

DOCUMENTATIE DE ATRIBUIRE

Concesionarea unei suprafețe de teren în vederea realizării unui parc fotovoltaic, în conformitate cu prevederile codului administrativ, art. 308-309 din OUG 57/2019

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCIDENTUL

COMUNA TUPILAȚI (PRIMARIA COMUNEI TUPILAȚI)

Adresa: Strada: Primaria Comunei Tupilați, Adresa: județul Neamț, România, Secretariat: +40 233782001, Fax: +40233782003, tupilatiprimaria@yahoo.com cod postal: 617480; Adresa Internet (URL): www.anap.gov.ro Adresa profilului cumparatorului: www.e-licitatie.ro

II. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA SI DESFASURAREA PROCEDURII DE CONCESIONARE

Licitatia se initiaza prin publicarea unui anunt de licitatie de catre concident in Monitorul Oficial al Romaniei, Partea a VI-a, intr-un cotidian de circulatie nationala, intr-unul de circulatie locala si pe pagina sa de internet.

Anuntul de licitatie se intocmeste dupa aprobarea documentatiei de atribuire de catre concident si trebuie sa cuprinda cel putin urmatoarele elemente:

a) Informatii generale privind concidentul

COMUNA TUPILAȚI (PRIMARIA COMUNEI TUPILAȚI)

Adresa: Strada: Primaria Comunei Tupilați, Adresa: județul Neamț, România, Secretariat: +40 233782001, Fax: +40233782003, tupilatiprimaria@yahoo.com cod postal: 617480; Adresa Internet (URL): www.anap.gov.ro Adresa profilului cumparatorului: www.e-licitatie.ro

b) Informatii generale privind obiectul concesiunii

Concesionarea prin procedura de licitație publică unui teren, situat în extravilanul Comunei Tupilați, Județul Neamț, aflat în domeniul privat al comunei Comunei Tupilați, în vederea efectuării de investiții majore, permise de lege, anume realizarea unui parc fotovoltaic de o capacitate de minim 3 MW, în principal.

Identificarea bunului (geografic) :

Pentru o mai buna evidentiere, suprafata de **95.000 mp** face parte din corpul de proprietate cu urmatoarea forma:

– adica 9.50 ha , avand urmatoarele coordonate de identificare:

Teren: Extravilan categoria P

Proprietar: UAT COMUNA TUPILAȚI, JUDEȚUL NEAMȚ, CIF:2613125, - domeniu privat

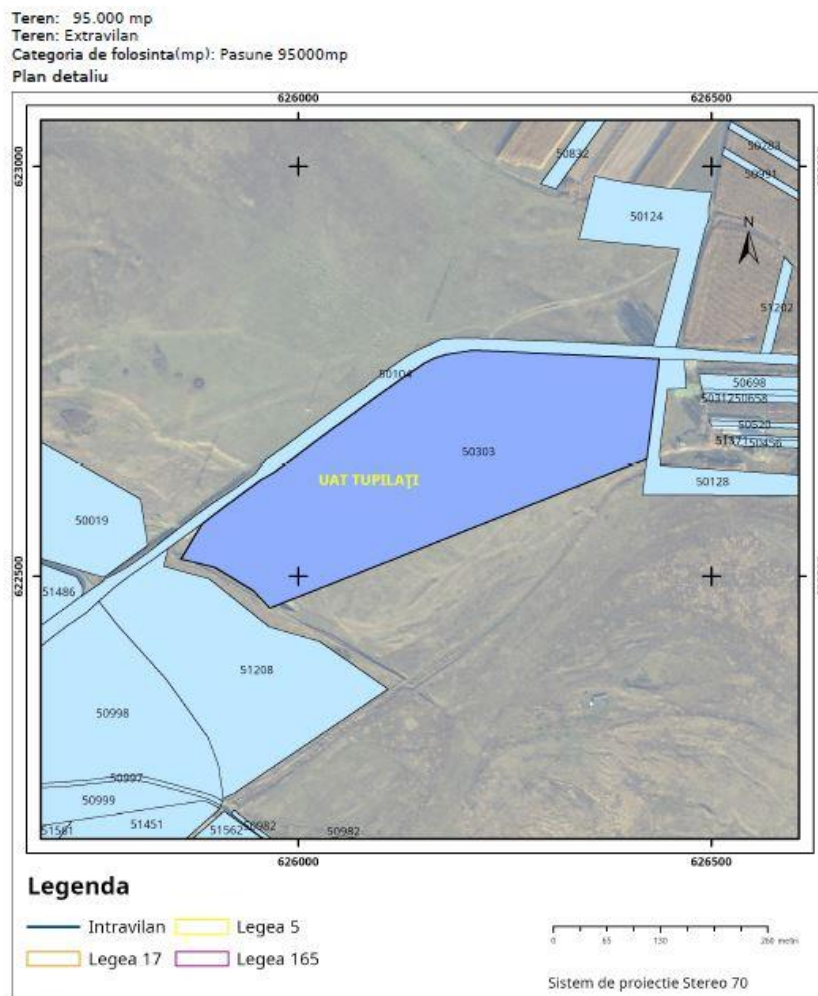
Categorie de folosință : pasune

COMUNA TUPILATI, JUDETUL NEAMT

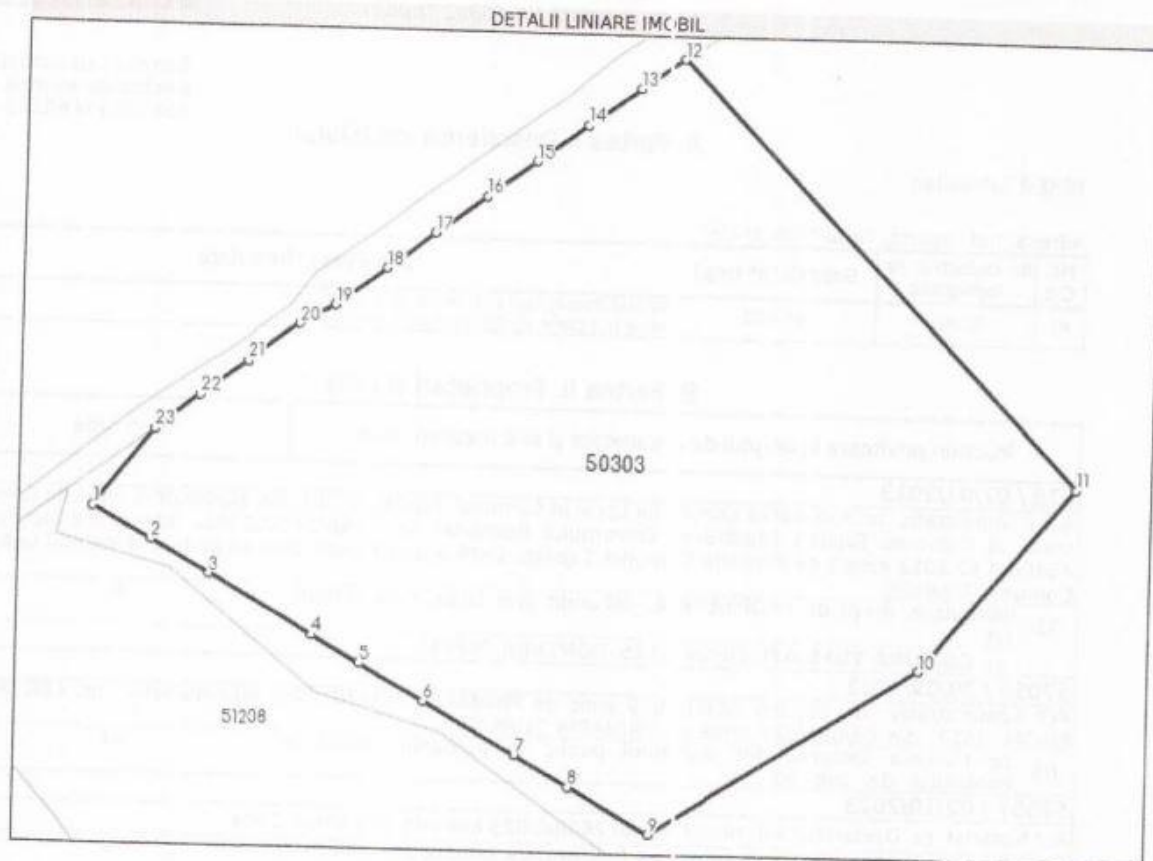
Observatii: Imobil împrejmuit partial cu gard de sârma între punctele 25-26-27-28-29-30-31-32-10

Carte Funciara Nr. CF50303, Nr. cadastral/Nr. topografic: 50303

Identificarea bunului (geografic) :



Pentru o mai buna evidentiere, suprafata de **95.000 mp** face parte din corpul de proprietate cu urmatoarea forma:



c) Informatii privind documentatia de atribuire:

Persoanele interesate vor depune o cerere la registratura Primariei comunei Tupilați in vederea obtinerii documentatiei de atribuire complete (caietul de sarcini, formulare pentru intocmirea ofertelor). Documentatia de atribuire se elibereaza de la biroul administratorului public. Cererea se poate depune in termen de maxim 5 zile dupa publicarea in Monitorul oficial. Concedentul are obligatia de a pune documentatia de atribuire la dispozitia persoanei interesate intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei solicitari din partea acesteia.

Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificari privind documentatia de atribuire.

Solicitarile de clarificare se transmit, **sub forma unei adrese**, prin fax sau prin posta direct la registratura Primariei comunei Tupilați cu 5 zile inainte de data limita de depunere a ofertelor. Concedentul are obligatia de a raspunde in mod clar, complet si fara ambiguitati, la orice clarificare solicitata de persoana interesata, care a obtinut documentatia de atribuire, intr-o perioada care nu trebuie sa depaseasca 5 zile lucratoare de la primirea unei astfel de solicitari.

Taxa de participare la licitație este de 5000 lei/ ofertant.

Taxa documentatiei de atribuire este de **10000 lei**.

Garanția de participare la licitație este de **1000 ron**, prin virament sau cu instrument de garantare emis in conditiile legii de o societate bancara ori de o societate de asigurari. In cazul in care oferta este depusa de un grup de operatori (asociati, terti sustinatori, etc) instrumental de garantarea trebuie sa acopere solidar pe toti membrii grupului ce oferteaza.

Garanția de participare la licitație va fi restituita ofertanților declarați necastigatori, după 5 zile lucratoare de la comunicarea ofertantului castigator, în baza unei cereri formulate in scris, adresata concedentului, dar nu mai devreme, de data declarării ofertei câștigătoare.

Garanția de participare la licitație se pierde în următoarele condiții: retragerea ofertei înainte de desemnarea câștigătorului; renunțarea participării la licitație, pe perioada de derulare a procedurii de atribuire a contractului de concesiune; dacă ofertantul declarat câștigător, refuza să încheie contractul de concesiune după împlinirea a 20 zile calendaristice de la data la care concedentul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale.

În cazul depunerii unor contestații, returnarea garanției se va face după soluționarea acestora. Dacă procedura de atribuire a fost anulată, garanția de participare se poate restitui ofertanților, în termen de 3 zile lucrătoare de la anulare, pe baza unei cereri scrise.

d) Informații privind ofertele: data limită de depunere a ofertelor; adresa la care trebuie depuse ofertele; nr. de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă.

Depunerea ofertelor se va face în perioada, orele

Ofertele se depun la registratura PRIMĂRIEI COMUNEI TUPILAȚI

Ofertele vor fi depuse într-un singur exemplar.

e) Data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor

Licitatia va avea loc la data de, ora, la sediul PRIMĂRIEI COMUNEI TUPILAȚI

f) Instanța competentă în soluționarea litigiilor aparute și termenele pentru sesizarea instanței

Orice persoană care se consideră vătămată într-un drept al său, ori într-un interes legitim, printr-un act sau o decizie a autorității, va solicita acesteia revocarea sau modificarea actului sau a deciziei, prin intermediul unei plingeri prealabile adresate în conformitate cu Legea 554/2004 privind contenciosul administrativ.

Autoritatea va soluționa plingerea în termenul prevăzut de lege.

Instanța competentă în soluționarea litigiilor aparute - Secția Contencios-Administrativ Tribunalul Neamț.

g) Data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării

Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice, înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Persoana interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

Concedentul are dreptul de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acestuia.

Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

Concedentul are dreptul de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Concedentul are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

Concedentul are obligația de a transmite răspunsuri la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare, înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

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

In cazul in care in urma publicarii anuntului de licitatie nu au fost depuse cel putin 2 oferte valabile, concendentul este obligat sa anuleze procedura si sa organizeze o noua licitatie. In cazul organizarii unei noi licitatii, procedura este valabila in situatia in care a fost depusa cel putin o oferta valabila.

III. INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE SI PREZENTARE A OFERTELOR

Ofertele se redacteaza in limba romana.

Ofertele se depun la sediul concendentului in 2 plicuri sigilate, unul exterior si unul interior, care se inregistreaza de concendent, in ordinea primirii lor, in registru Oferte, precizindu-se data si ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul concesiunii pentru care se depune oferta.

Plicul exterior va trebui sa contina:

- a) o fisa cu informatii privind ofertantul si o declaratie de participare, semnata de ofertant, fara ingrosari, stersaturi sau modificari
- b) acte doveditoare privind intrarea in posesia caietului de sarcini.

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

Oferta va fi depusa intr-un singur exemplar, fiecare exemplar al ofertei trebuie sa fie semnat de catre ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singura oferta.

Oferta are caracter obligatoriu din punct de vedere al continutului pe toata perioada de valabilitate stabilita de concendent.

Persoana interesata are obligatia de a depune oferta la adresa si pana la data limita pentru depunere, stabilita in anuntul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forta majora, cad in sarcina persoanei interesate.

Oferta depusa la o alta adresa a concendentului decat cea stabilita in anuntul concesiunii, sau dupa expirarea datei limita pentru depunere se returneaza nedeschisa.

Continutul ofertelor este confidential pana la data stabilita pentru deschiderea acestora, concendentul urmand a lua la cunostinta de continutul respectivelor oferte numai dupa aceasta data.

Procedura de licitatie se poate desfasura numai daca in urma publicarii anuntului de licitatie au fost depuse cel putin 2 oferte valabile. **In cazul in care nu sunt depuse 2 oferte valabile, licitatia se va relua prin publicarea unui nou anunt, caz in care licitatia se poate atribui si daca se inregistreaza si o singura oferta.**

IV. INFORMATII DETAILATE SI COMPLETE PRIVIND CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CASTIGATOARE

Criteriile de atribuire a contractului de concesiune sunt următoarele:

1	Redeventa FIXA cea mai mare	40 puncte
	Pi - punctajul 1.1 + punctajul 1.2 Oferta care propune cel mai mare nivel al redeventei fixe (Rmax) primește punctajul maxim de 40 puncte. Fiecare dintre celelalte oferte, va primi un punctaj pentru redeventa fixa.	

COMUNA TUPILATI, JUDETUL NEAMT

1.1	Punctajul 1.1. – redeventa fixa platita pana la darea in exploatare a investitiei – imediat dupa semnarea contractului Oferta care propune cel mai mare nivel al redeventei fixe (Rmax) primește punctajul maxim de 20 puncte. Fiecare dintre celelalte oferte, va primi un punctaj pentru redeventa fixa. Valoarea de pornire a licitatiei este de 18.000,00 lei/an Ofertantul care ofera cea mai mare redeventa fixa, primeste cel mai mare punctaj. Ofertantii care oferta sub valoarea de 18.000,00 lei sunt descalificati.	
1.2	Punctajul 1.2. – redeventa fixa platita dupa darea in exploatare a investitiei Oferta care propune cel mai mare nivel al redeventei fixe (Rmax) primește punctajul maxim de 20 puncte. Fiecare dintre celelalte oferte, va primi un punctaj pentru redeventa fixa. Valoarea de pornire a licitatiei este de 100.000,00 lei/an Ofertantul care ofera cea mai mare redeventa fixa, primeste cel mai mare punctaj. Ofertantii care oferta sub valoarea de 100.000,00 lei sunt descalificati.	
2	Capacitatea economico-financiara a ofertanților	10 puncte
	- Cifra de afaceri	1 puncte
	Cifra de afaceri - înscrisa in formularul F20, din Situațiile financiare la data de 31.12.2024, valoarea cumulata a tuturor membrilor operatorului participant. Operatorul care are cea mai mare cifra de afaceri, primește punctajul maxim(Cmax) de 1 puncte. Pentru ceilalți ofertanți, cifra de afaceri va fi calculata astfel: $(C_i / C_{max}) \times 1G$.	
	- Lichiditatea curenta	3 puncte
	Lichiditatea curenta (active circulante/datorii curente), calculata conform datelor inscrise in situatiile financiare la data de 31.12.2024 ale liderului. -Pentru lichiditate curenta $L_c > 1$ oferta primește punctajul maxim de 3 puncte. - Pentru ofertele cu $L_c < 1$, se acorda zero puncte	
	- Dovada accesului la finantarea necesara realizarii investitiei	6 puncte
	Pentru operatorii care prezinta documente din care rezulta ca dispun de finantare sub forma disponibilului de numerar in conturi – se acorda punctajul maxim de 6 puncte. Pentru operatorii care prezinta documente din care rezulta ca dispun de finantare sub forma instrumente de credit si/sau scrisoare de comfort – se acorda punctajul maxim de 3 puncte. Pentru operatorii care NU prezinta documente din care rezulta ca dispun de finantarea necesara implementarii planului investitional – oferta se considera respinsa. Atentie: necesarul de finantare calculat va fi in acord cu propriul plan de afaceri elaborat si depus odata cu oferta.	
3	Masuri de protectia a mediului inconjurator	10 puncte
	- Prevederea in planul de afaceri a unui numar de masuri suplimentare fata de cele obligatorii (prin legislatia specifica) pentru protectia mediului	10 puncte

	Nu se va acorda punctaj pentru un numar mai mic de 3 masuri. Punctajul se va calcula pentru un numar de cel putin 3 masuri, astfel: - Operatorul care are cel mai mare numar de masuri pentru protectia mediului (masuri confirmate si acceptate de comisie), primește punctajul maxim (Mmax) de 10 puncte. - Pentru ceilalți ofertanți, punctajul va fi calculat va fi calculata astfel: (numar de masuri confirmate si acceptate de comisie / Numarul cel mai mare de masuri propuse dintre ofertantii admisibili) x 10.	
4	Condiții specifice impuse de natura bunului concesionat termenul pentru realizarea investițiilor in vederea desfășurării activității, care specifica perioada de finalizare a investitiei	10 puncte
	a) Pentru oferta admisibila cu cea mai redusa durata de realizare a investitiei – 10 puncte b) Pentru restul ofertelor admisibile, punctajul se va calcula utilizand urmatoarea formula: $P_{durata\ executie(n)} = Durata\ de\ executie_{(min)} / Durata\ de\ executie_{(n)} \times 10, unde:$ $P_{durata\ de\ executie\ (n)}$: punctajul obtinut de catre oferta admisibila aflata sub evaluare $Durata\ de\ executie\ (min)$ cea mai redusa dintre duratele de executie ale ofertelor admisibile; $Durata\ de\ executie\ (n)$: durata de executie al ofertei admisibile aflata sub evaluare Atentie: - Pentru ofertele care au un termen de executie mai mic de 10 luni – nu se acorda punctaj suplimentar (la calculul punctajului se va considera ca termenul de executie este de 10 luni); - Ofertele cu un termen mai mare de executie de 24 luni de la data obtinerii autorizatiilor de construire vor fi considerate RESPINSE	
5	Calitatea planului de afaceri	30 puncte
	Punctajul calitativ se acorda astfel: <u>1. Planul de afaceri contine toate informatiile minime solicitate – maxim 3 puncte</u> - Planul de afaceri contine toate informatiile minime solicitate, acestea sunt corecte, justificate si argumentate, prezentate intr-o ordine logica – 3 puncte - Planul de afaceri contine toate informatiile minime solicitate, insa acestea sunt partial corecte, partial justificate si argumentate, sunt prezentate intr-o ordine logica – 1 punct - Planul de afaceri NU contine toate informatiile minime solicitate in caietul de sarcini – zero puncte (oferta este respinsa) <u>2. Planul de investitii propus pentru punerea in functiune a investitiei – maxim 5 puncte</u> - Planul de investitii propus este realist si suficient, corespunde cerintelor activitatii propuse, asigura exploatarea si pe baza lui se pot oferi/presta serviciile propuse, este realist – 5 puncte	

	- Planul de investitii propus este partial realist si partial suficient, corespunde partial cerintelor activitatii propus, asigura partial exploatarea si pe baza lui se pot oferi/presta partial serviciile propuse, este realist – 1 punct - Planul de investitii propus este NU realist si NU suficient, NU corespunde cerintelor activitatii propuse, NU asigura exploatarea si pe baza lui NU se pot oferi/presta serviciile propuse, este justificat prin oferte de pret – zero puncte (oferta este respinsa) 3. <u>Numarul de locuri de munca create prin realizarea investitei si mentinute minim 3 ani dupa finalizarea investitiei – maxim 5 puncte</u> - Operatorul care are cel mai mare numar de locuri de munca create prin realizarea investitei si mentinute minim 3 ani dupa finalizarea investitiei, primește punctajul maxim(Mmax) de 5 puncte. - Pentru ceilalți ofertanți, punctajul va fi calculat va fi calculata astfel: (numar de locuri de munca create si mentinute 3 ani /Numarul cel mai mare de locuri de munca create dintre ofertantii admisibili) x 5. 4. <u>Previziunile financiare (venituri, cheltuieli, cont de profit si pierdere, bilant si cash-flow) pe durata previzionata de 10 ani – maxim 7 puncte</u> - Previziunile financiare (venituri, cheltuieli, cont de profit si pierdere, bilant si cash-flow) pe durata previzionata de 10 ani sunt realiste, sunt justificate prin prezentarea de informatii cantitative si valorice, cuprind toate categoriile de venituri si costuri necesare desfasurarii activitatii, cuprind detaliera ipotezelor ce au stat la baza elaborarii lor, previziunea contului 121 si a bilantului respecta normele fiscale si contabile fiind corect intocmite, nu sunt identificate erori de calcul sau de previzionare – 7 puncte - Previziunile financiare (venituri, cheltuieli, cont de profit si pierdere, bilant si cash-flow) pe durata previzionata de 10 ani sunt realiste, sunt partial justificate prin prezentarea de informatii cantitative si valorice, cuprind toate categoriile de venituri si costuri necesare desfasurarii activitatii, nu sunt identificate erori majore de calcul sau de previzionare – 3 puncte - Previziunile financiare (venituri, cheltuieli, cont de profit si pierdere, bilant si cash-flow) pe durata previzionata de 10 ani sunt prezentate, insa acestea nu sunt detaliate si nici justificate corespunzator– 1 punct 5. <u>Valoarea indicatorilor financiari ai investitiei – maxim 10 puncte</u> - Valoarea ratei interne de rentabilitate, pentru perioada previzionata (rata de actualizare financiara de 4%) este pozitiva si mai mare de 4% - 10 puncte - Valoarea ratei interne de rentabilitate, pentru perioada previzionata (rata de actualizare financiara de 4%) este pozitiva si dar mai mica de 4% - 1 punct - Valoarea ratei interne de rentabilitate, pentru perioada previzionata (rata de actualizare financiara de 4%) este negativa - zero puncte (oferta este respinsa) - Valoarea actualizata neta financiara este pozitiva – 2 puncte - Valoarea actualizata neta financiara este negativa – zero puncte (oferta este respinsa)
--	--

V. INSTRUCIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CAILOR DE ATAC

Solutionarea litigiilor aparute in legatura cu atribuirea, inchirierea, executarea, modificarea si incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, precum si a celor privind acordarea de despagubiri se realizeaza potrivit prevederilor privind contenciosul administrativ.

VI. INFORMATII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată trebuie sa contina partea reglementara, care cuprinde clauzele prevazute in caietul de sarcini si clauzele convenite de partile contractante, in completarea celor din caietul de sarcini, fara a contraveni obiectivelor concesiunii prevazute in caietul de sarcini.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată va cuprinde drepturile si obligatiile concesionarului si al concendentului.

Raporturile contractual dintre concident si concesionar se bazeaza pe principiul echilibrului financiar al concesiunii intre drepturile care îi sunt acordate concesionarului si obligatiile care îi sunt impuse.

Daca in realizarea investitiei, sunt intampinate dificultati in realiza CEF, precum imposibilitatea de a obtine autorizatii/avize, atunci Consiliul Local Tupilati, are dreptul de a aproba realizarea unei alte activitati productive, exclusiv in domeniul productiei de materii prime -in acord cu documentatia ce a stat la baza aprobarii prezentei licitatii

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată va cuprinde si clauze contractuale referitoare la impartirea responsabilitatilor de mediu intre concident si concesionar.

In contractul de concesiune de bunuri proprietate privată trebuie precizate in mod distinct categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de concesionar in derularea concesiunii, respectiv:

a)bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit si libere de orice sarcini concendentului la incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată. Sunt bunuri de retur, bunurile care au facut obiectul concesiunii, precum si cele care au rezultat in urma investitiilor impuse de caietul de sarcini.

b)bunuri proprii care la incetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată raman in proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au apartinut concesionarului si au fost utilizate de catre acesta pe durata concesiunii.

Contractul de concesiune de bunuri proprietate privată va fi incheiat in limba romana in 2 exemplare, cate unul pentru fiecare parte.

PRIMAR,

Petru GHERGHEL