



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

CONSILIUL LOCAL

545400 SIGHIȘOARA

Str. Muzeului nr.7, Tel./Fax 0265 - 771278

HOTĂRÂREA NR. 194

din 31 octombrie 2019

privind concesionarea imobilului „Turnul Croitorilor”,
monument istoric, parte din ansamblul fortificațiilor Cetății Municipiului Sighișoara

Consiliul Local al Municipiului Sighișoara, întrunit în ședință ordinară,

Luând act de proiectul de hotărâre, înregistrat cu nr. 29.429/22.10.2019 și la Consiliul Local Sighișoara cu nr. 29.969/25.10.2019, de referatul de aprobare, înregistrat cu nr. 29.431/22.10.2019, al Primarului municipiului, în calitate de inițiator, calitate conferită de prevederile art. 136 alin. (1), coroborate cu cele ale art. 211 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul administrativ;

Având în vedere contractul de asociere în participațiune nr. 7.308/01.04.2009, astfel cum a fost modificat și completat prin actul adițional nr. 1/15.04.2011, încheiat între Municipiul Sighișoara, în calitate de proprietar și Asociația „Cele Șapte Cetăți”, în calitate de asociat, având ca obiect restaurarea, protejarea și amenajarea ca spațiu public expozițional și educațional al imobilului „Turnul Croitorilor” (turn, teren aferent și zid), înscris în C.F. nr. 11702 Sighișoara, cu nr. top. 97 și nr. cad. 1900, contract încheiat pe o perioadă de 10 ani, începând cu data de 01.04.2009;

Având în vedere că, la data de 31.03.2019, contractul de asociere în participațiune nr. 7.308/01.04.2009, astfel cum a fost modificat și completat prin actul adițional nr. 1/15.04.2011 a încetat, în conformitate cu prevederile art. 9 lit. h) din acesta, Asociația „Cele Șapte Cetăți” fiind anunțată, în timp util, prin adresa Municipiului Sighișoara nr. 35.540/XI/1/1/18.12.2018, cu privire la intenția Municipiului Sighișoara de a nu prelunge acest contract;

Având în vedere procesul - verbal de predare - primire a imobilului „Turnul Croitorilor” încheiat între Municipiul Sighișoara și Asociația „Cele Șapte Cetăți”, înregistrat la Municipiul Sighișoara cu nr. 9.858/08.04.2019;

Având în vedere faptul că, la registratura Municipiului Sighișoara au fost depuse mai multe solicitări de concesionare sau asociere în participațiune pentru imobilul „Turnul Croitorilor”;

Ținând cont de prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare, cu precădere cele ale art. 4 alin. (2), potrivit cărora: „Monumentele istorice proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile; aceste monumente istorice pot fi date în administrare instituțiilor publice, pot fi concesionate, date în folosință gratuită instituțiilor de utilitate publică sau închiriate, în condițiile legii, cu avizul Ministerului Culturii și Cultelor sau, după caz, al serviciilor publice deconcentrate ale Ministerului Culturii și Cultelor”, sens în care, a fost solicitat avizul Ministerului Culturii și Cultelor pentru concesionarea imobilului „Turnul Croitorilor”;

Având în vedere că, în prezent, imobilul „Turnul Croitorilor” încă necesită efectuarea de lucrări de întreținere, protejare și amenajare;

Având în vedere prevederile legislative ale:

- Ordonanței Guvernului nr. 21/2006 privind regimul concesionării monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;

- Ordonanței Guvernului nr. 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial, cu modificările și completările ulterioare;

- Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

- Hotărârii Guvernului nr. 1268/2010 privind aprobarea Programului de protecție și gestiune a monumentelor istorice înscrise în Lista patrimoniului mondial UNESCO, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ;
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Având în vedere că, în urma concesiunii imobilului „Turnul Croitorilor”, nu sunt afectate planurile de sistematizare, că acesta nu face obiectul Legii nr. 10/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare și al Legii nr. 247/2005, precum și a faptului că, prin această concesiune se aduc venituri suplimentare la bugetul local;

Având în vedere prevederile Legii nr. 52/2003 privind transparența decizională în administrația publică, republicată;

Având în vedere Raportul de specialitate al Arhitectului Șef și al Direcției Administrarea Patrimoniului, înregistrat cu nr. 29.430/22.10.2019, prin care se propune concesiunea imobilului „Turnul Croitorilor”, monument istoric, parte din ansamblul fortificațiilor Cetății Municipiului Sighișoara;

Având în vedere avizele favorabile ale tuturor comisiilor pe domenii de specialitate;

În temeiul art. 108, art. 129 (1), (2) lit. „c” și (6) lit. „a”, art. 139 (1) și (3) lit. „g” și a art. 196 (1) lit. „a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă concesiunea prin licitație publică, a imobilului „Turnul Croitorilor”, monument istoric, parte din ansamblul fortificațiilor Cetății Municipiului Sighișoara, situat în Municipiul Sighișoara, str. Zidul Cetății f. nr., înscris în C.F. nr. 11702 Sighișoara (transcris din C.F. nr. 5387), la poziția A1, cu nr. top. 97 și nr. cad. 1900 - teren în suprafață de 153 mp., la poziția A1.1, cu nr. cad. C1 și nr. top. C1 - turn cu suprafața construită de 124 mp. și la poz. A1.2, cu nr. cad. C2 și nr. top. C2 - zid cu suprafața construită de 29 mp.

Art. 2. Se aprobă Studiul de oportunitate și Caietul de sarcini în vederea concesiunii imobilului „Turnul Croitorilor”, monument istoric, parte din ansamblul fortificațiilor Cetății Municipiului Sighișoara, situat în Municipiul Sighișoara, str. Zidul Cetății f. nr., înscris în C.F. nr. 11702 Sighișoara (transcris din C.F. nr. 5387), la poziția A1, cu nr. top. 97 și nr. cad. 1900 - teren în suprafață de 153 mp., la poziția A1.1, cu nr. cad. C1 și nr. top. C1 - turn cu suprafața construită de 124 mp. și la poz. A1.2, cu nr. cad. C2 și nr. top. C2 - zid cu suprafața construită de 29 mp., anexa nr. 1, respectiv, anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă proiectul de contract de concesiune, potrivit anexei nr. 3 la prezenta hotărâre.

Art. 4. Cu ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Primarul Municipiului Sighișoara, Arhitectul Șef, Direcția Administrarea Patrimoniului, Biroul Buget, Contabilitate, Salarizare - Direcția Economică și Biroul Juridic din cadrul Municipiului Sighișoara.



MUNICIPIUL SIGHIȘOARA

CONSILIUL LOCAL

Art. 5. Prin grija doamnei Bizo Anca, Secretar General al Municipiului Sighișoara, prezenta hotărâre va fi comunicată, în termenul prevăzut de lege, Primarului Municipiului Sighișoara, Prefectului Județului Mureș și se va aduce la cunoștință publică, prin publicarea pe pagina de internet la adresa www.sighisoara.org.ro.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
Buzogany Erzsebet



Contrasemnează/Avizat pentru legalitate
SECRETAR GENERAL,
Bizo Anca

(Prezenta s-a adoptat cu 12 voturi "pentru", 5 voturi "împotriva" și 1 "abținere")

Prezenta s-a difuzat astfel:

- 1 ex. dos. hotărâri;
 - 1 ex. dos. ședință;
 - 1 ex. Instituția Prefectului - Județul Mureș;
 - 1 ex. Primar;
 - 1 ex. Viceprimar;
 - 1 ex. Secretar General;
 - 1 ex. Arhitectul Șef;
 - 2 ex. Direcția Administrarea Patrimoniului;
 - 1 ex. Biroul Buget, Contabilitate, Salarizare - Direcția Economică;
 - 1 ex. Biroul Juridic.
- 11 ex.
B.A.

STUDIU DE OPORTUNITATE
PENTRU CONCESIONAREA IMOBILULUI „TURNUL CROITORILOR”, MONUMENT
ISTORIC PARTE DIN ANSAMBLUL FORTIFICAȚILOR CETĂȚII MUNICIPIULUI
SIGHIȘOARA

Prevederile legale care se aplică concesionării monumentelor istorice:

- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 21/2006 privind regimul concesionării monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța Guvernului nr. 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârea Guvernului nr. 1268/2010 privind aprobarea Programului de protecție și gestiune a monumentelor istorice înscrise în Lista patrimoniului mondial UNESCO,, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

1. DESCRIEREA OBIECTULUI CONCESIUNII

Turnul Croitorilor, construit în secolul XIV, face parte din ansamblul de fortificații a cetății medievale Sighișoara, inclusă în Lista patrimoniului mondial UNESCO în anul 1999 în cadrul celei de-a 23-a sesiuni a Comitetului Patrimoniului Mondial, la poziția 902.

Turnul Croitorilor este poziționat în partea opusă Turnului cu Ceas și străjuiește a doua poartă de acces în cetate, fiind încadrat ca monument istoric clasat în grupa A - monument istoric de valoare națională și universală, cu codul MS-II-a-A-15805.

Imobilul „Turnul Croitorilor”, aflat în proprietatea Orașului Sighișoara, este situat în municipiul Sighișoara, str. Zidul Cetății f. nr., fiind înscris în C.F. nr. 51163 Sighișoara (nr. C.F. vechi: 11702), poz. A+1, sub nr. top. 97 și nr. cad. 1900 și cuprinde:

- teren curți-construcții intravilan în suprafață de 153 mp, pe care sunt edificate următoarele construcții:

- C1 – Turn cu suprafața construită de 124 mp, compus din 2 încăperi, cu suprafața de 122,29 mp. conform planurilor existente;

- C2 – Zid cu suprafața construită de 29 mp.

Turnul Croitorilor - „Turnul cel mare al porții din spate” a fost repartizat uneia dintre cele mai vechi și distinse bresle ale Cetății, breasla croitorilor.

Acest turn este considerat drept unul din cele mai frumoase turnuri ale Cetății și impresionează și astăzi prin masivitate și simplitate. Cele două ganguri boltite de la bază sugerează o datare timpurie, probabil la sfârșitul sec. XIII sau în sec. al XIV-lea. Deasupra celor două ganguri carosabile există astăzi încă două niveluri, dintre care ultimul este prevăzut cu trei guri mari de păcură în alternanță cu patru goluri de tragere care-i conferă construcției un aer impozant. Cele două porți boltite au avut în vechime grilaje (herse, Faligatter), care glisau vertical.

Când a izbucnit incendiul din 1676 în interiorul turnului se găseau, în afară de mari cantități de grâne, multe proiectile, platoșe, halebarde, împreună cu două tunuri și mult praf de pușcă. În urma exploziei prafului de pușcă partea superioară a turnului împreună cu bolta gangului de nord-est au fost distruse, aspectul său actual datorându-se reconstruirii de după incendiu, în anul 1679.

Cu ocazia reparațiilor, efectuate imediat după incendiu, gangul de nord-est a fost zidit și transformat în depozit, până în 1935 când bolta a fost restaurată și readusă la forma inițială, iar gangul redeschis circulației.

Turnul Croitorilor, ca și Turnul cu Ceas, a avut o construcție de protecție de tip barbacană realizată în fața porților. Barbacana de aici era alcătuită dintr-un zid lung de aproximativ 70 m ce pleca de la Turnul Croitorilor spre sud-vest, de-a lungul trotuarului actualei șosele care urcă spre Cetate, ajungând până la „Poarta cea mai din dos” și dintr-un alt zid ce urca de la această poartă spre est, până la Turnul Țesătorilor, închizând un perimetru patrulater unde inamicul, odată intrat, putea fi lovit din toate părțile.

2. OBIECTIVE PROPUSE

Prin concesionarea imobilului „Turnul Croitorilor”, Municipiul Sighișoara urmărește următoarele:

- întreținerea și protejarea construcției – monument istoric;
 - punerea în valoare a monumentului;
 - amenajarea imobilului ca spațiu cultural-expozițional și educațional;
 - diversificarea și îmbogățirea ofertei turistice a Municipiului Sighișoara;
 - informarea și culturalizarea publicului vizitator.
- dezvoltarea turismului cultural, care reprezintă una dintre industriile de marcă ale municipiului Sighișoara, și ridicarea gradului de satisfacție al miilor de turiști români și străini;
- atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, concretizate în redevența anuală;
 - crearea unor locuri noi de muncă;
 - salubritatea și întreținerea curățeniei în zonă, inclusiv a spațiului verde;
 - atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi educaționale și culturale ale comunității locale precum și dezvoltarea turismului și, implicit, a economiei municipiului.

3. INVESTIȚII NECESARE

Pentru atingerea obiectivelor propuse la punctul 2 din prezentul studiu, se impune conferirea unei funcțiuni turistice și culturale imobilului, în urma amenajării acestuia, care să permită introducerea ei într-un circuit turistic prin:

- Expunerea spre public a obiectelor de patrimoniu muzeal aflate în colecția proprie și/sau colecții private;
- Găzduirea ocazională, în incinta turnului și pe terenul aferent, a unor expoziții de lucrări inedite meșteșugărești și/sau demonstrații de manufacturare ale meșteșugarilor din zona Sighișoarei;
- Organizarea ocazională de evenimente cultural-educative pentru toate categoriile de vizitatori (concerte restrânse de muzică, ateliere de creație, proiecții de filme și documentare, reprezentații restrânse de teatru).

Ca acțiuni adiacente obiectivelor din prezentul studiu, se impun următoarele:

- Salubritatea zonei proximale construcției;
- Întreținerea curățeniei și a spațiilor verzi în zona proximală construcției;
- Îndeplinirea măsurilor prevăzute de lege pentru protejarea mediului;
- Colaborarea cu Muzeul de istorie Sighișoara, Municipiul Sighișoara și unități de cazare din oraș și împrejurimi pentru promovare;
- Asigurarea pazei monumentului.

4. DURATA CONCESIUNII

Durata concesiunii se propune la 10 ani, perioadă care poate fi prelungită cu o durată cel mult egală cu jumătate din durata inițială a concesiunii, prin acordul de voință al părților.

5. ACORDAREA CONCESIUNII

Modalitatea de acordare a concesiunii, în conformitate cu Ordonanța Guvernului nr. 21/2006, privind regimul concesionării monumentelor istorice, se va face prin licitație publică deschisă cu ofertă în plic închis, prin care orice persoană fizică sau juridică de drept privat, română sau străină, poate prezenta o ofertă.

Desfășurarea licitației se realizează în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 21/2006, privind regimul concesionării monumentelor istorice, ale normelor metodologice aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1067/2007 și ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

6. ELEMENTE DE PREȚ

Redevența minimă este de 550,58,00 lei/lună, conform pct. 1, pentru construcție, și pct. 25, pentru teren, din anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 19/25.01.2018, astfel:

$$\begin{aligned} 2 \text{ lei/mp/lună} * 122,29 \text{ mp suprafață construcție} &= 244,58 \text{ lei/lună} \\ 2 \text{ lei/mp/lună} * 153 \text{ mp suprafață teren} &= 306,00 \text{ lei/lună} \end{aligned}$$

Plata redevenței valorice se poate face în numerar, la casieriile Municipiului Sighișoara, sau în contul concedentului RO63TREZ47821A300530XXXX, deschis la Trezoreria Sighișoara.

Sumele reprezentând redevența, vor fi plătite lunar, scadența fiind ultima zi a lunii. Întârzierile la plată se vor penaliza conform reglementărilor legale în vigoare.

Redevența adjudecată în urma licitației va fi indexată semestrial cu indicii de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

Pe perioada derulării procesului de restaurare și reabilitare a turnului, proces inițiat exclusiv de către concedent, concesionarul nu datorează redevență, dacă face dovada că este împiedicat în acest sens, în realizarea scopului și obiectivelor stabilite de concedent.

Garanția de participare la licitație depusă de ofertantul câștigător, respectiv echivalentul prețului redevenței pentru un trimestru de contract, calculat la prețul de pornire, în sumă de 1.651,74 lei se reține de concedent până în momentul încetării contractului de concesiune.

Garanția de participare la licitație se va constitui prin una din următoarele modalități:

- depunerea sumei în contul RO57TREZ4785006XXX000048 al Municipiului Sighișoara, CUI 5669309, deschis la Trezoreria Sighișoara, având înscris la explicații: „Garanție participare la licitația pentru concesionarea Turnului Croitorilor”;

- plata în numerar la casieriile Municipiului Sighișoara, având înscris la explicații pe chitanță: „Garanție participare la licitația pentru concesionarea Turnului Croitorilor”.

Garanția de participare la licitație se reține de concedent în cazul în care ofertantul stabilit câștigător nu încheie contractul de concesiune în termen de 60 de zile de la comunicarea adjudecării.

Garanția de participare va fi restituită de către concedent tuturor ofertanților necâștigători în termen de 7 zile de la semnarea contractului între ofertantul câștigător și concedent, în baza unei solicitări scrise, depusă la sediul ofertantului.

7. TERMENELE PREVIZIONATE PENTRU REALIZAREA PROCEDURII DE CONCESIUNE

Calendarul propus pentru concesionare este următorul:

1. Aprobarea concesiunii și a documentației de atribuire prin hotărâre a Consiliului Local Sighișoara;
2. Publicarea anunțului pentru licitație în termen de 5 zile de la primirea hotărârii de aprobare a concesiunii;
3. 20 de zile calendaristice termen minim între publicarea anunțului și data limită de depunere a ofertelor;
4. Organizarea ședinței de deschidere a ofertelor și ofertare în termen de cel mult 3 zile de la data limită de depunere a ofertelor.

În situația în care nu se depun cel puțin 3 oferte valabile, perioada se prelungește, urmând etapa a 2-a a licitației și eventual, etapa de negociere directă.

Arhitect Șef,
Adina - Gabriela Popescu



Director executiv,
Carmen Morar



Întocmit/Redactat: Ignat Liana



CAIET DE SARCINI

PENTRU CONCESIONAREA IMOBILULUI „TURNUL CROITORILOR”, MONUMENT ISTORIC PARTE DIN ANSAMBLUL FORTIFICAȚILOR CETĂȚII MUNICIPIULUI SIGHIȘOARA

CAP. I. OBIECTUL CONCESIUNII

1.1. Obiectul concesiunii îl constituie imobilul „Turnul Croitorilor”, aflat în proprietatea Orașului Sighișoara, situat în municipiul Sighișoara, str. Zidul Cetății f. nr., înscris în C.F. nr. 51163 Sighișoara (nr. C.F. vechi: 11702), poz. A1, sub nr. top. 97 și nr. cad. 1900 și care cuprinde:

- teren curți-construcții intravilan în suprafață de 153 mp, pe care sunt edificate următoarele construcții:

- C1 – Turn cu suprafața construită de 124 mp, compus din 2 încăperi, cu suprafața utilă de 122,29 mp. conform planurilor existente;

- C2 – Zid cu suprafața construită de 29 mp.

1.2. Turnul Croitorilor, construit în secolul XIV, face parte din ansamblul de fortificații a cetății medievale Sighișoara, inclusă în Lista patrimoniului mondial UNESCO în anul 1999 în cadrul celei de-a 23-a sesiuni a Comitetului Patrimoniului Mondial, la poziția 902. Este poziționat în partea opusă Turnului cu Ceas și străjuiește a doua poartă de acces în cetate, fiind încadrat ca monument istoric clasat în grupa A - monument istoric de valoare națională și universală, cu codul MS-II-a-A-15805.

CAP. II. OBIECTIVE PROPUSE

2.1. Prin concesiunea imobilului „Turnul Croitorilor”, Municipiul Sighișoara urmărește următoarele:

- întreținerea și protejarea construcției – monument istoric;
- asigurarea conservării monumentului istoric;
- punerea în valoare a monumentului;
- amenajarea imobilului ca spațiu cultural-expozițional și educațional;
- diversificarea și îmbogățirea ofertei turistice a Municipiului Sighișoara;
- informarea și culturalizarea publicului vizitator.
- dezvoltarea turismului cultural, care reprezintă una dintre industriile de marcă ale municipiului Sighișoara, și ridicarea gradului de satisfacție al miilor de turiști români și străini;
- atragerea de venituri suplimentare la bugetul local, concretizate în redevența anuală;
- crearea unor locuri noi de muncă;
- salubritatea și întreținerea curățeniei în zonă, inclusiv a spațiului verde;
- atragerea capitalului privat în acțiuni ce vizează satisfacerea unor nevoi educaționale și culturale ale comunității locale precum și dezvoltarea turismului și, implicit, a economiei municipiului.

CAP. III. CONDIȚII DE EXPLOATARE A CONCESIUNII ȘI INVESTIȚII NECESARE:

3.1. Concesionarul va începe finanțarea lucrărilor de protejare, amenajare și punere în valoare a monumentului istoric în cel mult 2 luni de la data semnării contractului de concesiune.

3.2. Termenul de finalizare a lucrărilor este de 6 luni de la data semnării contractului de concesiune.

3.3. În cazul în care câștigătorii licitației nu încep demersurile necesare pentru realizarea obiectivelor, așa cum au fost acestea enumerate mai sus, în termen de 2 luni de la data încheierii contractului de concesiune, respectiv, nu definitivează investiția în termen de 6 luni, contractul de concesiune se anulează de drept și garanția de participare la licitație va fi pierdută, urmând ca licitația să fie reorganizată ulterior.

CAP. IV. DOCUMENTE JURIDICE ȘI TEHNICE:

4.1. Legislația aplicabilă:

- prevederile Legii nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Ordonanței Guvernului nr. 21/2006 privind regimul concesiunii monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Ordonanței Guvernului nr. 47/2000 privind stabilirea unor măsuri de protecție a monumentelor istorice care fac parte din Lista patrimoniului mondial, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Hotărârii Guvernului nr. 1268/2010 privind aprobarea Programului de protecție și gestiune a monumentelor istorice înscrise în Lista patrimoniului mondial UNESCO, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Ordinului Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 13 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

4.2. Documente juridice:

- fișa mijlocului fix Turnul Croitorilor, nr. de inventar 1.6.2.5.013;
- fișa mijlocului fix Zid sprijin cetate – Turnul Croitorilor, nr. inventar 1.1.9.5.03;
- extras C.F. nr. 51163 Sighișoara;

4.3. Documente tehnice:

- scurt istoric al monumentului istoric, întocmit de un specialist atestat al Ministerului Culturii și Identității Naționale;
- planuri ale monumentului istoric;
- fotografii recente ale monumentului.

CAP. V. OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI ȘI ALE CONCEDENTULUI

5.1.1. Concesionarul va asigura:

- întreținerea și protejarea construcției – monument istoric;
- amenajarea imobilului ca spațiu cultural-expozițional și educațional;
- expunerea de obiecte de patrimoniu muzeal din colecția proprie și/sau colecții private;
- întocmirea programului pentru vizitarea monumentului de către public astfel încât turnul să fie deschis în toate zilele sfârșitului de săptămână, cel puțin 8 h/zi și, de asemenea, în zilele în care în Sighișoara au loc evenimente culturale de amploare (ex. Festivalul Sighișoara Medievală, Festivalul Proetnica, Festivalul de Muzică Academică, Noaptea Muzeelor, etc. - în acest sens concesionarul poate solicita informații la Municipiul Sighișoara);

- găzduirea ocazională, în incinta turnului și pe terenul aferent, a unor expoziții de lucrări inedite meșteșugărești și/sau demonstrații de manufacturare ale meșteșugarilor din zona Sighișoarei, cu condiția ca acestea să nu obstrucționeze/inoportuneze expunerea de obiecte de patrimoniu muzeal;

- organizarea ocazională de evenimente cultural-educative pentru toate categoriile de vizitatori (concerte restrânse de muzică, ateliere de creație, proiecții de filme și documentare, reprezentații restrânse de teatru), cu condiția ca acestea să nu deranjeze /inoportuneze expunerea de obiecte de patrimoniu muzeal;

- salubritatea zonei proximale construcției;
- întreținerea curățeniei și a spațiilor verzi în zona proximală construcției;
- îndeplinirea măsurilor prevăzute de lege pentru protejarea mediului;
- colaborarea cu Muzeul de istorie Sighișoara, Municipiul Sighișoara și unități de cazare din oraș și împrejurimi pentru promovare;
- paza monumentului.

5.1.2. În cazul în care pe perioada concesiunii se demarează procesul de restaurare și reabilitare a monumentului, concesionarul este obligat să permită desfășurarea acestor lucrări fără să obstrucționeze procedeele. Municipiul Sighișoara va comunica concesionarului, în scris, data de începere a lucrărilor de restaurare a monumentului cu minim 30 de zile înainte de demararea acestora. Pe perioada procesului de restaurare a monumentului, concesionarul nu datorează redevență.

5.1.3. Asigurarea exponatelor cade în sarcina exclusivă a concesionarului, concedentul nu poate fi tras la răspundere în cazul dispariției sau degradării obiectelor expuse.

5.1.4. Contractul de concesiune va fi înregistrat de către concesionar în registrele de publicitate imobiliară în termen de 30 de zile calendaristice de la data încheierii lui.

5.2. Concedentul are următoarele obligații:

- a) Să predea concesionarului bunul concesionat pe baza unui proces verbal de predare/primire.
- b) Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune.
- c) Concedentul garantează pe concesionar că bunul concesionat nu este sechestrat, scos din circuitul civil, ipotecat sau gajat și nu face obiectul vreunui litigiu sau al unei revendicări.
- d) Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune în afară de cazurile prevăzute expres de lege.
- e) Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor concesionarului.
- f) Municipiul Sighișoara va comunica concesionarului, în scris, data de începere a lucrărilor de restaurare și reabilitare a monumentului cu minim 30 de zile înainte de demararea acestora.

CAP. VI. CONDITII FINANCIARE ȘI DE ASIGURARE

A. REDEVENȚA

6.1. Redevența minimă este de 550,58 lei/lună, conform anexei nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local Sighișoara nr. 19/25.01.2018, pct. 1, pentru construcție și pct. 25, pentru teren, astfel:

$2 \text{ lei/mp/lună} * 122,29 \text{ mp suprafață utilă construcție} = 244,58 \text{ lei/lună}$

$2 \text{ lei/mp/lună} * 153 \text{ mp suprafață teren} = 306,00 \text{ lei/lună}$

6.2. Plata redevenței se poate face în numerar, la casieriile Municipiului Sighișoara, sau în contul concedentului RO63TREZ47821A300530XXXX, deschis la Trezoreria Sighișoara.

6.3. Sumele reprezentând redevența, vor fi plătite lunar, scadența fiind ultima zi a lunii. Întârzierile la plată se vor penaliza conform reglementărilor legale în vigoare. În cazul întârzierilor mai mari de 90 de zile se va proceda la rezilierea contractului de concesiune, fără a fi necesară intervenția instanțelor judecătorești (pact comisoriu expres).

6.4. Redevența adjudecată în urma licitației va fi indexată semestrial cu indicele de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

6.5. Pe perioada derulării procesului de restaurare și reabilitare a turnului, proces inițiat exclusiv de către concedent, concesionarul nu datorează redevență, dacă face dovada că este împiedicat în acest sens, în realizarea scopului și obiectivelor stabilite de concedent.

B. GARANȚII

6.6. Garanția de participare la licitație depusă de ofertantul câștigător, respectiv echivalentul prețului redevenței pentru primul trimestru de contract, calculat la prețul de pornire, în sumă de 1652,00 lei se reține de concedent până în momentul încheierii contractului de concesiune.

6.7. Garanția de participare la licitație se va constitui prin una din următoarele modalități:

• depunerea sumei în contul RO63TREZ47821A300530XXXX al Municipiului Sighișoara, CUI 5669309, deschis la Trezoreria Sighișoara, având înscris la explicații: „Garanție participare la licitația pentru concesionarea monumentului istoric „Turnul Croitorilor”;

• plata în numerar la casieriile Municipiului Sighișoara, având înscris la explicații pe chitanță: „Garanție participare la licitația pentru concesionarea monumentului istoric „Turnul Croitorilor”.

6.8. Garanția de participare la licitație se reține de concedent în cazul în care ofertantul stabilit câștigător nu încheie contractul de concesiune în termen de 60 de zile de la comunicarea adjudecării.

6.9. Garanția de participare la licitație este recuperabilă pentru participanții care nu au adjudecat licitația.

6.10. În termen de 90 de zile de la încheierea contractului, concedentul are obligația depunerii cu titlu de garanție a sumei de de 1652,00, reprezentând echivalentul prețului redevenței pentru primul trimestru de contract, calculat la prețul de pornire, în caz de necesitate, din aceasta vor fi prelevate penalități și sume datorate concedentului de către concesionar. Ca urmare garanția de participare la licitație depusă de ofertantul câștigător poate rămâne drept garanție la contractul de concesiune

C. ALTE CLAUZE FINANCIARE

6.11. Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitantului contra cost, la o valoare de 50 lei.

6.12. Taxa de participare este de 100 lei.

6.13. Contravaloarea caietului de sarcini și taxa de participare nu se restituie.

6.14. Câștigătorul licitației devine debitor față de Municipiul Sighișoara din momentul încheierii contractului de concesiune.

CAP. VII. ACORDAREA CONCESIUNII

7.1. Modalitatea de acordare a concesiunii, în conformitate cu Ordonanța Guvernului nr. 21/2006, privind regimul concesionării monumentelor istorice, se va face prin licitație publică deschisă cu ofertă în plic închis, prin care orice persoană fizică sau juridică de drept privat, română sau străină, poate prezenta o ofertă.

7.2. Desfășurarea licitației se realizează în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 21/2006, privind regimul concesionării monumentelor istorice, Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și ale Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările și completările ulterioare;

CAP. VIII. ÎNCETAREA CONCESIUNII

8.1. (1) Concesiunea încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune, dacă părțile nu convin în scris la prelungirea acesteia, în condițiile legii;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către concedent, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată;
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri în sarcina concedentului;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului concesionat sau în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;
- f) în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a exploata investiția, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri, concesionarul va trebui să-l notifice pe concedent în termen de maxim 30 zile de imposibilitatea exploatării;
- g) alte cauze de încetare a concesiunii, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

8.1. (2) La încetarea, din orice cauză, a concesiunii, bunurile ce au fost utilizate de concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

- a) bunuri de retur - în proprietatea Municipiului Sighișoara;
- b) bunuri proprii - în proprietatea concesionarului.

CAP. IX. CONTROLUL

9. 1. Controlul general al respectării de către concesionar a prevederilor Caietului de sarcini și a obligațiilor asumate prin contractul de concesiune se efectuează de către Municipiul Sighișoara prin organele de control ale aparatului de specialitate al primarului.

CAP. X. DISPOZIȚII FINALE

10.1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de concesiune.

10.2. Realizarea obiectivului de investiții se va face numai pe baza unui proiect legal avizat, aprobat și a autorizației de construire emisă de organele competente în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 cu modificările și completările ulterioare și în conformitate cu Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 525/1996.

10.3. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investițiilor privesc pe concesionar.

10.4. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente, obținerea acordului de la deținătorii acestora îl privesc pe concesionar.

10.5. Toate obligațiile reciproce se vor concretiza în contractul de concesiune.

10.6. Contractul de concesiune se va încheia după expirarea termenului de 20 de zile calendaristice de la data transmiterii deciziei referitoare la atribuirea contractului.

10.7. Prin contractul de concesiune se pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de concesiune, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

10.8. Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul consolidat de stat, bugetul local, achitarea taxei de participare, a documentației de licitație și a garanției de participare.

Nu vor participa la licitație persoanele juridice care:

- au debite la bugetul consolidat de stat;
- au debite față de bugetul local;
- au fost adjudecători ai unei licitații anterioare și nu au încheiat din culpa acestora contract cu Municipiul Sighișoara.

10.9. Dacă licitația se amână sau se anulează, din motive obiective, a căror producere sau intervenție nu a putut fi prevăzută de către concedent, decizia de amânare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți.

În acest caz, ofertanților li se va înapoia în termen de șapte zile, garanția de participare la licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Municipiul Sighișoara.

Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini și instrucțiunile pentru ofertanți se consideră însușite de ofertant.

Instrucțiunile pentru ofertanți constituie anexa nr. 1 la prezentul caiet de sarcini.

Arhitect Șef,
Popescu Adina - Gabriela



Director Executiv,
Morar Carmen



Întocmit/Redactat: Ignat Liana



INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI

1. Informații despre concedent:

Municipiul Sighișoara, cu sediul în municipiul Sighișoara, Piața Muzeului, nr. 7, telefon 0265/771280, fax 0265/771019, codul fiscal nr. 5669309, reprezentat prin Primar – Mălăncrăvean Ovidiu-Dumitru.

2. Obiectul concesiunii

Obiectul concesiunii îl constituie imobilul „Turnul Croitorilor”, aflat în proprietatea Orașului Sighișoara, situat în municipiul Sighișoara, str. Zidul Cetății f. nr., înscris în C.F. nr. 51163 Sighișoara (nr. C.F. vechi: 11702), poz. A1, sub nr. top. 97 și nr. cad. 1900 și care cuprinde:

- teren curți-construcții intravilan în suprafață de 153 mp, pe care sunt edificate următoarele construcții:

- C1 – Turn cu suprafața construită de 124 mp, compus din 2 încăperi, cu suprafața de 122,29 mp. conform planurilor existente;

- C2 – Zid cu suprafața construită de 29 mp.

Turnul Croitorilor, construit în secolul XIV, face parte din ansamblul de fortificații a cetății medievale Sighișoara, inclusă în Lista patrimoniului mondial UNESCO în anul 1999 în cadrul celei de-a 23-a sesiuni a Comitetului Patrimoniului Mondial, la poziția 902. Este poziționat în partea opusă Turnului cu Ceas și străjuiește a doua poartă de acces în cetate, fiind încadrat ca monument istoric clasat în grupa A - monument istoric de valoare națională și universală, cu codul MS-II-a-A-15805.

3. Forma licitației

Licitația se va desfășura în conformitate cu prevederile Ordonanței Guvernului nr. 21/2006 privind regimul concesiunii monumentelor istorice și a Hotărârii de Guvern nr. 1067/2007 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Ordonanței Guvernului nr. 21/2006 privind regimul concesiunii monumentelor istorice.

Forma licitației aleasă de către concedent este licitație publică deschisă cu oferta în plic închis, conform prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 21/2006.

4. Calendarul licitației va fi clar prevăzut în anunțul licitației, în funcție de data aprobării concesiunii.

Informativ, termenele etapelor sunt următoarele:

1. Aprobarea concesiunii și a documentației de atribuire prin hotărâre a Consiliului Local Sighișoara;

2. Publicarea anunțului pentru licitație în termen de 5 zile de la primirea hotărârii de aprobare a concesiunii;

3. 20 de zile calendaristice termen minim între publicarea anunțului și data limită de depunere a ofertelor;

4. Organizarea ședinței de deschidere a ofertelor și ofertare în termen de cel mult 3 zile de la data limită de depunere a ofertelor.

În situația în care nu se depun cel puțin 3 oferte valabile, perioada se prelungește, urmând etapa a 2-a a licitației și eventual, etapa de negociere directă.

5. Condiții de participare

Pot depune oferte persoane fizice/juridice române sau străine sau asocieri de persoane juridice române și/sau străine, care îndeplinesc condițiile de eligibilitate.

Mai multe persoane juridice române și/sau străine au dreptul de a se asocia și de a depune oferta comună, având obligația de a-și prezenta asocierea într-o formă legalizată. Asociații

desemnează din rândul lor pe cel care, în cazul atribuirii contractului, îi reprezintă în raporturile cu autoritatea contractantă, în calitate de lider de asociație.

6. Prezentarea ofertelor

6.1. Ofertele se redactează în limba română.

6.2. Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora înregistrării acestora.

6.3. Ofertele trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- fiecare participant poate depune doar o singură ofertă;
- ofertele primite și înregistrate după termenul limită de depunere sau depuse la o altă adresă decât cea menționată la pct. 1 vor fi excluse din licitație și vor fi înapoiate ofertanților fără a fi deschise;

7. Instrucțiuni privind conținutul ofertelor

Oferta va cuprinde două secțiuni distincte:

7.1. Oferta de capabilitate și eligibilitate.

7.2. Oferta tehnică și financiară.

În vederea participării la licitație, persoanele interesate vor întocmi și vor depune următoarele acte:

7.1. Oferta de capabilitate și eligibilitate va cuprinde:

ATENȚIE! *Documente care dovedesc înregistrarea și eligibilitatea ofertantului – SE DEPUN DE CĂTRE TOȚI OFERTANȚII INDIFERENT DE MODUL DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE (ofertant unic sau asociere).*

a) Certificatul de înmatriculare la Registrul Comerțului. Pentru persoanele juridice străine se vor prezenta documente edificatoare care să dovedească o formă de înregistrare ca persoană juridică, în conformitate cu prevederile legale din țara în care ofertantul este rezident.

b) Declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări, prin care ofertantul se agajează să mențină oferta pentru un termen de 60 zile de la depunerea ei și care constă în promisiune de a contracta în situația în care acesta va fi declarat câștigător.

Declarația de participare se semnează de către persoana desemnată din cadrul asocierii pentru a-i reprezenta în raporturile cu autoritatea contractantă, în calitate de lider de asociere (dacă este cazul).

c) Împuternicire scrisă prin care reprezentantul legal al ofertantului delegă reprezentarea la prezenta procedură unei persoane, autorizând-o să semneze actele încheiate cu această ocazie (dacă este cazul).

d) Informații privind ofertantul urmând a se descrie structura organizatorică a ofertantului și a se face referire la capitalul social.

e) Certificat de atestare fiscală emis de Direcția Generală a Finanțelor Publice, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are obligații restante de plată față de bugetul general consolidat al statului.

f) Certificat de atestare fiscală emis de primăria în raza careia ofertantul își desfășoară activitatea, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are obligații restante de plată față de bugetul local.

g) Dovada achitării taxei de participare, a contravalorii caietului de sarcini și a garanției de participare la licitație (copie).

ATENȚIE! *Persoanele juridice străine vor prezenta formulare – tip eliberate de autoritățile competente din țara în care ofertantul este rezident, din care să rezulte că acesta este la zi cu plata contribuțiilor datorate către stat și/sau către unitatea administrativă de la sediul acestora.*

OBSERVAȚIE: Impozitele și taxele pentru care s-au acordat înlesniri la plată (amânări, eșalonări etc.) de către organele competente nu se consideră obligații exigibile de plată, în măsura în care s-au respectat condițiile impuse la acordarea înlesnirilor.

Documentele anterior prezentate sunt obligatorii.

7.2. Oferta tehnică și financiară va cuprinde :

7.2.1. Planul de dezvoltare și exploatare a concesiunii, urmând a se face referire la următoarele aspecte:

- programul de întreținere, protejare și punere în valoare a monumentului;
- programul și descrierea elementelor care vor fi utilizate pentru amenajarea și mobilarea spațiului;
- acțiunile care se intenționează a se face pentru satisfacerea nevoilor educaționale și culturale ale comunității locale;
- acțiunile care se intenționează a se face pentru dezvoltarea turismului cultural și informarea publicului vizitator;
- valoarea investițiilor;
- numărul de locuri noi de muncă create.

7.2.2. Oferta financiară - reprezintă redevența pe care ofertantul se angajează să o plătească anual. Cuantumul minim al acesteia este de 550,58 lei/lună.

Ofertarea se va face în lei/lună.

Oferta tehnică și cea finanțată vor purta semnătura, în original, a ofertantului.

Perioada de valabilitate a ofertei este de 60 de zile, perioadă în care prețul ofertei este ferm. Sunt considerate valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al concesiunii.

8. Instrucțiuni privind expedierea ofertelor

La expedierea ofertelor se va proceda astfel:

Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

Plicul exterior trebuie să conțină toate documentele care alcătuiesc oferta de capabilitate și de eligibilitate precum și dovada cumpărării caietului de sarcini. Pe plicul exterior se va înscrie denumirea ofertantului, adresa de corespondență și adresa de e-mail a acestuia, precum și mențiunea:

„Pentru licitația publică deschisă privind concesionare monumentului istoric Turnul Croitorilor”

Plicul interior va conține oferta tehnică și financiară. Pe plicul interior se înscrie denumirea ofertantului precum și sediul social al acestuia.

ATENȚIE! În situația în care ofertele se primesc cu întârziere față de termenul precizat mai sus acestea nu mai participă la licitație și se returnează nedeschise.

9. Precizări privind garanția de participare la licitație

Pentru participarea la licitație ofertanții trebuie să constituie garanția pentru participare în sumă de 1.562,00 lei.

Garanția pentru participare poate fi constituită în una din următoarele forme:

a) prin depunere în numerar la casieriile concedentului;

b) prin transfer în contul concedentului nr. RO63TREZ47821A300530XXXX, deschis la Trezoreria Sighișoara.

Garanția de participare va fi restituită de către concedent tuturor ofertanților necâștigători în termen de 7 zile de la semnarea contractului între ofertantul câștigător și concedent, în baza unei solicitări scrise, depusă la sediul ofertantului.

Garanția de participare se pierde în cazul în care ofertantul își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia sau, în cazul în care, fiind declarat câștigător al licitației, nu semnează din culpa sa, contractul de concesiune.

10. Componenta și modul de lucru a comisiei de evaluare

10.1. Componenta comisiei de evaluare

Comisia de evaluare este numită prin hotărâre a Consiliului Local Sighișoara.