

ROMÂNIA
JUDEȚUL TIMIȘ
MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA DE MEDIU
BV.CD LOGA NR 1,
Tel. 0256.408.366
Fax. 0256.408.390
Nr. 21121/24.07.2013

APROBAT,
P R I M A R,

NICOLAE ROBU

CAIET DE SARCINI
privind închirierea prin licitație publică deschisă, cu strigare, a unui imobil cu destinație comercială situat în Parcul Copiilor „Ion Creangă” din Municipiul Timișoara

1. Informații generale privind obiectul închirierii

1.1. Descrierea și identificarea bunului care face obiectul închirierii:

Imobilul destinat activităților comerciale, situat în Parcul Copiilor „Ion Creangă” din Municipiul Timișoara, se identifică în natură cu nr. top 99/1, CF 404930, cu o suprafață totală de 552,75 mp.

Este situat în zona centrală a orașului, în centrul Parcului Copiilor „Ion Creangă”, pe malul drept al canalului Bega.

Imobilul cu destinație comercială este corp separat de clădire fiind în proprietatea Municipiului Timișoara. Este amplasat într-o zonă de recreere pentru copii, înconjurată de spații verzi, cu vegetație. Accesul cu autovehicul de marfă se face de pe str. Martir Leontina Bânciu, doar în interval de 1 oră dimineața și seara, în programul de funcționare a parcului respectiv. Se interzice staționarea oricărui autovehicul în zona menționată.

Imobilul destinat activităților economice din Parcul Copiilor „Ion Creangă” este compus din:

1. parterul clădirii este o zonă care se dorește a fi deschisă în timpul verii și are o tâmplărie armonică ce se strânge și creează senzația de spațiu deschis (gen terasă acoperită) aflată la nivelul piațetei centrale.

Finisajele interioare sunt: ghips carton pe tavane, pardoselile din interior sunt din gresie în spațiile de servire și în zona bucătăriei și suprafață cauciucată în zona rezervată copiilor (locul de joacă). Pereții sunt placați cu faianță până la nivelul tavanului în zona de servicii și grupuri sanitare, iar în rest tencuieli văruiate cu alb și tâmplărie de PVC. Încălzirea spațiului se va face cu convectoare electrice și centrală electrică.

Din punct de vedere funcțional, clădirea este compartimentată astfel:

- spațiu de servire + spațiu de joacă: 112 mp;
 - depozit: 20,60 mp;
 - zona filtru: 11,50 mp;
 - depozit bucătărie: 3,45 mp;
 - bucătărie: 14,00 mp;
 - depozit ambalaje: 6,65 mp;
 - grup sanitar femei: 3,77 mp;
 - grup sanitar persoane cu dizabilități: 4,07 mp;
 - grup sanitar bărbați: 4,07 mp;
 - terasă exterioară parțial acoperită: 76,64 mp.
2. acoperiș de tip terasă circulabilă în suprafață de 296 mp, a cărei pardoseală este în întregime din deck de lemn.

Accesul pe terasă se face prin lateralul clădirii pe o scară cu lățimea de 1,25 m. Terasa este ieșită în consolă cu 1,125 m pe trei dintre laturile clădirii. Terasa se poate considera și un punct de belvedere, cu deschiderea imaginii și perspective către întreg parcul și mai ales asupra Begăi.

Terasa este bordată de o balustradă metalică vopsită în câmp electrostatic de culoare verde și dublată de șipci de lemn, pentru protecția clienților.

Imobilul respectiv face parte din domeniul public al Municipiului Timișoara fiind realizat în baza lucrărilor de reamenajare și modernizare a Parcului Copiilor „Ion Creangă”, finalizat la 01.06.2012.

1.2. Destinația bunurilor ce fac obiectul închirierii:

Imobilul respectiv, ce face obiect al închirierii are destinația de a realiza interesul public general privind activitățile comerciale pentru servicii de alimentație publică în Parcul Copiilor „Ion Creangă”.

Destinația spațiului nu poate fi modificată pe parcursul derulării contractului de închiriere.

Locatarului i se transmite dreptul de folosință, exploatare și întreținere a imobilului identificat mai sus, care face obiectul contractului de închiriere.

Obiectul închirierii îl constituie transmiterea drepturilor și obligațiilor ce izvorăsc din exploatarea și întreținerea obiectivului de investiție menționat mai sus, pe o durată de 3 ani în schimbul unei chirii lunare.

1.3. Condițiile și regimul de exploatare a bunului închiriat:

Cheltuielile privind amenajarea spațiilor în vederea desfășurării activităților specifice vor fi suportate în totalitate de locatar. La încetarea contractului de închiriere, dotările/amenajările rămân în proprietatea locatorului, fără vreo pretenție din partea locatarului.

Pe parcursul desfășurării activităților specifice, locatarii vor respecta toate reglementările în vigoare cu privire la securitatea și sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului, incluzând fără a se limita:

- a) Legea nr. 319/2006 a securității și sănătății în muncă, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 646 din 26 iulie 2006;
- b) Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 633 din 21 iulie 2006;
- c) Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1.196 din 30 decembrie 2005, aprobată, cu modificări și completări, prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;
- d) reglementările europene referitoare la securitatea și sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului.

Locatarul va asigura personalului propriu echipamentul adecvat.

Locatarul este singur răspunzător de eventualele daune provocate terților și locatorului ca urmare a desfășurării activității sale, urmând a suporta în integralitate riscul și contravaloarea despăgubirilor aferente.

Locatarul are obligația de a lua măsurile corespunzătoare în vederea prevenirii riscurilor profesionale, asigurării sănătății și securității în muncă a personalului propriu, informării și instruirii acestuia în domeniul securității și sănătății în muncă, eliminării factorilor de risc și accidentare, în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare. Efectuarea instructajelor în materie cade, exclusiv, în sarcina locatarului.

Încălcarea dispozițiilor legale referitoare la securitatea și sănătatea în muncă și apărarea împotriva incendiilor, pentru activitățile desfășurate de personalul propriu, atrage în sarcina locatarului întreaga răspundere administrativă, materială, civilă sau penală, după caz.

Locatarul nu poate utiliza, în vederea desfășurării activității în spațiul închiriat, decât personal care se afla în raporturi de muncă stabilite cu el potrivit legii. Orice încălcare a acestei obligații atrage răspunderea exclusivă a locatarului.

Condiții tehnice minimale pe care locatorul le stabilește pentru realizarea acestui obiectiv constau în investițiile necesare privind dotarea și utilizarea clădirii:

- Subcontorizarea bransamentelor la utilitățile necesare bunei funcționalități (apă, canal, energie electrică, rețele de telefonie / internet / cablu TV),
- Dotarea cu aparatură necesară funcționării unui spațiu destinat serviciilor de alimentație publică gen cofetărie / patiserie,

- Montarea mobilierului aferent spațiului interior: scaune, mese speciale destinate categoriei copii și scaune, mese speciale destinate categoriei adulți,
- Montarea echipamentului de joacă aferent spațiului interior: echipamente destinate categoriei copii până în 12 ani, care să respecte următoarele cerințe:
 - Echipamentele de joacă, montate de acesta în spațiile de joacă să fie însoțite de certificate de conformitate care să dovedească că acestea îndeplinesc condițiile esențiale de securitate, fiind conforme cu tipul de echipament descris în certificatul de tip eliberat de o organismul desemnat (ISCIR);
 - Pe echipamentele montate în spațiile de joacă trebuie să fie inscripționate lizibil și durabil denumirea acestora, datele de identificare ale producătorului, anul de fabricație, respectiv caracteristicile tehnice ale acestora;
 - Trebuie să primească de la producătorul echipamentului de joacă odată cu echipamentul și instrucțiuni de montare, demontare, reparare, întreținere, evaluare a riscurilor și categorii de consumatori sub forma unor documente însoțitoare;
 - Să informeze consumatorii printr-un panou de avertizare amplasat la intrarea în spațiul de joacă despre:
 - Denumirea spațiului de joacă
 - Numerele de telefon în caz de urgență ale salvării, pompierilor, poliției și a protecției consumatorilor
 - Să informeze consumatorii prin respectivul panou de avertizare, durabil, amplasat vizibil, inscripționat cu caractere lizibile, în ceea ce privește modul corect de utilizare și comportamentul adecvat, potențialele pericole, așa cum au fost ele identificate în cadrul analizei de risc în exploatare, inclusiv asupra vârstei minime, limitei de greutate sau stării de sănătate, a consumatorilor după caz;
- Montarea mobilierului aferent spațiului exterior, pe terasa de la etajul I: scaune, mese speciale destinate categoriei copii și scaune, mese speciale destinate categoriei adulți, cu umbrele sau umbrare care să ofere protecție solară de culoare verde, fără a fi personalizate cu reclame de firme,
- Dotarea tuturor spațiilor adiacente necesare unei funcționări corespunzătoare,
- Asigurarea iluminatului interior și exterior.

La eliberarea imobilului licitat se va aduce întregul obiectiv la starea inițială, de către adjudecătorul licitației. Toate cheltuielile privind realizarea activităților economice din Parcul Copiilor „Ion Creangă”, inclusiv asigurarea tuturor utilităților aeriene și subterane - apă, canal, energie electrică, telefoane, etc. și dacă va fi cazul mutării sau devierii de rețele, suplimentări de capacități ale utilităților, refacerea și readucerea la starea inițială a suprafețelor supraterane afectate vor fi suportate de către concesionar.

Se interzice cu desăvârșire comercializarea băuturilor alcoolice în imobilul avut în vedere din Parcul Copiilor „Ion Creangă” Timișoara. Din aceasta categorie fac parte și berea sau orice alt produs care conține un amestec de bere și de băuturi nealcoolice, cu au o concentrație alcoolică mai mare de 0,5% în volum.

Se interzice cu desăvârșire consumul de țigări și similare, în imobilul avut în vedere din Parcul Copiilor „Ion Creangă” Timișoara. Din aceasta categorie fac parte produsele cu tutun sau alte produse gen țigări electronice.

Orarul de funcționare al agentului economic care desfășoară activități comerciale de alimentație publică sau de prestări servicii în imobilul avut în vedere din Parcul Copiilor „Ion Creangă” Timișoara se poate stabili în intervalul orar 9.00 - 22.00. În perioada de sărbători religioase programul unității care desfășoară activități comerciale de alimentație publică sau de prestări servicii în imobilul avut în vedere va fi adaptat solemnităților și activităților desfășurate de Primăria Municipiului Timișoara.

Pentru proiectare, avizare, aprobarea documentațiilor tehnice și obținerea Autorizației de Funcționare se stabilește termenul de 30 zile de la data semnării contractului de închiriere.

1.4. Considerații referitoare la ofertă:

Pentru a putea fi acceptată oferta de către o comisie numită în acest sens, se vor depune pentru deliberare următoarele:

- un proiect arhitectural,
- documente care să ateste existența unui punct de lucru de alimentație publică în Timișoara,
- acordul pentru desfășurarea exercițiilor comerciale eliberat de către Primăria Timișoara.

A) Proiectele arhitecturale ce se vor depune la sediul Primăriei Timișoara de către ofertanții interesați trebuie să respecte cerințele impuse prin Regulamentul privind condițiile de desfășurare a activităților de comerț stradal – terase sezoniere pe raza municipiului Timișoara, aprobat prin HCL nr. 43/01.03.2011 și să fie întocmite de un proiectant autorizat.

B) Se vor prezenta documente din care să rezulte faptul că societatea care participă la licitație are punct de lucru de alimentație publică în municipiul Timișoara.

C) Se va prezenta în copie acordul pentru desfășurarea exercițiilor comerciale eliberat de către Primăria Timișoara în conformitate cu Legea 650/2002 pentru punctul de lucru respectiv, vizat la zi .

Vor fi tratate, dar fără a fi considerate limitative în proiectul terasei, următoarele aspecte:

- ansamblul terasei,
- mobilier din materiale naturale prietenoase cu mediul, gen ratan (exclus PVC, fier forjat etc.),
- integrarea anexelor (frigidere, vitrine, etc),
- sistem de acoperire a meselor pe terase,
- calitatea materialelor,
- sistem iluminat a terasei,
- jardiniere flori pentru interiorul imobilului, dar și exteriorul imobilului (terasă),
- program artistic adecvat vârstei până la maxim 18 ani,
- personalizare servicii (veselă, grafică meniu, aspect și ținuta personalului de deservire, etc).

Prin proiectul prezentat, ofertantul va trebui să ocupe integral suprafața amplasamentului imobilului avut în vedere din Parcul Copiilor „Ion Creangă” Timișoara, fără a o depăși.

Din punct de vedere financiar închirierea imobilului va genera venituri suplimentare la bugetul local prin încasarea:

- chiriei lunare aferente imobilului concesionat, ca preț al contractului de închiriere,
- sumelor aferente eliberării Autorizației de Funcționare,
- sumelor ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe salarii,
- veniturilor comunității locale din T.V.A. –ul încasat la bugetul de stat.

Din punct de vedere economic și social, închirierea imobilului va conduce la crearea unor noi locuri de muncă atât pe perioada executării lucrărilor de dotare a obiectivului, cât și după finalizarea investiției prin crearea de noi locuri de muncă permanente.

2. Condiții generale ale închirierii:

2.1. Regimul bunurilor utilizate de locatar în derularea contractului de închiriere (regimul bunurilor proprii):

La încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen, bunurile de retur revin de plin drept, libere de orice sarcini și în mod gratuit locatorului Primăria Municipiului Timișoara. Bunurile de retur sunt compuse din bunul care au făcut obiectul contractului de închiriere – teren și construcție - situat în Parcul Copiilor „Ion Creangă” Timișoara – identificat mai sus și rețelele de utilități (devieri sau rețele nou create) realizate de către locatar. Bunul închiriat rămâne în proprietatea publică a Municipiului Timișoara.

Bunurile proprii care reprezintă dotările temporare și construcțiile demontabile rămân în proprietatea locatarului. Aceste bunuri vor fi ridicate de către locatar din imobilul închiriat în termen de 30 de zile calendaristice de la expirarea termenului contractului de închiriere prin ajungere la termen, sau de la încetarea contractului de închiriere prin denunțare unilaterală.

2.2. Obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare:

Obiectivul de investiție va fi realizat respectând legislația privind impactul asupra mediului.

2.3. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență:

Locatarul este obligat să asigure exploatarea în regim de continuitate și permanență a imobilului menționat cu respectarea scopului pentru care a fost închiriat.

Locatarul are dreptul de a exploata și obligația de a întreține imobilul pe parcursul derulării contractului de închiriere, preluând în totalitate riscurile realizării și exploatării pe întreaga durată de valabilitate a contractului.

2.4. Interdicția subînchiriere a bunului închiriat/posibilitatea subînchirierii:

Imobilul care face obiectul contractului de închiriere nu poate fi subînchiriat pe durata contractului de închiriere.

2.5. Condițiile în care locatarul poate închiria bunul închiriat pe durata închirierii:

Imobilul care face obiectul contractului de închiriere nu poate fi închiriat pe durata contractului de închiriere.

2.6. Durata închirierii:

Imobilul se va închiria prin licitație publică deschisă cu strigare, începând cu data adjudecării, pentru o perioadă de 3 ani, cu:

A) obligația obținerii acordului de funcționare în conformitate cu Regulamentul privind condițiile de desfășurare a activităților de comerț stradal – terase sezoniere pe raza Municipiului Timișoara aprobat prin H.C.L. nr. 43/01.03.2011.

B) obligația ca adjudecatorul licitației să funcționeze minim 6 luni pe an.

În situația în care terenurile din domeniul public al municipiului pe care sunt amplasate terasele sezoniere urmează să fie afectate de construcții, modernizări, reparații, amenajări sau utilizări publice, deținătorul imobilului va dezafecta terenul necondiționat la somația făcută de autoritățile locale, în termen de 15 zile de la comunicare .

2.7. Chiria minimă:

Prețul minim de pornire în procedura de licitație publică deschisă cu strigare, pentru stabilirea chiriei este de: **10 euro/mp/lună**.

3. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele:

Ofertanții care vor participa la procedura de licitație publică deschisă, cu strigare, pentru închiriere vor prezenta obligatoriu:

- avizul favorabil al comisiei numite de Primăria Municipiului Timișoara, prin care se acceptă oferta, conform art. 1.4. **Considerații referitoare la ofertă**;
- asigurarea în scris, că vor finanța integral din capital propriu toate lucrările aparținătoare proiectului arhitectural depus;
- devizul general estimativ al proiectului arhitectural depus.

3.1. Informații privind criteriul de atribuire:

Atribuirea contractului de închiriere se va face în baza licitației publice, deschise, cu strigare.

Pentru determinarea ofertei câștigătoare, comisia de evaluare aplică 3 (trei) criterii de evaluare:

- valoarea maximă în **lei, echivalent euro**, oferită pentru dotarea clădirii – 70 puncte
- numărul maxim de locuri de muncă nou create prin activitatea pe care o va desfășura – 15 puncte
- redevența maximă în lei/mp/lună, echivalent euro/mp/lună – 15 puncte.

Locatorul are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza punctajului obținut, cumulat din cele 3 criterii obținute de fiecare participant. Punctajele de pe locurile următoare la fiecare criteriu, vor fi calculate proporțional cu valoarea maximă acordată.

În baza contractului de închiriere, locatorul va încasa de la locatar lunar, pe toată durata de derulare a acestui contract, o chirie a cărei valoare va fi stabilită prin procedura de închiriere.

Locatarul e obligat să prezinte în cadrul ofertei un plan de afaceri privind realizarea și exploatarea bunului închiriat.

Pe durata lucrărilor de amenajare, locatarul este obligat să respecte prevederile legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, a legii nr. 50/1991 și nr. 453/2004 pentru modificarea și completarea legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, a HG. nr. 273/1994 privind recepția construcțiilor.

4. Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere:

În cazul în care contractul de închiriere încetează înainte de termen prin denunțarea unilaterală de către locatar, acesta nu va fi despăgubit de către locator pentru investițiile realizate de către el.

În cazul în care contractul de închiriere încetează înainte de termen prin denunțarea unilaterală de către locator, locatarul va fi despăgubit de către acesta cu valoarea rămasă de amortizat la data încetării contractului de închiriere a investițiilor realizate prin amenajarea conform proiectului depus.

Contractul de închiriere încetează înainte de termen prin denunțarea unilaterală de către locator în următoarele situații:

- situația în care în termen de zile de la obținerea autorizației de funcționare pentru activitatea de comercială locatarul nu reușește să finalizeze execuția lucrărilor de amenajare, și să pună în funcțiune (exploatare) imobilul destinat activităților comerciale pentru servicii de alimentație publică gen cofetărie / patiserie;
- situația în care locatarul nu-și execută în mod culpabil obligațiile ce decurg din contractul de închiriere.

Prezentul Caiet de Sarcini face parte integrantă din Contractul de Închiriere.

VICEPRIMAR,
DAN DIACONU

PENTRU DIRECTOR DIRECȚIA DE MEDIU,
CĂLIN VICTOR FIAT