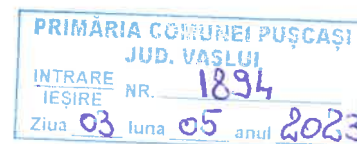


creatar

PNE
pure new energy

PNE RO SUNSHINE 16 S.R.L.



Data: 02.05.2023

În atenția: Primăria comunei Pușcași

Consiliul Local al comunei Pușcași

Șoseaua principală, nr. 68, sat Pușcași, comuna Pușcași

Referitor: Solicitare de clarificări cu privire la concesionarea, prin licitație publică, a imobilului-teren aparținând domeniului privat al comunei Pușcași în suprafață de 420.500 mp din acte și 415.595 mp din măsurători, înscris în Cărțile Funciare nr. 71826, 71849 și 71831 Pușcași, având nr. cadastrale 71826, 71849 și 71831

Stimate/ă domnule/doamnă,

Subscrisa, **PNE RO SUNSHINE 16 S.R.L.**, societate cu sediul în București, Sectorul 5, Calea 13 Septembrie, Nr. 90, Complexul Multifuncțional Grand, Camera 2.17, Etaj 2, înregistrată la Registrul Comerțului cu nr. J40/5059/2023, având cod unic de înregistrare (CUI) RO 4781553 ("PNE" sau "Subscrisa"), reprezentată de către doamna Dinescu Daniela, în calitate de administrator,

referitor la concesionarea, prin licitație publică, a următoarelor imobile: (i) terenul în suprafață de 120.000 mp din acte și 115.092 mp din măsurători, evidențiat în CF nr. 71826 Pușcași, având nr. cadastral 71826, situat în localitatea Pușcași, comuna Pușcași, județul Vaslui, tarla 80, parcela 1717, (ii) terenul în suprafață de 148.500 mp, evidențiat în CF nr. 71849 Pușcași, având nr. cadastral 71849, situat în localitatea Pușcași, comuna Pușcași, județul Vaslui, tarla 75, parcela 1687, și (iii) terenul în suprafață de 152.000 mp, evidențiat în CF nr. 71831 Pușcași, având nr. cadastral 71831, situat în localitatea Pușcași, comuna Pușcași, județul Vaslui, tarla 80, parcela 1721, în vederea realizării unui parc fotovoltaic, publicat prin anunțul nr. 6895365 din data de 20.04.2023 ("Terenul"),

vă adresăm prezenta **SOLICITARE DE CLARIFICĂRI** cu privire la:

1. Conform art. I.A.1 din documentația de atribuire, ce reprezintă anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 69 din data de 29.11.2022 ("**Documentația de Atribuire**"), suprafața Terenului este de 420.500 mp din acte și 415.595 mp din măsurători. Cu toate acestea, conform extraselor de carte funciară, suprafața reală măsurată a Terenului este de 415.592 mp. În consecință, vă rugăm să rectificați suprafața din măsurători a Terenului în mod corespunzător, atât în Declarația de Atribuire, cât și în caietul de sarcini și contractul de concesiune aferente acesteia, precum și să ne transmiteți motivele pentru care apare această diferență.

2. În art. I.C.2 din Documentația de Atribuire, sunt enumerate criteriile de atribuire a contractului de concesiune și ponderea acestora la calcularea punctajului în funcție de care va fi determinată oferta câștigătoare. În acest sens, vă rugăm să clarificați modul de calcul al punctajului acordat fiecărui ofertant pentru fiecare dintre criteriile de atribuire, precum și modul de calcul al punctajului total pe baza căruia se va determina oferta câștigătoare.
3. Conform art. IV.8 din Documentația de Atribuire, *"Oferta va cuprinde Fisa partenerilor autorizați și cu experiența cu care se va realiza proiectarea obiectivului energetic, va întocmi documentația de mediu și va obține autorizația specifică de conexiune la rețea și va obține ATR-ul de la distribuitorul local de electricitate, partenerul autorizat care a construit proiecte fotovoltaice în funcțiune de cel puțin 20 MW instalați"*. Astfel, vă rugăm să clarificați care este modalitatea în care va opera prezenta clauză în situația în care, partenerii cu care se va realiza proiectul nu sunt încă selectați la momentul depunerii ofertei. Menționăm că, în general, Subscrisa organizează o licitație în urma căreia este ales partenerul autorizat cu care se va realiza proiectarea parcului fotovoltaic, numai ulterior securizării Terenului prin încheierea contractului de concesiune.
4. Vă rugăm să clarificați dacă există posibilitatea prelungirii termenelor prevăzute de teza a II-a a art. 2.3.1 din Caietul de Sarcini, respectiv *"Concesionarul adjudecat al licitației, va solicita toate autorizațiile necesare edificării și/sau amenajării uneia dintre înființările investițiilor de exemplu: centrala fotovoltaică, în termen de 12 luni de la data semnării contractului de concesiune și va finaliza lucrările primei etape a investiției în termen de 24 luni de la data încheierii contractului de concesiune"*. Menționăm că durata indicată este prea scurtă prin raportare la acest tip de proiect. De asemenea, vă rugăm să clarificați ce înseamnă *prima etapă a investiției*, dacă se referă la obținerea autorizației de construire sau la începerea/finalizarea lucrărilor.
5. Art. 2.1.1 al caietului de sarcini, ce reprezintă anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 69 din data de 29.11.2022 (*"Caietul de Sarcini"*), prevede că procesul-verbal de predare-primire a Terenului *"se va încheia în maxim 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție sau la momentul semnării contractului"*. Pe de altă parte, conform art. 8.4 din Caietul de Sarcini, *"Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 (treizeci) de zile de la data constituirii garanției"*. De asemenea, conform art. 1 alin. (10) din contractul de concesiune, ce reprezintă anexa nr. 1 la H.C.L. nr. 69 din data de 29.11.2022 (*"Contractul de Concesiune"*), *"Predarea efectivă a Terenului către Concesionar va avea loc în termen de cel mult 5 (cinci) zile de la semnarea prezentului Contract, pe bază de proces-verbal de predare-primire"*. Având în vedere că sunt menționate trei termene cu privire la încheierea procesul-verbal de predare-primire, respectiv *30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție, 30 de zile de la momentul semnării contractului și cel mult 5 zile de la semnarea contractului*, vă rugăm să clarificați care dintre aceste termene va fi în concret aplicabil.
6. În Caietul de Sarcini, la art. 2.2 este indicat faptul că *"Concesionarul va obține avizul de la Agenția de Protecție a Mediului Vaslui. Concesionarul va respecta toate condițiile de mediu atât pentru faza de autorizare a viitoarelor construcții, cât și pe perioada derulării contractului de concesiune"*. În acest sens, vă rugăm să clarificați, care este regimul aplicabil din punct de vedere al mediului, precum și dacă există restricții aferente acestuia, iar, în caz afirmativ, care sunt acestea.

7. Durata inițială a concesiunii este prevăzută în Caietul de Sarcini ca fiind de 25 de ani, cu posibilitatea prelungirii în baza acordului părților prin act adițional, până la data expirării perioadei de funcționare a obiectivului. Pe de altă parte, Contractul de Concesiune prevede că durata concesiunii este de maxim 25 de ani, cu posibilitate de prelungire prin acordul părților, până la durata maximă prevăzută de lege, însă și *"cu posibilitate de reducere respectiv până la data expirării perioadei de funcționare a Obiectivului"*. Astfel, vă rugăm să clarificați dacă durata concesiunii este fixă, respectiv de 25 de ani, aceasta nefiind doar limita maximă a duratei, dacă prelungirea duratei inițiale este un drept al Subscrisei sau acest lucru va depinde de disponibilitatea autorității contractante în momentul respectiv și modul de operare/condițiile reducerii concesiunii.
8. Vă rugăm să clarificați dacă termenul indicat în art. 3.3 din Caietul de Sarcini, respectiv *termenul de 24 de luni de la semnarea contractului de concesiune* poate fi prelungit pentru a fi coroborat cu termenul de începere al lucrărilor.
9. Conform art. 7.2 din Caietul de Sarcini, *"Contractul se încheie după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării deciziei de atribuire a contractului, dar nu mai târziu de 40 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertant a deciziei referitoare la atribuirea contractului, sub sancțiunea plății de daune interese"*. De asemenea, art. 9.1 din Caietul de Sarcini prevede că *"Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la punctul 8.1, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă"*. În acest sens, vă rugăm să clarificați dacă există flexibilitate în privința reducerii termenului maxim de încheiere a contractului de concesiune, respectiv cel de 40 de zile de la data realizării comunicării către ofertant a deciziei referitoare la atribuirea contractului.
10. Art. 6.16 din Caietul de Sarcini prevede că *"În cazul egalității redeventei oferite de doi sau mai mulți participanți admiși, comisia va solicita acestora să facă o nouă ofertă, în plic închis"*, fără a se menționa soluția în cazul egalității de punctaj obținut de participanți în urma ofertelor depuse. În acest sens, vă rugăm să clarificați care va fi soluția în cazul egalității de punctaj în urma depunerii ofertelor a doi sau mai mulți participanți.
11. Conform art. 11.1 lit. c) din Caietul de Sarcini, contractul de concesiune încetează *"în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului egale cu jumătate din redeventa ce ar mai fi trebuit încasată până la terminarea contractului, plus costul lucrărilor pentru aducerea terenului la starea inițială"*. În acest sens, vă rugăm să clarificați dacă există posibilitatea negocierii cuantumului despăgubirii în cazul rezilierii contractului de către concedent pentru nerespectarea obligațiilor de către concesionar.
12. Având în vedere că art. 11.2 din Caietul de Sarcini prevede că *"Atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractului de concesiune nu își execută obligațiile născute din contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia contractul, cu plata de daune interese, dacă este cazul, potrivit legii"*, vă rugăm să confirmați că, în cazul rezilierii contractului de către concedent, daunele-interese menționate în acest articol vor fi limitate la cuantumul despăgubirii indicate în art. 11.1 lit. c) din Caietul de Sarcini.
13. Conform art. 11.3 lit. c) din Caietul de Sarcini, *"în cazul în care, de la data semnării contractului de concesiune, concesionarul nu începe lucrările de construire în termen de maxim 2 (doi) ani și nu finalizează în maxim 4 (patru) ani de la încheierea contractului, contractul se reziliază de plin drept, în condițiile art.*

- 1553 din Codul Civil, fără a fi necesară intervenția instanțelor de judecată, îndeplinirea vreunei formalități ori punerea în întârziere". De asemenea, art. 5.4 lit. h) din Contractul de Concesiune prevede aceleași termene cu privire la începerea lucrărilor de construire și finalizarea acestora, însă conține și o completare, respectiv "Pentru motive temeinice, termenele pot fi prelungite, prin acordul părților". În acest sens, vă rugăm să clarificați: (i) dacă termenele indicate în aceste articole pot fi modificate prin inserarea unor termene mai lungi încă de la momentul semnării contractului și (ii) ulterior semnării contractului, care ar fi condițiile pe care trebuie să le îndeplinească o situație pentru a putea fi considerată motiv temeinic pentru prelungirea acestor termene.
14. Vă rugăm să confirmați că pe Teren nu se află niciun fel de conducte, țevi, cabluri de orice fel, nici în subsol nici la nivelul sau deasupra solului, și nici alte instalații de utilitate publică.
15. Vă rugăm să clarificați care este regimul urbanistic aplicabil Terenului și dacă va fi necesară obținerea unui nou PUZ pentru realizarea parcului fotovoltaic. În situația în care există un PUZ aflat în perioada de valabilitate, aplicabil Terenului, vă rugăm să ne transmiteți copii ale documentației de PUZ care să reflecte parametrii de urbanism și condițiile de construire aplicabile.
16. Vă rugăm să clarificați dacă prevederile Caietului de Sarcini și ale documentației aferente primează față de prevederile modelului de contract de concesiune, urmând ca, la momentul încheierii contractului, acesta să fie adaptat, modificat, completat și coroborat în mod corespunzător cu toate prevederile din caietul de sarcini și documentația licitației.

Față de cele de mai sus, vă rugăm să ne prezentați punctul dumneavoastră de vedere cu privire la aceste aspecte.

Cu stimă,

PNE RO SUNSHINE 16 S.R.L.

prin administrator,

Daniela Dinescu

