

**MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA CLĂDIRI, TERENURI ȘI DOTĂRI DIVERSE I EST
COMPARTIMENTUL SPAȚII CU ALTĂ DESTINAȚIE I EST
NR. SC2020-001520/23.01.2020**

**APROBAT
PRIMAR,
NICOLAE ROBU**

CAIET DE SARCINI

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

Cap. I INFORMAȚII GENERALE

1.1. Organizatorul licitației:

Autoritatea/instituția: Municipiul Timișoara, prin aparatul de specialitate al primarului;
Cod fiscal: 32937000
Sediul: Bd. C. D. Loga nr. 1;
Telefon: 0256-408300/ 408454
Adresa unde se organizează licitația: Bd. C.D. Loga nr. 1

1.2. Baza legală:

- OUG 57/2019- privind codul administrativ
- HCL nr. / privind închirierea prin licitație publică a spațiilor cu altă destinație din Timișoara, situate în zona I Est, a caietului de sarcini, a modelului de Contract de închiriere, precum și a Fișei de date;

1.3. Tipul procedurii:

Licitatie publică deschisă
Criteriul de adjudecare - cel mai mare punctaj obținut în urma procedurii de licitație
Prețul minim de pornire este cel prevăzut în anexa nr.1 al prezentului caiet de sarcini (conform datelor din rapoartele de evaluare).

1.4. Obiectul licitației:

Închirierea spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință situate în Timișoara, zona I Est:

- str. Dacilor nr. 8, SAD 5
- str. Dacilor nr. 13, SAD 4
- str. Iuliu Grozescu nr. 2, SAD 1
- str. A. Pacha nr. 5, SAD 3
- str. A. Pacha nr. 1, SAD 10 (str. Voltaire nr. 1 și str. Carusso nr. 2)
- P-ța Unirii nr. 8, SAD 3
- P-ța Romanilor nr. 1 - str. Ștefan cel Mare nr. 2, SAD 5
- str. M. Kogălniceanu nr. 7. Ap. SAD

Spațiile cu altă destinație ce urmează a fi închiriate au următoarele suprafețe:

- 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 1 - situat în Timișoara, str. Grozescu nr. 2, este în suprafață de 73,49 mp;
- d. spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință SAD 3 – situat în Timișoara, str. A. Pacha nr.5, este în suprafață de 46,62 mp;
- e. spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință SAD 10 – situat în Timișoara, str. A. Pacha nr. 1 (str. Voltaire nr. 1 și str. Carusso nr. 2)), este în suprafață de 6,33 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;
- g. spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință SAD 5 – P-ța Romanilor nr. 1- str. Ștefan cel Mare nr. 2, este în suprafață de 108,48 mp.
- h. spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință Ap. SAD – str. M. Kogălniceanu nr. 7, este în suprafață de 31,76 mp.

1.5. Descrierea obiectului licitației:

- a. Spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință SAD 5 - situat în Timișoara, str. Dacilor nr. 8 și str. Mercur nr. 7, 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, valoare inventar 76.093,00 lei;
- 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, valoare inventar 81.084,00 lei;
- c. 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/XXI, compus din 4 încăperi, WC, 8,98 % din părțile comune indivize și 163/1828 mp teren în folosință, valoare inventar 67.718,00 lei;
- d. Spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință Ap SAD 3 - situat în Timișoara, str. A. Pacha nr. 5 (fosta Rodnei nr. 5), la parterul imobilului cu intrare din stradă, proprietar Statul Român, în folosința Sfatului Popular al orașului Timișoara, înscris în CF-ul colectiv nr. 408088-C1 (CF vechi nr. 146094), CF-ul individual nr. 408088-C1-U1, nr. top 353/XIX, compus din 1 încăpere la parter și 1 încăpere la subsol cu 3,64 % din părțile comune indivize și 15/405 mp teren în folosință, valoare inventar 147.479,00 lei;
- e. Spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință SAD 10 – situat în Timișoara, str. Voltaire (actual Ep. A. Pacha) nr. 1 și Carusso nr. 2, la parterul imobilului cu intrare din stradă, proprietar Statul Român, în folosința Sfatului Popular al orașului Timișoara, înscris în CF-ul colectiv nr. 400874-C1 (CF vechi nr. 126212), CF-ul individual nr. 400874-C1-U78, nr. top 332/LVIII, compus la parter din 1 spațiu și în comun cu SAD1, 2, 3, 4 și 9 în cotă de 0,72 % un hol, cu 0,08 % din părțile comune indivize și cu 2/2153 mp teren cu drept de proprietate, valoare inventar 15.468,00 lei;
- 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. 128966), 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, valoare inventar 114.696,00 lei ;

g. Spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință SAD 5 – situat în Timișoara, P-ța Romanilor nr. 1- str. Ștefan cel Mare nr. 2, la parterul imobilului cu intrare din stradă, proprietar Statul Român, în folosința Sfatului Popular al orașului Timișoara, înscris în CF-ul colectiv nr. 401555-C2 (CF vechi nr. 148920), CF-ul individual nr. 401555-C2-U27, nr. top 6848-6849/1/1/I/A/XXV, compus din încăperea nr. 1, încăperea nr. 2, încăperea nr. 3 cu 2,33 % p.c.i. și cu 2,80/1201 mp din teren în folosință, valoare inventar 245.071,00 lei.

h. Spațiul cu altă destinație decât aceea de locuință Ap. 5 (SAD) – situat în Timișoara, str. M. Kogălniceanu nr. 7, la demisolul imobilului, proprietar Statul Român, prin URBIS Timișoara, înscris în CF-ul colectiv nr. 401361-C1 (CF vechi nr. 122657), CF-ul individual nr. 401361-C1-U4, nr. top 5603/V, compus din 2 încăperi cu 7,22/100 părți comune și 43/593 mp din teren (spațiu cu altă destinație), valoare inventar 75.551,00 RON. A intrat în inventarul PMT, conform fișei mijlocului fix în baza L 62/1968, la data de 01.01.1969.

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 nepoluante**.

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:

a) 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).

b) 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).

c) 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).

d) Imobilul situat în Timișoara, str. Rodnei (actual A. Pacha) nr.5, Ap. SAD3 este inclus în Situl Urban Cartierul “Cetatea Timișoara”, cod TM –II-s-A-06095, Poz. 60 în Lista Monumentelor Istorice -2015.

e) Imobilul situat în Timișoara, str. Voltaire (actual Ep. A. Pacha) nr. 1 și Carusso nr. 2, Ap. SAD 10 este inclus în Situl Urban Cartierul “Cetatea Timișoara”, cod TM –II-s-A-06095, Poz. 60 în Lista Monumentelor Istorice -2015.

f) 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”.

g) Imobilul situat în Timișoara, P-ța Romanilor nr. 1, str. Ștefan cel Mare nr. 2, SAD 5 este inclus în Situl Urban “Fabric” (I), Cod TM-II-s-B-06096, Poz. 61 și în Ansamblul urban “Fabric” (I), cod TM –II-a-A-06097, Poz. 62 în Lista Monumentelor Istorice -2015.

h) Spațiile cu altă destinație ce urmează a fi închiriate vor fi utilizate de către locator pe toată durata contractului, în condițiile prevăzute în contract, urmând ca la încetarea contractului să fie restituite, în deplină proprietate, liber de sarcini, către administratorul bunurilor.

i) Pe toată perioada contractului de locațiune este interzisă modificarea destinației pentru care s-a încheiat contractul.

j) Orice investiție sau amenajare care este necesară spațiului închiriat se va realiza

numai în baza și după obținerea acordului scris al locatarului și exclusiv pe cheltuiala locatarului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

1.7 Durata închirierii:

Spațiile disponibile menționate și descrise la pct.1.5 se închiriază prin licitație publică deschisă, pe o perioadă de 3 ani. După expirarea perioadei menționate mai sus perioada contractuală poate fi prelungită, cu acordul locatarului, în baza solicitării scrise a locatarului, formulată cu 90 de zile înainte de expirarea duratei inițiale a contractului.

În condițiile anterior menționate, prelungirea perioadei de valabilitate se va face prin act adițional la contractul de închiriere, dacă locatarul îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) și-a îndeplinit în mod corespunzător și integral obligațiile asumate prin Contractul de închiriere;
- b) nu a fost sancționat în legătură cu desfășurarea activității în spațiul închiriat pe durata contractului prin acte ale organelor abilitate să controleze modul în care își desfășoară activitatea comercială;

Spațiile se vor ocupa prin licitație publică, calculată de la data semnării contractului de închiriere, pe o perioadă de 3 ani.

Spațiile ce urmează a fi închiriate vor fi utilizate conform destinației și profilului declarat, locatarul fiind obligat, sub sancțiunea rezilierii de plin drept a contractului de închiriere, să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute de lege pentru activitatea desfășurată în spațiul închiriat și să asigure respectarea condițiilor care au stat la eliberării avizului și autorizației de securitate la incendiu (art.9 din Legea. nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare). Totodată, Locatarul are obligația de a încheia direct toate contractele de furnizare de utilități publice necesare funcționării spațiului închiriat și de a achita utilitățile aferente spațiilor comune.

1.8. Chiria

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

Pe întreaga perioadă a contractului, chiria adjudecată (dacă este în lei) va fi actualizată anual cu rata inflației comunicată oficial de către Institutul Național de Statistică.

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, în contul **RO17 TREZ 6215 0220 5X02 0362**, deschis la Trezoreria Municipiului Timișoara sau la casieria Direcției Fiscale a Municipiului Timișoara, pe întreaga perioadă a contractului de 36 luni. Pentru neplata la termen a sumelor reprezentând chiria, locatarul datorează majorări de întârziere conform legislației în vigoare.

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

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.

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

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

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

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 pe adresa de email validă, securizată și comunicată în mod oficial de către locatar.

1.9. Considerații Tehnice

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

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;

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.

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. La eliberarea spațiului închiriat, chiriașul, nu va avea pretenții asupra investițiilor executate.

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, spațiile 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.

Persoana interesată are dreptul de a vizita spațiul comercial pentru a dispune de toate informațiile și documentele relevante, anterior înregistrării Ofertei de participare la licitație, în urma înregistrării telefonice la telefon nr. 0256/408454, cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte de data vizitei.

1.10. Obligațiile Privind Protecția Mediului

Locatarul are obligația de a obține avizele de mediu și de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului pe toata durata contractului de închiriere.

Locatarul este obligat, pe toata durata închirierii, să nu utilizeze spațiul prevăzut la art. 1.4. din prezentul Caiet de sarcini pentru depozitarea deșeurilor din categoria celor periculoase, toxice, explozive, menajere, provenite din constructii, din toaletarea pomilor sau curățarea și întreținerea spațiilor verzi ori provenite din diverse procese tehnologice care fac obiectul unor tratamente speciale autorizate de direcțiile sanitar-veterinare sau de

autoritățile de mediu, precum și a deșeurilor de orice natură.

Nerespectarea clauzei de la alin.(2) duce la încălcarea obiectului contractului și ca urmare contractul va înceta, fără nici o altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în baza unei notificări transmise de către locator, în acest sens.

Încetarea contractului va produce efecte de la data stabilită în notificare, urmând ca pe cheltuiala locatarului să se aducă imobilul închiriat la starea inițială în care a fost predat. În această situație locatarul va avea la dispoziție pentru aducerea în starea de la momentul predării bunului închiriat, un termen de cel mult 15 zile.

Cap. II Procedura de licitație

2.1. Condiții de participare la licitație

Au dreptul să participe la licitație persoane juridice, române sau străine, constituite în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor la care România este parte, care îndeplinesc, în mod cumulativ, următoarele condiții:

- a) au plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) au depus ofertă și cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de licitație, în termenele prevăzute în Anunțul privind desfășurarea licitației.
- c) au îndeplinit, la zi, toate obligațiile de plată exigibile a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local, indiferent de natura acestora (inclusiv penalizări de întârziere și/sau dobânzi);
- d) nu sunt în stare de insolvență, faliment sau lichidare, activitatea comercială a acesteia nu este administrată de către un judecător sindic și nici nu a fost începută procedura insolvenței, falimentului sau lichidării impotriva acestuia.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana fizică sau juridică care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau unităților administrativ-teritoriale, în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea societății/persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

2.2. Garanția și Taxa de Participare

Pentru participarea la licitație, solicitanții sunt **obligați** să constituie o garanție de participare.

Garanția de participare este **obligatorie** și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii, așa cum este prevăzut în OUG 57/2019- codul administrativ, după cum urmează:

- 289,9 Euro pentru spațiul cu altă destinație SAD 5 - situat în Timișoara, str. Dacilor nr. 8,
- 221,2 Euro pentru spațiul cu altă destinație SAD 4 - situat în Timișoara, str. Dacilor nr. 13
- 367,5 Euro pentru spațiul cu altă destinație SAD 1 - situat în Timișoara, str. Grozescu nr. 2
- 699,3 Euro pentru spațiul cu altă destinație SAD 3 - situat în Timișoara, str. A. Pacha nr. 5 (fosta Rodnei)
- 95 Euro pentru spațiul cu altă destinație SAD 10 – situat în Timișoara, str. Voltaire nr. 1 și str. Carusso nr. 2 (actual a. Pacha nr. 1)
- 767 Euro pentru spațiul cu altă destinație SAD 3 - situat în Timișoara, P-ța Unirii nr. 8
- 1518,72 Euro pentru spațiul cu altă destinație SAD 5 – situat în Timișoara, P-ța Romanilor nr. 1- str. Ștefan cel Mare nr. 2
- 254,1 Euro pentru spațiul cu altă destinație situat în Timișoara, str. M. Kogălniceanu nr. 7

Garanția de participare trebuie să fie constituită în forma, suma și pentru perioada de valabilitate prevăzută în documentația de atribuire.

Perioada de valabilitate a garanției pentru participare: 2 luni de la data limită stabilită pentru depunerea ofertelor (cel puțin egală cu perioada de valabilitate a ofertei).

În cazul în care un ofertant urmează să liciteze pentru mai multe spații în cadrul aceleiași proceduri de licitație, va achita garanția de participare, taxa 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, fișă de date, formulare, planșă, etc.) este de 30 lei, se va achita în numerar, la casieria organizatorului, în baza unei note de plată emisă de către Compartimentul Spații cu Altă Destinație I Est, cam. 225, achiziționarea caietului fiind obligatorie pentru toți participanții la licitație.

Garanția de participare, constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, se restituie în cel mult 5 zile lucrătoare de la data constituirii **garanției de bună execuție a clauzelor financiare**. Distinct, de garanția de participare care are drept scop protejarea Organizatorului față de riscul unui comportament necorespunzător al ofertantului pe toată perioada implicării sale în procedura de atribuire, la momentul semnării contractului se depune o garanție (denumită garanție de bună execuție a contractului) în cuantum egal cu contravaloarea a șase chirii, calculate raportat la valoarea de adjudecare a chiriei. Restituirea acestei garanții se face conform clauzelor contractuale.

Garanția de participare, constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se restituie pe baza unei cereri scrise, înregistrată la Serviciul Relaționare cu Cetățenii, cam. 12, ghișeul 10 sau 11, în termen de 5 zile lucrătoare de la data expirării termenului pentru depunerea eventualelor contestații.

În cazul anulării procedurii de atribuire, garanția de participare se restituie după data expirării termenului de depunere a unei contestații cu privire la această decizie, dar nu mai târziu de 5 zile lucrătoare de la această dată. După primirea comunicării, ofertanții ale căror oferte au fost declarate necâștigătoare au dreptul de a obține eliberarea garanției de participare înainte de expirarea perioadei mai sus menționate, dacă transmit Organizatorului o solicitare scrisă în acest sens.

Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de începerea licitației, în oricare dintre etapele acesteia.

2.3. Reguli formale de prezentare a ofertelor

Participantul la licitație publică va avea în vedere la întocmirea ofertei, următoarele:

Nivelul chiriei lunare în euro/mp/lună, care constituie baza de pornire la licitația publică;

Activitatea pe care preconizează să o desfășoare în spațiul destinat închirierii;

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de licitație;

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul Municipiului Timișoara, proprietarul bunului menționat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la sediul acesteia, Serviciul de Relaționare cu Cetățenii, cam. 12 ghișeul 10 sau 11, în ordinea primirii lor, în sistemul informatic Lotus, precizându-se data și ora, până la data și ora limită de depunere, stabilită în anunțul de închiriere.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform documentele obligatorii prevăzute la punctul I. Alin. 2 din fișa de date a procedurii;
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu: numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz. Plicul interior va conține oferta propriu-zisă în care se menționează nivelul chiriei oferit.

Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către Municipiul Timișoara și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe o perioadă de 60 de zile de la data depunerii acesteia.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii de licitație.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită și menționată în anunțul de licitație sau după expirarea datei-limită pentru depunere, se returnează nedeschisă.

Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, Municipiul Timișoara urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la art. 2.5. alin. 7 pc. b) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriul de valabilitate prevăzut în caietul de sarcini al licitației.

În urma analizării ofertelor, de către comisia de evaluare, pe baza criteriului de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriul de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la punctul art. 2.5. alin. 7 pc. b) comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite proprietarului.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, Municipiul Timișoara informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, Municipiul Timișoara este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute în prezentul caiet de sarcini.

Oferta se elaborează în conformitate cu prevederile din documentația de închiriere și trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini.

Oferta și toate formularele depuse se semnează în original pe fiecare pagină.

Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și alte asemenea, trebuie transmise în scris către titularul dreptului de proprietate (Municipiul Timișoara).

Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii, respectiv în momentul primirii.

Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din următoarele modalități :

- a) prin poștă (cu confirmare de primire, dacă este cazul);
- b) prin Serviciul Relaționare cu Cetățenii, cam. 12, ghișeul 10, 11.
- c) Municipiul Timișoara va exclude din procedura de închiriere ofertantul care prezintă informații false în scopul îndeplinirii criteriilor de calificare sau nu prezintă informațiile solicitate.

Documentația de închiriere se obține prin ridicarea acesteia contra cost, de către cei interesați, de luni până vineri, între orele 13,00-15,00, în baza unei note de plată emisă la cam. 225, din cadrul Primăriei Municipiului Timișoara, Bd. C. D. Loga nr. 1 și se achită la caseria acesteia.

În timpul desfășurării ședinței de licitație sunt interzise acțiunile corelate ale ofertanților ce au ca scop perturbarea ședinței sau influențarea membrilor comisiei de evaluare.

2.4. Reguli formale de depunere a ofertelor

Ofertele se vor depune la registratura Municipiului Timișoara, până în data de _____, ora _____.

Deschiderea ofertelor va avea loc la Primăria Municipiului Timișoara, Bvd. C.D. Loga nr. 1, în cadrul ședinței de licitație publică din data de _____, ora _____.

Înscrierea la licitație se va face în perioada _____ inclusiv, între orele 9,00 și 16,00 la sediul Primăriei Municipiului Timișoara, C.D. Loga, nr. 1, cam. 12.

2.5. Desfășurarea licitației publice

Pot participa la ședința de licitație ofertanții care au dreptul de a oferta sau reprezentanți împuterniciți în scris ai acestora, care vor prezenta împuternicirea scrisă și o copie de pe actul de identitate.

Ședința de licitație este deschisă de președintele comisiei de evaluare, care prezintă componența acesteia, membrii prezenți, tipul de licitație, modul de desfășurare a licitației și toate informațiile necesare desfășurării licitației.

La licitație pot participa persoane juridice înregistrate în România sau în orice stat al UE care fac dovada înregistrării printr-un document emis de autoritatea competentă din statul respectiv.

Licitația se va desfășura conform procedurii de mai jos:

În ziua și ora anunțată pentru desfășurarea licitației, președintele comisiei de evaluare dă citire publicațiilor în care a fost făcut anunțul de vânzare, lista participanților, prezintă modul de desfășurare a licitației și constată îndeplinirea/neîndeplinirea condițiilor legale de desfășurare.

Plicurile exterioare se înregistrează la Serviciul Relaționarea cu Cetățenii, cam. 12, ghișeul 10 sau 11, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora. Pe plicul exterior este indicat obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări,
- b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante,
- c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

Se deschid plicurile exterioare în ședința publică:

- a) pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la cap. 2.3. alin 5-9 din prezentul caiet de sarcini. În caz contrar, se anulează procedura de licitație și se organizează una nouă.
- b) după analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește Procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.
- c) deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la lit. b) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

- a) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un Proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul –verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
- b) În baza Procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la lit. a), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- c) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- d) În cadrul comunicării prevăzute la lit. c), autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
- e) Raportul prevăzut la lit. b) se depune la dosarul licitației.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație cu respectarea aceleiași proceduri.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderea prevăzută la art. 7. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

Dacă la licitație se prezintă sau se califică un singur ofertant, spațiul nu se supune licitării și nu se poate adjudeca prin respectiva licitație.

În urma desfășurării licitației se întocmește un Proces-verbal de adjudecare, în care se consemnează, în mod obligatoriu, următoarele: data și locul desfășurării licitației, modul de anunțare a licitației, membrii comisiei de evaluare prezenți, tipul licitației, obiectul licitației, solicitanții care nu au îndeplinit condițiile de participare la licitație, ofertanții pentru spațiu și reprezentanții oficiali ai acestora, prețul de pornire a licitației, ultima ofertă făcută, câștigătorul licitației, termenul de încheiere a contractelor de închiriere, observații cu privire la organizarea și desfășurarea licitației. Procesul-verbal al ședinței de licitație se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare prezenți și de reprezentanții operatorilor economici înscrși la licitație.

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel puțin 20 zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire, în conformitate cu art. 319 alin. (22) din OUG 57/2019.

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după îndeplinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării prevăzute la cap. 2.5. alin 8, lit. c).

În cazul prevăzut la cap. 2.5. alin. 9 pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație. Cea de-a doua licitație se organizează în aceleași condiții ca procedura inițială, începând cu publicarea anunțului privind desfășurarea licitației.

Organizatorul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

- a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor transparența,

tratamentului egal, proporționalității, nediscriminării și liberei concurențe;

b) Organizatorul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la lit. a).

În cazul în care procedura de licitație se anulează, Organizatorul va comunica în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

2.6. Încheierea contractului

Contractul de închiriere se va încheia cu ofertantul câștigător numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la cap. 2.5. alin 8, lit. c).

Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității și va fi înregistrat la organele fiscale.

Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

Contractul se încheie cu ofertantul declarat câștigător, pe o perioadă de 3 ani, cu posibilitatea de prelungire prin acordul părților, iar prețul adjudecat al chiriei va deveni prețul contractului de închiriere.

Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție a contractului.

Pe durata contractului de închiriere, locatarii vor suporta distinct de costul chiriei, costurile cu utilitățile, precum și orice alte costuri necesare întreținerii și administrării părților comune ale imobilului.

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

Neîncheierea contractului de închiriere într-un termen de 20 de zile calendaristice, calculat de la data împlinirii termenului prevăzut la cap. 2.6. alin 1 atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar Organizatorul reia procedura de licitație, reținându-se contravaloarea garanției de participare a ofertantului declarat câștigător, de către Organizator.

În cazul în care organizatorul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, comisia de evaluare are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă. În cazul în care nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, organizatorul reia procedura de licitație.

În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale, al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți.

Încetarea închirierii are loc în condițiile contractuale prevăzute în modelul contractului de închiriere.

Locatorul poate denunța contractul de închiriere, cu notificarea prealabilă a titularului dreptului de închiriere, dacă interesul național sau local justifică reîntoarcerea bunului în folosința publică.

Orice investiții, modernizări sau îmbunătățiri aduse de chiriaș spațiului, pe perioada derulării contractului de închiriere, se execută pe cheltuielile acestuia, cu respectarea legislației în vigoare, neputând fi deduse din chirii sau echivalente ori compensate cu alte sume datorate între părți. La încetarea contractului, orice investiții, modernizări sau îmbunătățiri aduse de chiriaș rămân în proprietatea locatorului, locatarul renunțând în mod expres la dreptul de a pretinde la despăgubiri pentru lucrările efectuate în spațiul închiriat sau pentru materialele utilizate pe durata contractului de închiriere.

Totodată, Locatarii au obligația de a executa lucrările de amenajare în vederea punerii în funcțiune a spațiului comercial, din fonduri financiare proprii și de a obține toate avizele și autorizațiile prevăzute de lege pentru activitatea desfășurată în spațiul închiriat, locatarul renunțând în mod expres la dreptul de a pretinde la despăgubiri pentru lucrările efectuate în spațiul închiriat sau pentru materialele utilizate. Totodată, Locatarul are obligația de a încheia direct toate contractele de furnizare de utilități publice necesare funcționării spațiului închiriat.

Pe durata contractului de închiriere, locatarii vor suporta distinct de costul chiriei, costurile cu utilitățile, precum și orice alte costuri necesare întreținerii și administrării părților comune ale spațiului comercial.

3. Comisia de Evaluare

Desfășurarea licitației va fi asigurată de către o comisie de evaluare, membrii acesteia, precum și supleanții lor se stabilesc și sunt numiți prin dispoziția Primarului.

Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către comisia de evaluare, compusă dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic decât 5, condusă de un președinte.

Fiecăruia dintre membri comisiei de evaluare i se poate desemna un supleant.

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor, iar deciziile se iau cu votul majorității acestora. Secretarul comisiei nu are drept de vot.

Membrii comisiei de evaluare, supleanții trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese potrivit art. 321 din OUG nr. 57/2019.

Membrii comisiei de evaluare, respectiv supleanții sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul închirierii.

În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare la sesizarea existenței stării de incompatibilitate, va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

Membrii supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii titulari se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
- c) analizarea și evaluarea ofertelor;
- d) întocmirea raportului de evaluare;
- e) întocmirea proceselor-verbale;
- f) desemnarea ofertei câștigătoare.

Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

Comisia de evaluare alege oferta pe care o consideră cea mai bună din punct de vedere al satisfacerii criteriilor de atribuire prevăzute în prezentul caiet de sarcini privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere. Aceste criterii au în vedere **valoarea cea mai mare a chiriei oferite**, planul de finanțare, adresabilitatea către anumite grupuri defavorizate.

4. Etapa de transparență

Licitația publică se va iniția prin publicarea unui anunț de către Municipiul Timișoara, în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe pagina de internet www.primariatm.ro.

Anunțul de licitație se va întocmi după aprobarea documentației de atribuire de către Consiliul Local al Municipiului Timișoara și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum:
 - denumirea;
 - codul de identificare fiscală;
 - adresa;
 - datele de contact;
 - persoana de contact;
- b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
- c) informații privind documentația de atribuire:
 - modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire;
 - denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire;
 - costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul;
 - data-limită pentru solicitarea clarificărilor;
- d) informații privind ofertele:
 - data-limită de depunere a ofertelor,
 - adresa la care trebuie depuse ofertele,
 - numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;
- g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor, incluzând în termen și ziua în care el începe să curgă și ziua când se împlinește.

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. Solicitarea clarificărilor va fi transmisă cel mai târziu cu 10 zile lucrătoare înainte de data organizării licitației, iar Organizatorul va 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, însă cel târziu cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel Municipiul Timișoara în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la cap. 4 alin 5, acesta va răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru

elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

5. Participanții la licitația publică

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare la licitație;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

6. Depunerea, Soluționarea și Competența Rezolvării Contestațiilor

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 24 de ore de la data comunicării procesului verbal de licitație, și se adresează spre soluționare comisiei de soluționare a contestațiilor, desemnată în baza Dispoziției Primarului.

Soluționarea contestațiilor se face în termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării acestora de către o Comisie de soluționare a contestațiilor, iar deciziile se comunică contestatorilor în cel mult 1 zi de la soluționare, prin poștă, cu scrisoare cu confirmare de primire sau fax sau e-mail, dacă s-a solicitat în mod expres aceasta modalitate de comunicare.

Dacă în urma analizării contestației se stabilește că aceasta a fost întemeiată, organizatorul poate anula procedura de licitație, potrivit dispozițiilor codului administrativ și ia măsuri pentru organizarea unei noi licitații, în condițiile prevăzute în OUG 57/2019-codul administrativ.

Acțiunile formulate împotriva deciziei comisiei de soluționare a contestațiilor se vor înregistra la instanța de contencios administrativ, în condițiile Legii 544/2004.

7. Criteriile de atribuire a Contractului de închiriere

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste prețul minim solicitat pentru chiria/lună raportat la suprafața spațiului de închiriat - pondere 40%;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților: ultimul bilanț contabil înregistrat la ANAF al anului precedent - 40%
- c) protecția mediului înconjurător: activitatea desfășurată asupra mediului – 20%

8. Anularea procedurii de licitație

Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar Organizatorul reia procedura.

Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) În cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor: transparență, tratamentul egal, proporționalitatea, nediscriminarea, libera concurență;

b) Autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute mai sus;

Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților și procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

9. Neîncheierea contractului

Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la cap. 2.5 alin. 8, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, caietul de sarcini păstrându-și valabilitatea.

Daunele-interese prevăzute la cap. 9 alin. 1 și 2 se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

În situația în care adjudecatorul spațiului, până la data limită stipulată în invitație, nu se prezintă pentru semnarea contractului, autoritatea contractantă întocmește un proces verbal de refuz de semnare a contractului și atrage după sine reținerea garanției de participare constituită de către adjudecatorul spațiului.

În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

În cazul în care, în situația prevăzută la cap. 9 alin. 6, nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile cap. 9 alin. 3.

În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.

10. Dispoziții finale

Prevederile prezentului Caiet de Sarcini se completează de drept cu prevederile actelor normative în vigoare și cu fișa de date a procedurii.

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

Drepturile și îndatoririle părților sunt stabilite prin Contractul cadru de închiriere care reprezintă anexă la prezentul caiet de sarcini.

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

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

Imobilul se poate viziona, înainte de înscrierea la licitație, în vederea luării la cunoștință a condițiilor în care se prezintă spațiul.

Prin înscrierea la licitație, ofertantul acceptă imobilul în condițiile în care se prezintă, fără ca ulterior, să solicite proprietarului diverse îmbunătățiri, dotări, etc. De asemenea, toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se considera însușite de ofertanți. În urma vizionării spațiului se va întocmi un Proces verbal de vizionare a spațiului.

DIRECTOR,
Ec. FLORIN RĂVĂȘILĂ

CONSILIER,
MARINELA BANDI

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile prezentului caiet de sarcini, ofertă ce se redactează în limba română.

Ofertele se depun până la data și ora limită stabilită pentru participare la licitație, la sediul Municipiului Timișoara, la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și altul interior (**inserat în interiorul plicului exterior**), care se înregistrează, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora înregistrării.

Pe plicul exterior ofertanții vor menționa numele sau denumirea ofertantului, **precum** și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, **obiectul licitației** pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va trebui să conțină, în mod obligatoriu, următoarele documente, însoțite de un opis al acestora:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul, în original;
- b) o declarație de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări și semnată de către ofertant, în original;
- c) dovada achitării contravalorii caietului de sarcini, în copie;
- d) dovada achitării garanției de participare în cuantumul menționat la art. 2.5 din prezentul Caiet de sarcini;
- e) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante, după cum urmează:

- Certificate de atestare fiscală din care să rezulte lipsa datoriilor restante cu privire la plata impozitelor, taxelor sau a contribuțiilor la bugetul general consolidat de stat și la bugetul local, în original. Pentru evitarea oricăror neclarități, este necesară prezentarea atât a Certificatului de atestare fiscală emis de Administrația financiară din cadrul Agenției Naționale de Administrare Fiscală (ANAF) de la sediul și/sau punctul de lucru al persoanei juridice, pentru debitele înregistrate la bugetul consolidat de stat, cât și a Certificatului de atestare fiscală emis de direcțiile sau serviciile de gestionare a impozitelor și taxelor locale din cadrul unității administrativ-teritoriale de la sediul și/sau punctul de lucru al persoanei juridice, pentru debitele înregistrate la bugetul local. Aceste documente trebuie să ateste lipsa datoriilor restante și să fie emise cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării certificatelor, Notă: În cazul ofertanților ce sunt persoane juridice străine se vor prezenta certificate echivalente care să ateste că aceștia nu înregistrează obligații fiscale restante în condițiile legii incidente în țara de rezidență, la momentul prezentării.

- Actul constitutiv al persoanei juridice și Actele adiționale la actul constitutiv, dacă este cazul, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;

- Certificatul constatator emis de ONRC sau de o autoritate/instituție publică similară, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;

- Declarație pe propria răspundere conform formularului din Anexa la caietul de sarcini, data în forma autentică, în original;

- Actul de identitate al reprezentantului legal, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;

- Împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și Actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului);

3.5. Lipsa oricărui document prevăzut la art. 3.4, lipsa garanției de participare, depunerea garanției de participare într-o formă și/sau cuantum greșit sau depunerea unui document solicitat inițial în altă zi/ora decât cele stabilite pentru depunerea ofertelor, atrage descalificarea ofertantului.

3.6. **Pe plicul interior**, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Oferta va fi depusă în plicul interior, într-un singur exemplar, și conține următoarele mențiuni:

- numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz;
- obiectul licitației pentru care este depusă oferta: adresa spațiului cu altă destinație pentru care se depune oferta și nr. spațiului comercial;
- chiria ofertată/lună, plecând de la prețul de pornire al licitației;
- ultimul bilanț contabil înregistrat la ANAF al anului precedent anului desfășurării licitației;
- impactul activității asupra mediului;
- domeniul de activitate;
- Semnătură ofertant;

3.7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru fiecare spațiu comercial în parte.

3.8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de Organizator, adică 60 zile de la data deschiderii ofertelor..

3.9. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

3.10. Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită în anunțul pentru desfășurarea licitației sau după expirarea datei și orei limită pentru depunere se returnează nedeschisă. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

3.11. Conținutul ofertelor din plicurile interioare va rămâne confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

3.12. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. 4.7. de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

3.13. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

3.14. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii.

3.15. În timpul desfășurării ședinței de licitație sunt interzise acțiunile corelate ale ofertanților ce au ca scop perturbarea ședinței sau influențarea membrilor comisiei de evaluare.

Cap. IV Desfășurarea licitației

4.1. Licitația publică se va iniția prin publicarea unui anunț pentru desfășurarea licitației se va publica cu cel puțin **20** zile calendaristice înainte de data fixată pentru organizarea licitației, în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe pagina de internet www.primariatm.ro.

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

4.3. Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

- 4.4. Persoanele care au depus oferte au dreptul să participe la ședințele de licitație.
- 4.5. După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile din documentația de licitație, cu privire la conținutul plicului exterior, respectiv, depunerea tuturor documentelor în forma solicitată, precum și îndeplinirea condițiilor impuse pentru participarea la licitație.
- 4.6. Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute în documentația de atribuire, în caz contrar, comisia de evaluare va dispune anularea procedurii și va organiza o nouă licitație. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.
- 4.7. În urma analizării conținutului plicurilor exterioare pe baza criteriilor de valabilitate de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal privind îndeplinirea criteriilor de eligibilitate, în care se menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți. Refuzul ofertanților prezenți de a semna procesul verbal se va consemna în cuprinsul acestuia.
- 4.8. În urma întocmirii procesului verbal privind îndeplinirea criteriilor de eligibilitate, se va proceda la deschiderea plicurilor interioare.
- 4.9. Ședința de licitație propriu-zisă este condusă de președintele comisiei de licitație care declară deschisă ședința de licitație, prezintă obiectul licitației, anunță nivelul chiriei de pornire al licitației și precizează pasul de supralicitare stabilit care este de 10%.
- 4.10. Participanții la licitație vor prezenta oferta de preț prin strigări, oferta ce trebuie să respecte condițiile de salt precizate la deschiderea licitației.
- 4.11. În cazul în care unul dintre ofertanți a depus oferta financiară cea mai mare, toți ceilalți ofertanți în ordine descrescătoare a ofertelor de preț depuse inițial sunt întrebați dacă sunt de acord cu oferta financiară cea mai mare depusă inițial. Dacă sunt de acord, atunci toți ofertanții, au dreptul să facă noi oferte financiare cu respectarea pasului minim de strigare.
- 4.12. Dacă la a treia strigare a ultimei oferte nu se strigă un nivel al chiriei mai mare, președintele comisiei de licitație, anunță ofertantul care a oferit cel mai mare nivel al chiriei.
- 4.13. În urma licitației, comisia de evaluare va proceda la analizarea ofertelor depuse prin raportare la criteriile de atribuire menționate la Cap. X.
- 4.14. Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la Cap. X. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire, cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste prețul minim solicitat pentru chirie/mp/luna raportat la suprafața spațiului de închiriat", iar în cazul egalității în continuare departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire "capacitatea economico-financiară a ofertanților: ultimul bilanț contabil înregistrat la ANAF al anului precedent.
- 4.15. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care se menționează punctajele obținute de către fiecare ofertant în parte, procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
- 4.16. În baza procesului –verbal întocmit, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl trimite autorității contractante, doar după expirarea perioadei de contestații sau după soluționarea eventualelor contestații. Raportul se depune la dosarul licitației.

4.17. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, comisia de evaluare are obligația de a informa în scris, cu confirmare de primire, ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

4.18. În cazul prevăzut la art. 4.6. pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație. Cea de-a doua licitație se organizează în aceleași condiții ca procedura inițială, începând cu publicarea anunțului privind desfășurarea licitației.

4.19. Organizatorul are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

4.20. Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

c) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor transparența, tratamentului egal, proporționalității, nediscriminării și liberei concurențe;

d) Organizatorul se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la lit. a).

4.21. În cazul în care procedura de licitație se anulează, Organizatorul va comunica în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

4.22. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul de închiriere cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

4.23. Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire, în conformitate cu art. 319 alin. (22) din OUG 57/2019.

4.24. Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora. De asemenea, are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate, respectiv ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

4.25. Contractul se încheie numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (4.24).

4.22. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de licitație aprobată pentru prima licitație.

4.22. În cazul în care procedura de licitație se anulează, Organizatorul va comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării.