

**MUNICIPIUL TIMIȘOARA  
DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE I EST  
COMPARTIMENTUL SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE I EST  
NR. SC2018-30905/19.12.2018**

**APROBAT  
PRIMAR  
NICOLAE ROBU**

### **CAIET DE SARCINI**

**privind închirierea prin licitație publică deschisă cu strigare a spațiilor cu altă destinație din Timișoara, situate în zona I Est, cuprinse în anexa nr.1 a prezentului caiet de sarcini**

## **1. INFORMAȚII GENERALE**

### **1.1.Obiectul licitației:**

- Închirierea spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință situate în Timișoara:
- str. Dacilor nr. 8, SAD 5
  - str. Dacilor nr. 13, SAD 4
  - str. C-tin Titel Petrescu nr.1, SAD 2
  - str. Ecaterina Teodoroiu nr. 13, Ap.1 - SAD
  - str. Iuliu Grozescu nr. 2, SAD 1
  - P-ța Unirii nr. 8, SAD 3.

### **1.2. Organizatorul licitației:**

Autoritatea/instituția: Primăria Municipiului Timișoara;  
Sediul: Bv. C. D. Loga nr. 1;  
Adresa unde se organizează licitația: Bv. C.D. Loga nr. 1.

### **1.3.Forma de licitație:**

Licitație publică deschisă cu strigare.  
Criteriul de adjudecare - cel mai mare preț  
Prețul minim de pornire este cel prevăzut în anexa nr.1 al prezentului caiet de sarcini ( conform datelor din rapoartele de evaluare).

### **1.4. Suprafața spațiilor:**

- a. spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință SAD 5 - situat în Timișoara, str. Dacilor nr. 8 este în suprafață de 48,31 mp
- b. spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință SAD 4 - situat în Timișoara, str. Dacilor nr. 13 este în suprafață de 36,86 mp
- c. spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință SAD 2 - situat în Timișoara, str. C-tin Titel Petrescu nr.1 este în suprafață de 56,27 mp
- d. spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință Ap.1-SAD – situat în Timișoara, str. Ecaterina Teodoroiu nr. 13, este în suprafață de 34,5 mp
- e. spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință SAD 1 - situat în Timișoara, str. Grozescu nr. 2, este în suprafață de 73,49 mp
- f. spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință SAD 3 - situat în Timișoara, P-ța Unirii nr. 8, este în suprafață de 47.94 mp;

### **1.5. Descrierea obiectului licitației:**

a. Spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință SAD 5 - situat în Timișoara, str. Dacilor nr. 8, înscris în CF-ul colectiv nr. 400419-C1 ( CF vechi nr. 123089), CF individual nr. 400419-C1-U20, nr. top 5755/XXXVII, la parter în corpul C, compus din 2 încăperi, cu 1,36% pc indivize generale, 6,29% pc indivize corp C și 54,04/3972 mp teren, proprietar Statul Român, prin Consiliul Local Timișoara. Încăperea 1=21,91 mp, încăperea 2=26,4 mp, total suprafață utilă=48,31 mp;

b. Spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință SAD 4 - situat în Timișoara, str. Dacilor nr. 13, la parterul imobilului cu intrare din curte, proprietar Primăria Municipiului Timișoara, înscris în CF-ul colectiv 408715-C1 ( CF vechi 1), CF-ul individual nr. 408715-C1-U4 Timișoara, nr. cad 5637, compus din 4 încăperi, cu 4,76 % pc și 45/951 părți din teren;

c. Spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință SAD 2 - situat în Timișoara, str. Constantin Titel Petrescu nr. 1, la parterul imobilului cu intrare din stradă, proprietar Statul Român, în folosința Sfatului Popular al Orașului Timișoara, înscris în CF-ul colectiv 410513-C1( CF vechi nr. 145560), CF-ul individual nr. 410513-C1-U4 Timișoara, nr. top 6799/III, compus din 3 încăperi, cu 18,17 % pci și 73/404 părți din teren. Încăperea 1=29,77mp, încăperea 2=14,09 mp, încăperea 3=12,41 mp, total suprafață utilă = 56,27 mp.

d. Spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință Ap.1-SAD - situat în Timișoara, str. Ecaterina Teodoroiu nr. 13, la parterul imobilului cu intrare din stradă, proprietar Statul Român, în folosința Sfatului Popular al Orașului Timișoara, înscris în CF-ul colectiv nr. 418221-C1 ( CF vechi nr. 1624), CF-ul individual nr. 418221-C1-U1 Timișoara, nr. top 5774, compus din 1 cameră, cu 4,98% pci și 29/578 cotă parte din teren;

e. Spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință SAD 1 - situat în Timișoara, str. Grozescu nr. 2, la demisolul imobilului cu intrare din stradă, proprietar Statul Român, în administrarea Sfatului Popular al Orașului Timișoara prin ILLT, înscris în CF-ul colectiv nr. 403264-C1 (CF vechi nr. 18381 ), CF-ul individual nr. 403264-C1-U19, nr. top 5830, compus din 4 încăperi, WC, 8,98 % din părțile comune indivize și 163/1828 mp teren în folosință;

f. Spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință SAD 3 - situat în Timișoara, P-ța Unirii nr. 8, la parterul imobilului cu intrare din stradă, proprietar Statul Român, în folosința Sfatului Popular al orașului Timișoara, înscris în CF-ul colectiv nr. 402620-C1 ( CF vechi nr. 162 ), CF-ul individual nr. 402620-C1-U3, nr. top 435/XXII, compus din galerie de artă, sediu și wc cu 5,05,% din părțile comune indivize și 39/775 mp teren în folosință;

Spațiile disponibile menționate mai sus, care se scot la licitație, sunt marcate în planșa orientativă-anexa 2, care face parte integrantă din prezentul Caiet de sarcini.

Spațiile disponibile menționate la pct.1.1 au destinația de **spații comerciale/prestari servicii**.

### **1.6. Condițiile de exploatare a închirierii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de către locator privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul închirierii;**

Imobilul situat în Timișoara, str. Dacilor nr. 8, Ap. SAD 5, Timișoara, jud. Timiș este inclus în Lista Monumentelor Istorice -2015, Poz. 61, cod TM –II-s-B-06096, respectiv în Situl urban “Fabric” (I).

Imobilul situat în Timișoara, str. Dacilor nr. 13, Ap. SAD 2, Timișoara, jud. Timiș este inclus în Lista Monumentelor Istorice -2015, Poz. 93, cod TM –II-m-B-06130, respectiv în Casă monument istoric (Sec. XVIII).

Imobilul situat în Timișoara, str. Constantin Titel Petrescu nr. 1, Ap. SAD2 este inclus în Lista Monumentelor Istorice -2015, Poz. 61, cod TM –II-s-B-06096, respectiv în zona de protecție istorică a Sitului urban “Fabric” (I).

Imobilul situat în Timișoara, str. Ecaterina Teodoroiu, nr. 13, Ap. SAD 1 este inclus în Lista Monumentelor Istorice -2015, Poz. 61, cod TM –II-s-B-06096, respectiv în Situl urban “Fabric” (I).

Imobilul situat la adresa str. Iuliu Grozescu nr. 2, Ap. SAD1, Timișoara, jud. Timiș este inclus în lista Monumentelor Istorice-2015, Poz. 61, Cod TM-II-s-B-06096, respectiv în zona de protecție respectiv în Situl urban "Fabric" (I).

Imobilul situat în Timișoara, P-ța Unirii nr. 8, SAD 3 este inclus în Lista Monumentelor Istorice-2015, Poz. 60, Cod TM-II-s-A-06095, respectiv în Situl urban Cartierul "Cetate Timișoara".

## **2. DURATA ÎNCHIRIERII :**

2.1. Spațiile disponibile menționate și descrise la pct.1.5 se închiriază prin licitație publică deschisă, pe o perioadă de 3 ani, cu posibilitatea de prelungire, cu acordul părților.

2.2. Spațiile se vor ocupa prin licitație publică cu strigare, începând cu data procesului verbal de predare primire a spațiului, pe o perioadă de 3 ani.

## **3. CHIRIA**

3.1.(1) Prețul minim oferit de către fiecare participant este prevăzut pentru fiecare spațiu, în anexa nr. 1, al prezentului caiet de sarcini.

(2) Prețul licitat al închirierii va fi cel puțin egal cu prețul de pornire la licitație, plus primul pas de supralicitare. Primul pas de supralicitare se stabilește procentual, cu 5% din prețul de pornire a licitației, pentru pașii următori, nemaifiind impus vreun procent.

3.2. Pe întreaga perioadă a contractului, chiria adjudecată va fi actualizată anual cu rata inflației comunicată oficial de către Institutul Național de Statistică.

3.3 Plata chiriei se datorează de la data încheierii procesului verbal de predare – primire al obiectivului. Plata chiriei se va face la cursul euro/leu al BNR din data facturării, se va face în contul **RO08TREZ62121300205XXXXX**, deschis la Trezoreria Municipiului Timișoara sau la casieria Direcției Fiscale a Municipiului Timișoara.

3.4. Pentru neplata la termen a sumelor reprezentând chiria, locatarul datorează majorări de întârziere conform legislației în vigoare.

3.5. Chiriașul va plăti pe întreaga durată a contractului de închiriere chiria și sarcinile fiscale privind spațiul/spațiile închiriate.

a. Prețul minim al închirierii, de la care pornește licitația este prețul stabilit prin evaluare efectuată de către pretatorul de servicii cu care instituția noastră are încheiat contract.

b. Prețul chiriei și modalitățile de plată vor fi conform prevederilor contractului de închiriere.

c. Plata chiriei se datorează de la data încheierii procesului verbal de predare – primire al spațiului.

d. Plata chiriei se va face în contul **RO17 TREZ 6215 0220 5X02 0362** deschis la Trezoreria Municipiului Timișoara, sau la casieria Direcției Fiscale a Primăriei Municipiului Timișoara, pe întreaga perioadă a contractului de 36 luni.

e. Pentru neplata la termen a sumelor reprezentând chiria, locatarul datorează majorări de întârziere conform legislației în vigoare.

f. Chiriașul este obligat să plătească toate cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului închiriat.

3.6 Chiriașul este obligat să dețină o adresă de e-mail validă, întrucât factura se va comunica locatarului prin mijloace electronice- email-, de pe adresa de email [veniturinefiscale@dfmt.ro](mailto:veniturinefiscale@dfmt.ro) pe adresa de email validă, securizată și comunicată în mod oficial de către locatar.

## **4. CONSIDERATII TEHNICE**

4.1. Proprietarii imobilelor vor înștiința chiriașii cu privire la următoarele responsabilități prevăzute de Legea 422/2001:

**4.1.1. Orice intervenție** la interiorul și exteriorul imobilului ( întreținere, reparații curente/înlocuiri la instalații, tâmplării interioare, zugrăveli și vopsitorii interioare, reparații și înlocuiri pardoseli, modificări de compartimentare interioare, precum și ale imaginii și volumetriei exterioare prin intervenții la parament, zugrăveli, tencueli, ornamentații, signalistică tâmplării

exterioare, etc.) **se efectuează** numai pe baza și **cu respectarea** avizului emis de Ministerul Culturii, prevăzut la Art. 23 alin (1), (2), (3) și (4), respectiv Art.24 alin (1) din Legea 422/2001-republicată privind protejarea monumentelor istorice;

4.1.2. Conform Art. 23 alin (1) și (2) lit d) **schimbări ale funcțiunii sau destinației** ale monumentului istoric, **inclusiv schimbările temporare** se fac **numai** pe baza și cu respectarea Avizului emis de Ministerul Culturii.

4.1.3. (1) Imobilele vor fi amenajate, conform destinațiilor lor cu respectarea Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, a Legii 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările ulterioare. Costul lucrărilor de amenajare, întreținere, reparații a spațiului și racordarea la utilități cad în sarcina chiriașului, vor fi realizate pe cheltuiala lor, fără recuperare de la Municipiul Timișoara și numai cu acordul proprietarului.

(2) La eliberarea spațiului închiriat, chiriașul, nu va avea pretenții asupra investiției făcute.

4.2. Conform art. 13, alin (1), litera (b), din Legea nr.372/2005, modificat prin art.16 din Legea nr. 159/15.05.2013, pentru clădirile aflate în proprietatea/administrarea autorităților publice sau a instituțiilor care prestează servicii publice, se elaborează certificate de performanță energetice cu valabilitate de 10 ani, de la data elaborării, iar în conformitate cu art.8 alin a) cerințele stabilite în metodologie nu se aplică următoarelor categorii de clădiri: - ”clădiri și monumente protejate care fie, fac parte din zone construite protejate, conform legii, fie au valoare arhitecturală sau istorică deosebită, cărora, dacă li s-ar aplica cerințele, li s-ar modifica în mod inacceptabil caracterul ori aspectul exterior;”

Având în vedere faptul că, cele șase spații propuse spre închiriere fac parte din lista monumentelor istorice, respectiv zonă de protecție istorică nu se impune ca în caietul de sarcini să se facă referire la performanța energetică a spațiilor.

## **5. GARANȚIA ȘI TAXA DE PARTICIPARE**

Pentru participarea la licitație, solicitanții sunt **obligati** să constituie o garanție de participare. Valoarea garanției de participare la licitație va fi stabilită într-un quantum care nu poate fi mai mic decât 10% din quantumul chiriei stabilite la nivelul de pornire a licitației calculate pe un an calendaristic, așa cum este prevăzut în Regulamentul privind desfășurarea licitațiilor organizate pentru închirierea bunurilor aflate în proprietatea publică sau privată a Municipiului Timișoara, aprobat prin H.C.L. nr.444/12.09.2014 și modificat prin HCL nr. 180/10.05.2016, după cum urmează:

- 173,92 Euro pentru spațiul cu altă destinație SAD 5 - situat în Timișoara, str. Dacilor nr. 8,
- 132,7 Euro pentru spațiul cu altă destinație SAD 4 - situat în Timișoara, str. Dacilor nr. 13
- 135.05 Euro pentru spațiul cu altă destinație SAD 2 - situat în Timișoara, str. C-tin Titel Petrescu nr.1
- 124,2 Euro pentru spațiul cu altă destinație SAD – situat în Timișoara, str. Ecaterina Teodoroiu nr. 13
- 220,47 Euro pentru spațiul cu altă destinație SAD 1 - situat în Timișoara, str. Grozescu nr. 2
- 460,22 Euro pentru spațiul cu altă destinație SAD 3 - situat în Timișoara, P-ța Unirii nr. 8.

În cazul în care un ofertant urmează să liciteze pentru mai multe spații în cadrul aceleași proceduri de licitație, va achita garanția de participare și contravaloarea documentațiilor de licitație pentru fiecare bun în parte.

Taxa de participare la licitație este de 100 lei.

Contravaloarea documentației de participare la licitație (caiet de sarcini, instrucțiuni, formulare) este de 15 lei.

Garanția de bună execuție al contractului este, prețul adjudecat al chiriei pentru 6 luni.

## **6. MODUL DE DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI**

Etaple licitației publice - cu ofertă prin strigare - se vor desfășura la data, locul și orele menționate în anunțul publicitar, respectiv în documentația de licitație.

Comisia de licitație va verifica documentele de eligibilitate prezentate de ofertanți, excluzând de la participare pe cei care fie nu îndeplinesc condițiile, fie nu au prezentat în totalitate, până la data limită de depunere, documentele de eligibilitate solicitate.

Ședința de licitație propriu-zisă este condusă de președintele comisiei de licitație care declară deschisă ședința de licitație, prezintă obiectul licitației, anunță prețul de pornire al licitației și precizează pasul de supralicitare stabilit.

Primul pasul de supralicitare se stabilește procentual, începând cu 5% din prețul de pornire a licitației, pentru pașii următori nemaifiind impus vreun procent.

Participanții la licitație vor prezenta oferta de preț prin strigări, ofertă care trebuie să respecte condițiile de salt precizate la deschiderea licitației. Președintele comisiei de licitație anunță tare și clar suma oferită de licitant.

Dacă la a treia strigare a ultimei oferte nu se oferă o sumă mai mare, președintele comisiei de licitație anunță adjudecarea licitației în favoarea participantului la licitație care a oferit cea mai mare sumă.

În cazul în care la licitație se prezintă un singur participant care îndeplinește condițiile de eligibilitate și oferă cel puțin prețul de pornire al licitației la care se adaugă o singură dată pasul de licitație, licitația poate fi adjudecată în favoarea acestuia.

În cazul în care nu s-a prezentat nici un participant la licitație sau în cazul în care nici un ofertant nu a oferit cel puțin prețul de pornire plus primul pas de licitație, licitația se va repeta, încheindu-se în acest sens proces-verbal de amânare a licitației, prevederile articolului 11 alin. 1 din Regulament aplicându-se corespunzător.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de închiriere, contractul se va încheia cu ofertantul clasat pe poziția imediat următoare, doar în condițiile în care acesta din urma a oferit cel puțin prețul de pornire, plus primul pas de licitație.

La finalizarea procedurii, comisia de licitație întocmește Procesul-verbal de desfășurare a licitației ce va fi semnat de către toți membrii comisiei de licitație precum și de către ofertanții participanți sau reprezentanții acestora. O copie a Procesului verbal al ședinței de licitație va fi comunicată ofertanților, respectiv împuterniciților acestora.

Candidații participanți la licitație, care apreciază că au fost declarați neeligibili din motive neîntemeiate sau care consideră că nu au fost respectate prevederile Documentației de licitație, pot face contestație.

Contestația se formulează în scris, în cel mult 3 zile de la data comunicării procesului verbal de licitație, și se adresează spre soluționare conducătorului instituției organizatoare a licitației. Conducătorul instituției organizatoare va soluționa contestația printr-o dispoziție/decizie, după caz, în termen de cel mult 5 zile lucrătoare, de la data depunerii acesteia.

Contestația va fi soluționată prin dispoziție în cazul în care instituția organizatoare este Primaria Municipiului Timișoara și respectiv decizie, în cazul în care instituția organizatoare este un serviciu public cu personalitate juridică din subordinea primarului sau a consiliului local, precum și în cazul celorlalte institutii publice aflate în subordinea primarului sau a consiliului local.

Dacă în urma analizării contestației se stabilește că aceasta a fost întemeiată, organizatorul anulează prin dispoziție/decizie, licitația și ia măsuri pentru organizarea unei noi licitații, în condițiile Regulamentului aprobat prin HCLMT nr. 444/12.09.2014 și modificat prin HCLMT nr. 180/10.05.2016.

Impotriva dispoziției/deciziei de soluționare, contestatorul se poate adresa instanței de contencios administrativ, în condițiile Legii 544/2004.

Până la data și ora limită, se vor depune documentele de eligibilitate și cererea de participare la licitație.

În ziua și la ora precizată în anunțul publicat în presă, în prezența comisiei de licitație participanții sunt invitați în sală.

Comisia de licitare stabilește lista de participare, pe baza documentelor depuse.

Deciziile comisiei se iau cu votul a 2/3 din numărul membrilor în funcție.

Licitația este valabilă dacă s-au prezentat cel puțin **un ofertant care oferă prețul de pornire la licitație.**

Depunerea cererii de participare la licitație și a documentelor solicitate are ca efect acceptarea necondiționată a prețului de pornire la licitație.

Se trece la desfășurarea licitației, în funcție de ofertele depuse pentru fiecare spațiu în parte, anunțându-se prețul de pornire la licitație. Fiecare ofertant urmează să liciteze, menționând clar prețul oferit, care poate fi egal sau mai mare decât prețul anunțat de președintele comisiei.

Imobilul va fi adjudecat aceluia care a licitat la cel mai mare preț, după a treia repetare a acestuia, la intervale de 30 secunde, de către președintele comisiei de licitație.

În cazul în care nu au fost depuse oferte pentru unul din spații sau nu a fost oferit prețul minim de pornire la licitație, se va proceda la a doua licitație. Anunțul pentru a doua licitație se va publica în termen de 5 zile de la desfășurarea primei licitații, dar nu mai puțin de 7 zile înainte de data ținerii celei de-a doua.

A doua licitație este valabilă dacă s-a prezentat cel puțin **un ofertant care oferă prețul de pornire la licitație.**

În cazul în care după repetarea procedurii nu s-a depus nici o ofertă, licitația va fi reluată după publicarea unui nou anunț de licitație.

Anunțul pentru a treia licitație se va publica în termen de 5 zile de la desfășurarea celei de-a doua licitații, dar nu mai puțin de 7 zile înainte de data ținerii celei de-a treia.

A treia licitație este valabilă dacă s-a prezentat cel puțin **un ofertant.**

La cea de-a treia licitație, membrii comisiei de licitație au dreptul de a scădea prețul cu câte un pas de licitare, până când se înregistrează o ofertă de cel puțin 90% din prețul de pornire.

La finalizarea procedurii, se întocmește procesul verbal de adjudecare și se semnează de către toți membrii comisiei prezenți și de către toți cei prezenți la licitație ( ofertanți participanți sau reprezentanții acestora), semnarea acestuia făcând dovada adjudecării imobilului. Un exemplar din procesul verbal de adjudecare se păstrează în dosarul licitației și o copie de pe acesta se predă adjudecatorului licitației, respectiv ofertanților ( împuterniciților acestora).

Contractul de închiriere se va încheia în termen de 10 zile de la data aprobării de către conducătorul organizatorului licitației a Raportului procedurii de licitație.

Nesemnarea de către adjudecatorul licitației a contractului de închiriere, în termen de 10 zile de la data încheierii contractului de închiriere, atrage după sine nulitatea adjudecării, iar suma achitată cu titlu de garanție de participare nu se va restitui, așa cum este prevăzut la art. 11 alin. (3) din Regulamentul privind desfășurarea licitațiilor organizate pentru închirierea bunurilor, aprobat prin HCLMT nr. 444/12.09.2014 și modificat prin HCLMT nr. 180/10.05.2016.

De asemenea, acesta nu mai are dreptul de a participa la o nouă licitație pentru imobilul în cauză.

În urma licitației se va încheia un contract de închiriere în conformitate cu modelul de contract din documentația licitației.

## **7. DISPOZITII FINALE**

Prevederile prezentului Caiet de Sarcini se completează de drept cu prevederile actelor normative în vigoare și cu instrucțiunile pentru participanți.

Data licitației va fi comunicată prin anunțul de participare la licitație.

**DIRECTOR,**  
**Ec. FLORIN RĂVĂȘILĂ**

**CONSILIER,**  
**MARINELA BANDI**