivă și pe care a construit. Exercițarea dreptului de cumpărare este condiționat de realizarea în proporție de 100% a obiectivelor propuse și stipulate în contractul de suprafață.

Prin "*investiție*" se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (*incluzând amenajarea spațiului verde cu cel puțin un teren de sport și două locuri de joacă*) și celelalte mijloace fixe utilizate de către rezidentul persoană juridică în desfășurarea activității pentru care este autorizat.

Finalizarea în proporție de 100% a investiției asumate va fi constatată printr-un raport de evaluare a stadiului de realizare fizică și valorică a proiectului, întocmit de către un evaluator expert independent membru în Asociația Națională a Evaluatorilor și agreeat de ambele părți contractante.

Raportul de evaluare se întocmește pe cheltuiela operatorului economic și pe baza notificării prealabile scrise a acestuia.

În acest caz, suprafațiarul, persoană juridică, va achita cu titlu de preț de cumpărare a terenului prețul terenului de Euro/mp (valoarea redevenței/mp stabilită potrivit ofertei câștigătoare a procedurii de licitație deschisă) actualizat la nivelul anului precedent momentului cumpărării. (Anexa D - Act constituire drept a unui drept de suprafață)

IX. OBLIGAȚIILE OPERATORULUI ECONOMIC PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

Pe toată durata funcționării, operatorul economic este obligat să adopte toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului, de Regulamentele de Urbanism ale Municipiului Oradea și de alte acte normative în vigoare.

X. CONDIȚIILE DE PARTICIPARE LA PROCEDURA DE LICITAȚIE DESCHISĂ

Are dreptul de a dobândi accesul la procedură, investitorul care participă la prezenta procedura **Licitație Deschisă** și care – la data depunerii ofertei - dovedește îndeplinirea cumulativă a următoarelor cerințe:

► **A. În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE:**

- a) este agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România;
- b) nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată sau în orice altă procedură prevăzută de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență sau de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței;
- c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;
Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar;
- d) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale;
- e) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate de servicii care respectă profilurile de activitate acceptate;
- g) depune toate documentele solicitate prin caietul de sarcini.

► **B. În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE:**

- a) este agent economic înregistrat în străinătate;
- b) nu este insolubil, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată;
- c) administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;
Pentru demonstrarea îndeplinirii acestei cerințe, administratorul va prezenta, la data depunerii ofertei, cazierul judiciar sau alt document echivalent, în copie legalizată;
- d) face dovada unui sediu permanent pe teritoriul României și că poate desfășura acte și fapte de comerț în concordanță cu legislația română;
- e) nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, în copie legalizată;
- f) nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
- g) desfășoară activități menționate în prezentul Caiet de Sarcini
- h) depune toate documentele solicitate prin caietul de sarcini.

Documentele de participare la LICITAȚIA DESCHISĂ vor conține cel puțin următoarele informații:

I. În cazul PERSOANELOR JURIDICE ROMÂNE

- a) sunt agenți economici înregistrați la Oficiul Registrului Comerțului din România, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului;
- b) nu sunt insolubili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Oficiul Registrului Comerțului;

- c) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului;
- d) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile la data depunerii ofertei, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local (această condiție este considerată a fi îndeplinită și în situația în care operatorul economic/viitorul rezident prezintă o convenție de eșalonare a obligațiilor de plată încheiată potrivit normelor legale privind regimul fiscal);
- e) furnizează date reale în documentele de calificare;
- f) desfășoară activități autorizate, acceptate de prezentul Caiet de Sarcini
- g) au constituit garanția de participare în valoare de 50.000 Euro;
- h) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație;
- i) au depus copii de pe situații financiare contabile;
- j) organul decizional al Societății a aprobat realizarea investiției propuse perimetrul terenului propus pentru "Campus școlar cu sistem internațional cu predare în limbi străine și limba română", sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar;
- k) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul de suprafață
- l) au depus în termen Oferta tehnico-financiară, însoțită de formularele solicitate prin prezentul Caiet de Sarcini.

II. În cazul PERSOANELOR JURIDICE STRĂINE

- a) sunt agenți economici înregistrați în străinătate, sens în care ofertanții vor depune copie de pe certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- b) face dovada unui sediu permanent pe teritoriul României;
- c) face dovada că poate desfășura acte și fapte de comerț în concordanță cu legislația română;
- d) nu sunt insolvăbili, nu se află în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată, sens în care ofertanții vor depune certificatul constatator la zi eliberat de către Registrul Comerțului sau echivalent, în copie legalizată;
- e) administratorul nu este condamnat în procese penale pentru infracțiuni, sens în care ofertanții vor depune cazierul judiciar valabil eliberat pe numele administratorului sau alt document echivalent, în copie legalizată;
- f) nu au restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale în țara de origine, sens în care ofertanții vor depune certificate de atestare fiscale, valabile la data depunerii ofertei, privind plata obligațiilor la bugetul de stat și la bugetul local sau echivalent, în copie legalizată;
- g) furnizează date reale în documentele de calificare;
- h) desfășoară activități autorizate, acceptate de către Județul Bihor și specificate în prezentul Caiet de Sarcini;
- i) au achitat garanția de participare în valoare de 50.000 Euro;
- j) au depus copii de pe actele constitutive/statut ale persoanei juridice participante la licitație, în copie legalizată;
- k) au depus copii de pe bilanțurile contabile în copie legalizată, după caz;

l) organul decizional al Societății/Societății-mamă, după caz a aprobat realizarea investiției propuse în "Campus școlar cu sistem internațional cu predare în limbi străine și limba română", sens în care ofertanții vor depune hotărârea/decizia organului statutar, în copie legalizată;

m) au depus dovada împuternicirii acordate reprezentului legal al ofertantului de a participa la procedura și de a semna, în numele și pe seama ofertantului, contractul superficiei;

n) au depus în termen Oferta tehnico-financiară (însoțită de formularele solicitate prin prezentul Caiet de Sarcini) atât în limba română, cât și în traducere legalizată.

Ofertanții care se fac culpabili de furnizarea unor informații eronate sau incomplete ori false către JUDEȚUL BIHOR – Consiliul Județean Bihor, informații cerute ca o condiție de participare și de selecție în urma desfășurării procedurii, pierd dreptul de a mai continua procedura de atribuire.

Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să depună la sediul Consiliului Județean Bihor din Oradea, Strada Parcul Traian nr. 5, Registratura Generală, până la data specificată, respectiv 03.05.2022, ORA 14:00, OFERTA care va conține obligatoriu următoarele documente:

1) Dovada constituirii GARANTIEI DE PARTICIPARE la licitație în cuantum de 50.000 (unasutămii) Euro;

1.1. Garanția de participare la licitație poate constituită prin:

a) Scrisoare de garanție bancară în favoarea JUDEȚULUI BIHOR – CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR, valabilă *cel puțin până la finalul perioadei de semnare a contractului de SUPERFICIE, respectiv până la data de 24.06.2022, inclusiv*. Scrisorile de garanție bancară vor fi eliberate, de regulă, de o bancă din România sau, după caz, de o bancă din străinătate, de preferință cu corespondent în România;

b) Ordin de plată în contul deschis pe denumirea CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR respectiv RO72TREZ0765006XXX000161, deschis la TREZORERIA ORADEA.

1.2. CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR are dreptul de a reține garanția de participare, ofertantul pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

a) își retrage oferta sau/și documentele care însoțesc oferta;

b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de superficie sau nu se prezintă pentru semnarea contractului înăuntrul termenului pentru care a fost convocat.

1.3. Garanția de participare se restituie la solicitarea scrisă a fiecărui ofertant, după cum urmează:

- ofertanților declarați *necâștigători* - în termen de 3 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului licitației deschise;

- ofertanților declarați *câștigători* - în termen de 3 zile lucrătoare de la data semnării contractului de superficie.

2) Documentele de certificare a identității și calității ofertantului (DOCUMENTELE DE CALIFICARE):

► A. Pentru persoana juridică ROMÂNĂ:

- a) *Formularul A* – Informații generale;
- b) *Certificatul de înmatriculare a societății*, în copie ștampilată și semnată pentru conformitate cu originalul;
- c) *Copii de pe Statutul și de pe Contractul societății* (cu actele adiționale semnificative), cu ștampila societății, semnate pentru conformitate cu originalul;
- d) *Declarație pe proprie răspundere a administratorului societății* că aceasta nu se află în insolvență, faliment sau lichidare judiciară ori într-una din situațiile prevăzute de Legea nr.85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență sau de Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței – în original;
- e) *Cazierul judiciar* al administratorului/administratorilor;
- f) *Împuternicirea*, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copia actului său de identitate ștampilată și semnată pentru conformitate cu originalul;
- g) *Scrisoare de bonitate financiară*, în original sau ordin de plată, după caz;
- h) *Copie de pe bilanțul financiar-contabil* pe ultimii 3 ani fiscali, cu dovada înregistrării la D.G.F.P.;
- i) *Certificate eliberate de organele competente* privind plata la zi a taxelor și impozitelor față de stat și administrația publică locală.

NOTĂ: În temeiul actelor normative în vigoare, cerințele privind obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat sunt considerate ca fiind îndeplinite în măsura în care ofertanții prezintă – la data depunerii ofertelor - înlesniri la plată de genul eșalonărilor sau compensărilor, aprobate de către organele competente în domeniu.

► B. Pentru persoana juridică STRĂINĂ:

- a) *Formularul A* – Informații generale
- b) *Actul de înmatriculare a societății comerciale străine*, în traducere legalizată;
- c) *Traducerea legalizată de pe statutul și contractul societății comerciale*, cu actele adiționale semnificative;
- d) *Declarație pe proprie răspundere a administratorului societății* că nu se află în insolvență, faliment sau lichidare judiciară – în original;
- e) *Împuternicire*, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copia actului său de identitate ștampilată și semnată pentru conformitate cu originalul;
- f) *Cazierul judiciar* al administratorului/administratorilor;
- g) *Scrisoare de bonitate financiară* sau ordin de plată, după caz, în original și în traducere legalizată;

h) Situații financiare anuale pe ultimii 3 ani fiscali semnate și parafate.

NOTĂ: Activitatea pe care investitorul urmează să o desfășoare în "Campus școlar cu sistem internațional cu predare în limbi străine și limba română" trebuie să respecte prevederile P.U.G. - ului în legătură cu zonificarea funcțională.

3) **OFERTA TEHNICO - FINANCIARĂ** propriu-zisă va fi întocmită conform cerințelor de la Punctul XI.

Fiecare pagină care face parte integrantă din documentația depusă pentru licitație, inclusiv propunerea de contract de suprafață trebuie să fie semnată în colțul din dreapta jos de către reprezentantul legal al OPERATORULUI ECONOMIC. Semnarea și ștampilarea documentației și a anexelor solicitate atestă însușirea de către ofertant a conținutului documentelor depuse.

XI. OFERTA TEHNICO – FINANCIARĂ

1) **Oferta financiară propriu-zisă va specifica și va conține un minim de informații:**

1.1. Terenul care face obiectul ofertei (identificat cu adresă și suprafață);

1.2. Nivelul redevenței oferite pe 25 (douăzecișicinci) ani, exprimată în Lei și în Euro (Lei/mp/an; Euro/mp/an);

1.3. Durata pentru care se solicită constituirea dreptului de suprafață asupra terenului.

2) **Formularul A – Informații generale**

3) **Formularul B – Operatorul va descrie activitățile autorizate pe care le va desfășura în "Campus școlar cu sistem internațional cu predare în limbi străine și limba română", inclusiv procesele tehnologice folosite (Informații privind activitățile viitoare); Prin ofertă, operatorul economic trebuie să facă dovada că în Campusul școlar urmează a se organiza activități de predare atât în limba română cât și în cel puțin două limbi străine.**

4) **Formularul C (Angajamentul privind investițiile asumate) – Operatorul va specifica investițiile pe care se obligă să le realizeze în Campusul Școlar, menționând regimul construcției planificate, suprafața construită, suprafața utilă, volumul planificat al investiției la punerea în funcțiune, suprafața ocupată de clădiri destinate Campusului Școlar din totalul suprafeței terenului, suprafața destinată spațiului verde, amenajările ce urmează a fi realizate în spațiul verde (exemplu: loc de joacă, teren sport, etc).**

În Formularul C ofertantul va specifica și **termenul final de realizare a investițiilor.**

În cazul în care investiția propusă va fi realizată etapizat, ofertantul va prezenta și un **Grafic estimativ de lucrări.**

Investiția asumată prin oferta depusă trebuie să respecte **cumulativ** următoarele condiții:

a) 500 (cincisute) EURO reprezentând suma minimă investită/mp, raportată la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta incluzând spațiul verde;

Prin *investiție* se înțelege valoarea construcțiilor finalizate (construcții cu acoperiș), plus mijloacele fixe (incluzând platformele betonate) și amenajarea spațiului verde (loc de joacă, teren sport, etc).

b) 40% reprezentând gradul minim de ocupare a terenului contractat, constând în construcții cu acoperiș ridicate (raportarea se va face la suprafața totală a unității pentru care se depune oferta).

NOTĂ: Ofertele care nu respectă cumulativ condițiile minime impuse nu vor fi luate în considerare.

5) Formularul D (Declarația privind problemele de mediu);

6) Specificațiile privind indicatorii Planului de afaceri al investiției, respectiv - *acolo unde este cazul* - dezvoltarea în etape a investiției (volumul investiției totale și defalcarea pe ani/etape);

7) Documentele justificative care atestă gradul de maturitate al proiectului propus de către ofertant;

8) FORMULARUL E – Actul de constituire a dreptului de Superficie

NOTĂ: Gradul de maturitate a proiectului poate fi dovedit prin depunerea propunerii volumetrice a investiției, a extrasului de cont sau - în situația în care finanțarea se va face prin accesarea unui credit - a scrisorii de confort emisă de către bancă.

XII. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE LICITAȚIE DESCHISĂ

Licitația se va desfășura conform calendarului anexat (**Anexa 2**), în vederea atribuirii terenului situat în Municipiul Oradea, str. Ceyrat, nr. 4, Județ Bihor, identificat în C.F. nr. 213065 – Oradea, nr. cadastral 213065, în suprafață de 8759 mp.

La licitație pot participa persoanele juridice române și străine.

Cei interesați vor depune ofertele lor la sediul CONSILIULUI JUDEȚEAN BIHOR, situat în Oradea, strada Parcul Traian nr. 5, Registratura Generala, în două plicuri sigilate (unul exterior și altul interior).

Plicul exterior va fi adresat CONSILIULUI JUDEȚEAN BIHOR – *Comisiei de Evaluare a Ofertelor în cadrul procedurii de LICITAȚIE DESCHISĂ din data de 03.05.2022, ora 15:00, pentru terenul situat în Municipiul Oradea, str. Ceyrat, nr. 4, Județ Bihor, identificat în C.F. nr. 213065 – Oradea, nr. cadastral 213065, în suprafață de 8.759 mp* și va fi însoțit (în exteriorul său) de următoarele documente:

- *Scrisoarea de înaintare* care va conține: datele de identificare a terenului pentru care se ofertează, denumirea și sediul ofertantului, datele de contact, precum și un opis cuprinzând documentele depuse.

Plicul trebuie să conțină documentele de calificare specificate în cadrul Caietului de Sarcini (Punctele X și XI).

- *Dovada constituirii garanției de participare (Punctele X și XI).*

Plicul interior va conține **OFERTA TEHNICO - FINANCIARĂ propriu-zisă** întocmită conform Punctului din prezentul Caiet de Sarcini, însoțită de următoarele documente semnate și ștampilate:

1. **Oferta financiară**
2. **Formularul A – Informații generale**
3. **Formularul B - Descrierea activităților pe care ofertantul le va desfășura în CAMPUSUL ȘCOLAR CU SISTEM INTERNAȚIONAL DE PREDARE ÎN LIMBI STRĂINE ȘI LIMBA ROMÂNĂ (Informații privind activitățile viitoare)**
4. **Formularul C - Angajamentul privind investițiile asumate**
5. **Formularul D – Declarația privind problemele de mediu**
6. **Specificațiile privind indicatorii Planului de afaceri al investiției, respectiv – acolo unde este cazul - dezvoltarea în etape a investiției;**
7. **Documentele justificative care atestă gradul de maturitate al proiectului propus de către ofertant;**
8. **FORMULARUL E – Actul de constituire a dreptului de suprafață.**

În cazul adjudecării parcelei și în vederea întocmirii și semnării Contractului de suprafață, documentele specificate mai sus, prezentul Caiet de Sarcini și face parte integrantă din contract.

Ofertele și documentele de eligibilitate vor fi înregistrate la sediul CONSILIULUI JUDEȚEAN BIHOR din Oradea, str. Parcul Traian, nr. 5, Registratura Generală, cu respectarea termenelor limită de depunere a ofertelor specificate în Anexa 2 - Calendarul licitației.

Deschiderea ofertelor va avea loc în prezența ofertanților și a membrilor Comisiei de Evaluare a Ofertelor în data de 03.05.2022, ora 15:00, la sediul CONSILIULUI JUDEȚEAN BIHOR din Oradea, str. Parcul Traian, nr 5.

XIII. EVALUAREA OFERTELOR ADMISIBILE

După verificarea existenței, conformității și valabilității documentelor solicitate, precum și după verificarea îndeplinirii cumulative a criteriilor de eligibilitate impuse, Comisia de Evaluare a Ofertelor va proceda la evaluarea ofertelor admisibile.

Comisia de Evaluare a Ofertelor va avea în componența sa un număr de cinci persoane desemnate prin dispoziția Președintelui Consiliului Județean Bihor. Din Comisie vor face parte: trei reprezentanți ai Consiliului Județean Bihor, un reprezentant al Primăriei Municipiului Oradea și un reprezentant al Inspectoratului Școlar Județean Bihor. Secretariatul tehnic al Comisiei de evaluare va fi asigurat de un reprezentant al aparatului de specialitate al C.J. Bihor, desemnat prin dispoziție a Președintelui. Ofertele vor fi comunicate de urgență, pe măsura înregistrării, secretariatului comisiei de evaluare.

XIV. ATRIBUIREA PARCELELOR ȘI COMUNICAREA REZULTATULUI

După declararea admisibilității ofertelor, Comisia de Evaluare a Ofertelor va propune conducerii Consiliului Județean Bihor atribuirea parcelei și încheierea contractului de suprafață, conform ofertelor.

În vederea stabilirii ofertantului câștigător, evaluarea se va face prin alocarea următorului punctaj:

- **Prețul oferit (cuprinzând redevența/25 ani) – 60 puncte**
- **Investiția la care se angajează – 30 puncte**
- **Termen de realizare investiție și operare Campus Școlar – 10 puncte**

Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:

Punctajul pentru factorul de evaluare «**Prețul oferit**» se acordă astfel:

- Pentru cel mai mare preț oferit se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
- Pentru alt preț se acordă punctajul astfel: $S_n = (\text{preț } n / \text{preț maxim}) * \text{punctajul maxim acordat}$.

Punctajul pentru factorul de evaluare «**Investiția la care se angajează**» se acordă astfel:

- Pentru investiția cu valoarea cea mai mare se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
- Pentru o investiție mai mică punctajul se acordă astfel: $I_n = (\text{investiție } n / \text{investiție maximă}) * \text{punctajul maxim acordat}$.

Punctajul pentru factorul de evaluare «**Termen de realizare a investiției**» se acordă astfel:

- Pentru cel mai puțin număr de luni de execuție se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare.
- Pentru un număr mai mare punctajul se acordă astfel: $P_n = (\text{locuri } n / \text{locuri maxime}) * \text{punctajul maxim acordat}$.

Proiectul cu gradul de maturitate cel mai avansat va primi punctajul maxim (10 puncte), iar celelalte proiecte (cu un grad de maturitate inferior/neprecizat) nu vor primi niciun punct.

În situația în care doi sau mai mulți ofertanți dobândesc același punctaj, aceștia vor fi convocați și li se va solicita să crească oferta de preț, pasul de creștere fiind din 10 în 10 Euro cenți/mp/an.

Terenul va fi atribuit ofertantului care a obținut cel mai mare punctaj.

Consiliul Județean Bihor va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor care au stat la baza deciziei respective, după cum urmează:

a) fiecărui ofertant respins, motivele concrete care au stat la baza deciziei de respingere a ofertei sale, cu argumentele în temeiul cărora oferta a fost considerată inacceptabilă sau neconformă;

b) fiecărui ofertant care a prezentat oferta admisibilă, dar care nu a fost declarată câștigătoare, numele ofertantului câștigător și prețul ofertei declarate câștigătoare, sau, după caz, punctajul obținut de propria ofertă, precum și punctajul obținut de oferta declarată câștigătoare.

Consiliul Județean Bihor are dreptul de a nu comunica anumite informații în situația în care divulgarea acestora:

a) ar conduce la neaplicarea unei prevederi legale, ar constitui un obstacol în aplicarea unei prevederi legale sau ar fi contrară interesului public;

b) ar prejudicia interesele comerciale legitime ale Societății, ale operatorilor economici publici sau privați sau ar prejudicia concurența loială dintre aceștia.

Contestațiile referitoare la rezultatul procedurii pot fi adresate de către operatorii economici CONSILIULUI JUDEȚEAN BIHOR în scris pe adresa: str. Parcul Traian, nr. 5 Oradea, județul Bihor, fax 0259/410182, e-mail registratura@cjbihor.ro, în termen de cel mult 3 (trei) zile de la data comunicării cu acesta a rezultatului procedurii de atribuire.

În funcție de complexitate, contestațiile vor fi soluționate de către C.J. BIHOR în termen de cel mult 10 (zece) zile de la primirea acestora. În vederea soluționării contestației, autoritatea județeană poate solicita contestatorului lămuriri, precum și orice date/documente, în măsura în care acestea sunt relevante în raport cu obiectul contestației. Autoritatea județeană are dreptul de a solicita orice date necesare pentru soluționarea contestațiilor și de la alte persoane fizice sau juridice.

În situația în care consideră că este necesar, poate prelungi termenul prevăzut la alineatul precedent, dar nu cu mai mult de 5 (cinci) zile, caz în care va comunica decizia sa tuturor operatorilor economici încă implicați în procedură.

După soluționarea contestației, Consiliul Județean Bihor va înștiința contestatorul, în termen de 2 (două) zile lucrătoare, asupra rezultatului soluționării contestației.

În vederea soluționării contestațiilor, prin dispoziție a Președintelui Consiliului Județean Bihor se va constitui Comisia de Soluționare a Contestațiilor. Din Comisie nu pot face parte persoane care au avut calitatea de membru în Comisia de Evaluare a Ofertelor. Comisia de Soluționare a Contestațiilor va avea în componența sa un număr de cinci persoane desemnate prin dispoziția Președintelui Consiliului Județean Bihor. Din Comisie vor face parte: trei reprezentanți ai Consiliului Județean Bihor, un reprezentant al Primăriei Municipiului Oradea și un reprezentant al Inspectoratului Școlar Județean Bihor. Secretariatul tehnic al Comisiei de Soluționare a Contestațiilor va fi asigurat de un reprezentant al aparatului de specialitate al C.J. Bihor, desemnat prin dispoziție a Președintelui. Ofertele vor fi comunicate de urgență, pe măsura înregistrării, secretariatului comisiei de evaluare.

Alte informații privitor la realizarea obiectivului de investiții "Campus școlar cu sistem internațional cu predare în limbi străine și limba română" pot fi obținute de pe pagina web a Consiliului Județean Bihor (www.cjbihor.ro) sau prin e-mail la adresa registratura@cjbihor.ro

XV. ANEXE

ANEXA 1 – Planul de amplasament al terenului și extras Carte Funciară

ANEXA 2 – Calendarul licitației deschise

FORMULARUL A: Informații generale

FORMULARUL B: Informații privind activitățile viitoare
FORMULARUL C: Angajamentul de investiții
FORMULARUL D: Declarația privind problemele de mediu
FORMULARUL E – Actul de constituire a dreptului de suprafață

U.A.T. JUDEȚUL BIHOR,
CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
PREȘEDINTE,
Ilie Gavril BOLOJAN



VIZAT JURIDIC,
Consilier Juridic Mihaela Simona ROȘAN

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to Mihaela Simona Roșan, is written below the text.