

CAIET DE SARCINI **privind închirierea unui spațiu din imobilul Bastionul „Theresia”**

1. DATE GENERALE

Prezentul caiet de sarcini are ca obiectiv închirierea unui spațiu din imobilul Bastionul „Theresia”, situat în municipiul Timișoara, str. Popa Șapcă nr. 4, proprietate publică a județului Timiș și în administrarea Consiliului Județean Timiș. Imobilul Bastionul „Theresia”, înscris în CF nr. 134704 – Timișoara, este monument de arhitectură, de importanță majoră, atât pentru oraș, cât și pentru regiune, fiind înscris în Lista monumentelor istorice din România cod LMI 2004-TM-II-m-A-06103.03.

În perioada 2008 – 2010 acest imobil a fost reabilitat în scopul accentuării semnificațiilor istorice și culturale ale imobilului, a dobândirii coerenței ansamblului și redefinirea lui cu o puternică semnificație reprezentativ contemporană.

Este necesar a se avea în vedere faptul că toate intervențiile care presupun lucrări de echipare, întreținere, amenajare care afectează finisajele interioare sau exterioare în cea ce privește cromatica, textura, materialele, trebuie să corespundă caracterului de intervenții al Bastionului, trebuie să întrească și să susțină conceptul general al proiectului.

Orice persoană juridică care va dobândi calitatea de chiriaș în imobilul Bastionul „Theresia” va fi obligat să respecte cu strictețe condițiile prevăzute în „Regulamentul de exploatare și întreținere a spațiilor din Bastionul Theresia”, aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Timiș nr. 37/2011.

Totodată, viitorul chiriaș va avea în vedere „Contractul Cadru de Închiriere” – anexă la prezentul caiet de sarcini.

2. DESCRIEREA IMOBILULUI

Imobilul Bastionul „Theresia” este compus din 5 corpuri de clădiri, din care în proprietatea publică a județului Timiș sunt corpurile A - parter, B – parter + etaj + mansardă, C – parter și E – demisol, iar corpul D este în proprietatea publică a municipiului Timișoara. O parte din spațiile aflate în proprietatea publică a județului Timiș au contracte de asociere. Având în vedere cele prezentate se poate licita pentru închiriere, cu destinația specificată:

CORPUL B parter – Cafenea Mediateca - cu o suprafață de 160,04 mp, travee B.1.18, B.1.19

CORPUL C - Centru pregătire tineret- cu o suprafață de 384,77 mp, travee C. 1.16, C.1.17, C 1.18, C.1.19, C.1.20

CORPUL C – Expo cu vânzare- cu o suprafață de 219,23 mp, travee C 1.1, C1.2.

CORPUL E – Cafe+Spațiu Expo – cu o suprafață de 313, 65 mp, E 02

3. CONDIȚII DE EXPLOATARE

Spațiul propus pentru închiriere, aflate în incinta Bastionului „Theresia”, au destinație precisă, prevăzută în proiectul „Reabilitarea și revitalizarea fortificației cetății – Bastionul Theresia”, destinații care se impun a fi respectate pe toată perioada contractului de închiriere. Eventuala schimbare a destinației poate fi făcută numai cu acordul Consiliului Județean Timiș, după o analiză a fiecărei situații în parte, de la caz la caz, pentru a nu intra în contradicție cu prevederile proiectului.

Prin înscrierea la licitație, viitorul chiriaș trebuie să aibă în vedere că pentru exploatarea acestor spații se impune respectarea în totalitate a „Regulamentului de exploatare și întreținere a spațiilor din Bastionul Theresia”, aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Timiș nr. 37/2011.

Chiriașii vor putea închiria sezonier suprafețe de teren din curtea Bastionului, în scopul amenajării de terase, prin încheierea unui act adițional la contractul de închiriere, la tariful stabilit prin hotărârea Consiliului Județean Timiș, în limita frontului spațiului deținut conform contractului de închiriere.

4. ELEMENTE DE PREȚ

Prețul de pornire al licitației va fi în conformitate cu Hotărârea Consiliului Județean nr. H.C.J.T. nr. 223/16.12.2015, Anexa 1, cu modificările și completările ulterioare, astfel:

Pentru **CORPUL B** parter – Cafenea Mediateca prețul de pornire al licitației va fi de 22 lei/mp/lună + cota legală de TVA.

Pentru **CORPUL C** - Centru pregătire tineret prețul de pornire al licitației va fi de 22 lei/mp/lună + cota legală de TVA.

Pentru **CORPUL C** - Expo cu vânzare prețul de pornire al licitației va fi de 13 lei/mp/lună + cota legală de TVA.

Pentru **CORPUL E** – Cafe+Spațiu Expo+Depozit prețul de pornire al licitației va fi de 22 lei/mp/lună + cota legală de TVA.

Chiriașul are obligația să depună în termen de 90 de zile de la data semnării contractului cu titlu de garanție o sumă echivalentă cu chiria pentru 2 luni prevăzută în contract.

5. CONDIȚII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

La licitație vor fi acceptate persoanele juridice care îndeplinesc următoarele condiții:

- a) să nu fie insolubil, în stare de faliment sau în lichidare;
- b) să nu fie implicat în procese penale pentru infracțiuni;
- c) să nu aibă restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale;
- d) să nu furnizeze date false în documentele de calificare;
- e) ofertantul trebuie să atașeze în plicul ofertei următoarele acte de identificare în copie (după caz persoană fizică sau juridică):
 - act de identitate;
 - codul fiscal;
 - statutul;
 - act de bonitate bancară;
 - ultimul bilanț financiar-contabil semnat și parafat cu nr. de înregistrare de la DGFP Timiș (exceptând societățile nou înființate);
 - certificatul de atestare fiscală de la DGFP Timiș;
 - dovada că a plătit taxa de participare și garanția legală privind participarea la licitație.

6. OFERTA

Participantul la licitația publică va avea în vedere la întocmirea ofertei următoarele:

- 1) Nivelul chiriei lunare în lei/mp care constituie baza de pornire în licitația publică;
- 2) Activitatea pe care preconizează să o desfășoare în spațiul destinat închirierii.

7. CRITERII DE EVALUARE

- Nivelul chiriei ofertate;
- Activitatea desfășurată.

8. TAXA DE PARTICIPARE, PREȚUL DOCUMENTAȚIEI, ORGANIZARE

- Taxa de participare 50 lei (copie chitanță) - se achită la casieria Consiliului Județean Timiș;
- Prețul documentației 30 lei (copie chitanță) - se achită la casieria Consiliului Județean Timiș;
- Garanția de participare – chiria pe una lună pentru spațiul solicitat pentru închiriere.

Se achită prin casieria Consiliului Județean Timiș de către participanții la licitație.

9. DISPOZIȚII FINALE

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

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

Spațiile se pot vizita, înainte de înscrierea la licitație, iar prin înscrierea la licitație, chiriașul acceptă spațiile în condițiile în care se prezintă, fără a solicita, ulterior, proprietarului diverse îmbunătățiri, dotări, etc.

10. INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

Licitația publică deschisă cu strigare se va desfășura în data de, la sediul Consiliului Județean Timiș, Timișoara, Bd. Revoluției din 1989, nr. 17, la camera _____.

Înscrierea la licitație se va face în perioadainclusiv, între orele 9,00 și 14,00 la sediul Consiliului Județean Timiș, Timișoara, Bd. Revoluției din 1989, nr. 17.

Ofertanții vor depune la sediul Consiliului Județean Timiș, cererea de înscriere la licitație însoțită de documentele prevăzute la punctul 5, lit. e) din prezentul caiet de sarcini.

11. MODUL DE DESFĂȘURARE AL LICITAȚIEI

Ședința de licitație va fi condusă de Președintele Comisiei de licitație.

Ordinea de licitare a spațiilor va fi cea prevăzută la punctul „2 – Descrierea imobilului”.

În ziua și la ora stabilită pentru începerea licitației, Președintele comisiei de licitație, face prezența participanților la licitație și constată dacă sunt îndeplinite condițiile din caietul de sarcini.

Dacă sunt îndeplinite condițiile, președintele anunță spațiul scos la licitație, prețul de pornire al licitației de la care se pornește strigarea și precizează valoarea salturilor de supralicitare stabilite de comisie. Participanții vor prezenta oferta de preț prin strigări succesive, respectând valoarea salturilor prezentate la deschiderea licitației. Președintele anunță tare, și clar, suma oferită de fiecare licitator. Dacă la a treia strigare a ultimei oferte de preț nu se strigă o sumă mai mare, președintele comisiei de licitație anunță adjudecarea în favoarea participantului care a oferit suma cea mai mare.

Licitația se declară închisă după anunțarea câștigătorului și după întocmirea procesului verbal al licitației, care se semnează de către membrii comisiei de licitație și de minim 2 participanți.

În cazul în care la data și ora anunțată nu sunt înscriși cel puțin 2 ofertanți/spațiu licitat, licitația pentru spațiul respectiv se amână și se va organiza o nouă licitație. Dacă la data și ora anunțate pentru a doua licitație va fi înscris numai un singur ofertant, comisia de licitație negociază prețul de închiriere și se adjudecă numai dacă se oferă un preț mai mare sau egal cu prețul de pornire al licitației.

Participanții la licitație pot formula contestații motivate în cazul în care consideră că nu s-au respectat dispozițiile legale referitoare la organizarea și desfășurarea licitației. Contestațiile se depun în scris la sediul Consiliului Județean Timiș, Timișoara, Bd. Revoluției din 1989, nr. 17, Registratură, în termen de 24 de ore de la încheierea licitației și va fi soluționată în termen de 3 zile de la depunere. Rezultatul privind soluționarea acestora va fi comunicat în scris la adresa menționată de participant.

Câștigătorul licitației va semna contractul de închiriere în termen de maxim 10 zile de la încheierea licitației sau, în caz de contestații, de la soluționarea contestațiilor.

DIRECTOR EXECUTIV,
Radu ȘERBAN

Consilier superior,
Bianca Belu

Sef serviciu
Darius Stîngaciu

ANEXA
la CAIETUL DE SARCINI
privind închirierea unui spațiu din imobilul Bastionul „Theresia”

CONTRACT CADRU DE INCHIRIERE

Nr. _____ din _____

Între:

JUDEȚUL TIMIȘ, prin CONSILIUL JUDEȚEAN TIMIȘ, cu sediul în Timișoara, Bd. Revoluției din 1989, nr. 17, Codul de înregistrare fiscală 4358029 atribuit în data de 22.07.1993, cont deschis la Trezoreria Timișoara, nr. RO02TREZ6215004XXX000226, reprezentat prin domnul Titu Bojin, Președinte, în calitate de **locatar**

și

SC. _____ cu sediul în _____ str.
_____ nr. _____, reprezentat prin _____
prin _____, în calitate de **locatar**

au convenit încheierea prezentului contract în următoarele condiții:

CAPITOLUL I – OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1. Obiectul contractului constă în închirierea spațiului din imobilul Bastionul „Theresia” situat în Timișoara, str. Popa Șapcă nr. 4, intabulat în CF nr. 134704 – Timișoara, în suprafață de _____ mp., compus din _____

Art.2. Predarea – primirea spațiului închiriat va fi consemnată în procesul-verbal de predare-primire încheiat la data predării efective a spațiului și care constituie anexa I la prezentul contract și face parte integrantă din acesta.

CAPITOLUL II – DESTINAȚIA BUNURILOR /SPAȚIILOR

Art.3. Spațiul închiriat va putea fi folosit de locatar cu destinația _____. Locatarul nu va putea schimba destinația spațiului închiriat sau a unor părți din spațiul închiriat și nici tipul de activitate desfășurată decât după obținerea acordului scris al locatorului.

CAPITOLUL III – DURATA CONTRACTULUI

Art.4. Termenul de închiriere este de 5 ani, cu începerea de la data de _____, până la data de _____.

La sfârșitul acestei perioadei, contractul poate fi prelungit prin act adițional dacă pe de o parte locatarul va notifica în scris intenția de reînnoire a contractului cu cel puțin 60 de zile înainte de expirarea duratei de închiriere, iar pe de altă parte proprietarul spațiului închiriat își va da acordul pentru prelungirea contractului prin hotărâre a Consiliului Județean Timiș.

CAPITOLUL IV – CHIRIA ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

Art.5. – (1) Chiria lunară pentru spațiul închiriat este de _____ lei + cota legală de TVA.

(2) Plata chiriei se face lunar până la data de 15 a lunii următoare pentru luna expirată, în contul C.J.T. nr. RO02TREZ6215004XXX000226 deschis la Trezoreria Timișoara.

CAPITOLUL V – OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.6. Locatorul se obligă:

- a) să predea spațiul închiriat în starea prezentată la licitație, prin încheierea unui proces – verbal de predare – primire, în două exemplare;
- b) să asigure folosința netulburată a spațiului închiriat pe toată durata contractului;
- c) să emită factura privind chiria lunară până la data de 05 a lunii următoare pentru luna expirată.

Art.7. Locatarul se obligă:

- a) se respecte prevederile conținute în „Regulamentul de exploatare și întreținere a spațiilor din Bastionul Theresia”, monument de arhitectură înscris în Lista monumentelor istorice din România cod LMI 2004-TM-II-n-A-06103,03, regulament aprobat prin H.C.J.T. nr. 37/2011, care constituie anexa nr. II la prezentul contract și face parte integrantă din acesta;
- b) – (1) să efectueze orice lucrare (din cele permise de Regulament) de reparație, zugrăveală, echipare, întreținere, instalații, etc., numai după obținerea acordului scris al locatorului și pe cheltuiala proprie, fără ca chiriașul să poată opune aceste lucrări drept compensație pentru stricăciuni făcute sau alte sume datorate de el;
- (2) Locatarul nu va putea fi obligat la restituirea contravalorii (prețului lucrărilor prevăzute la alin (1) efectuate de locatar, indiferent de natura lor, acestea rămânând la încheierea contractului de închiriere în proprietatea locatarului, fără plata compensatorie;
- c) să nu subînchirieze, concesioneze în total sau în parte spațiul închiriat, să nu introducă în spațiul închiriat terțe persoane, sub formă de colaborare, reprezentare, etc. sau să înstrăineze în orice formă către terți spațiul închiriat, nici să îl folosească în cadrul unor contracte de asociere în participațiune;
- d) - (1) să folosească spațiul închiriat cu respectarea normelor PSI;
- (2) Locatarul este obligat să se asigure împotriva incendiilor, pagubelor provocate de ape și alte riscuri diverse și să dovedească aceasta la prima cerere a locatorului;
- e) să își asume propria răspundere civilă față de terți, pentru evenimente produse în incinta spațiului închiriat;
- f) să plătească chiria la termenul stabilit și, după caz, penalitățile de întârziere calculate conform art. 8;
- g) să informeze imediat pe locator asupra oricăror accidente și stricăciuni care s-au produs în spațiul închiriat;
- h) - (1) să folosească spațiul închiriat ca un bun proprietar, evitând degradarea lui;
- (2) locatarul se obligă să suporte cheltuielile aferente degradărilor de bunuri sau instalații provocate din cauza sa imobilului, cu excepția uzurii normale;
- i) să nu afecteze și să nu blocheze în nici un fel, prin activitatea sa, spațiile comune din cadrul imobilului Bastionul „Theresia” în care se află spațiul închiriat;
- j) să permită locatarului accesul în spațiul închiriat pentru efectuarea unor lucrări de construcții sau reparații necesare imobilului Bastionul „Theresia”;

Pe perioada lucrărilor de reparații nu se percepe chirie.

- k) - (1) să plătească lunar cheltuielile comune, până la finele lunii în curs, reprezentând consumul de apă, canalizare, gaze naturale, energie

electrică exterioară spațiilor, paza imobilului (doar la solicitarea chiriașului), mentenanțe, salubritate, în cotă de% din cheltuielile comune;

- (2) să-și monteze contor individual și să încheie contract cu furnizorul de energie electrică pentru spațiul închiriat;

- l) să mențină curățenia în spațiul închiriat sau de folosință comună și să întrețină spațiile verzi din exteriorul imobilului, la limita împrejurimilor;
- m) să solicite, după obținerea avizelor legale, acordul locatorului pentru montarea firmei, sau a reclamelor în condițiile prevăzute de Regulament;
- n) să predea spațiul în starea în care l-a primit (cu excepția uzurii normale) în deplină proprietate și liber de orice sarcini locatorului pe bază de proces – verbal în termen de 5 zile calendaristice de la data rezilierii sau încetării, sub orice formă a contractului de închiriere;
- o) Să folosească spațiile care formează obiectul contractului doar pentru desfășurarea de activități conform cu destinația spațiilor indicat la art. 3 și prevăzute în Proiectul tehnic nr. 41/2004, cu modificările și completările ulterioare.

CAPITOLUL VI – RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.8. În caz de executare cu întârziere a obligației de plată a chiriei și a cotei părți din cheltuielile comune, locatarul va plăti penalități în cuantum de 2% din suma datorată, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

Art.9. În cazul în care chiriașul nu respectă obligația prevăzută la art. 7 lit. n) referitoare la predarea spațiului la finalul contractului de închiriere, va plăti locatorului, cu titlu de penalități suma de 2.000 lei pentru fiecare zi de întârziere în predarea spațiului, calculată de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 7, lit. n), până la data eliberării efective.

Art.10. – (1) În caz de neexecutare culpabilă sau de neexecutare corespunzătoare a obligațiilor contractuale, locatarul va plăti despăgubiri egale cu prejudiciul cauzat locatorului.

(2) Prevederile alin. (1) se aplică și în situația în care contractul se desființează în condițiile art. 12 din prezentul contract.

CAPITOLUL VII – ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

Art. 11 – (1) Contractul încetează la expirarea termenului pentru care a fost încheiat dacă părțile nu decid prelungirea sa sau, prin excepție, înainte de expirarea termenului, de comun acord, atât din inițiativa locatorului, cât și a locatarului.

(2) Denunțarea unilaterală a contractului este interzisă, cu excepția cazurilor prevăzute la art. 12.

Art. 12 – (1) Contractul se desființează de plin drept, necondiționat, fără punerea în întârziere și fără o altă formalitate prealabilă, desființarea contractului operând în virtutea prezentului pact comisoriu de gradul IV, fără intervenția justiției, iar locatarul va evacua necondiționat spațiul, în următoarele condiții:

- a) neachitarea chiriei, inclusiv a penalităților de întârziere, o perioadă de 3 luni consecutive;
- b) neachitarea cheltuielilor legate de utilități, conform art. 7 lit. k) o perioadă de 3 luni consecutive;
- c) neîndeplinirea sau încălcarea obligațiilor prevăzute la art. 7 lit. a), b) c), h) și o);

d) în cazul în care interesul local o impune cu notificarea prealabilă a locatarului și pe baza hotărârii Consiliului Județean Timiș.

(2) Locatorul va putea cere rezilierea contractului în cazul neîndeplinirii obligațiilor asumate de locatar, altele decât cele prevăzute în aliniatul precedent.

(3) Locatarul va putea cere rezilierea contractului în cazul neîndeplinirii obligațiilor asumate de locator.

Art.13. – (1) În cazul rezilierii contractului sau al încetării sub orice formă a contractului, dacă locatarul nu-și îndeplinește obligația de a preda locatorului spațiul închiriat, în condițiile art. 7 lit. n) din prezentul contract, locatorul va proceda la evacuarea administrativă și va putea lua discreționar și pe cheltuiala locatarului măsura eliberării spațiului și depozitării bunurilor locatarului într-un loc decis de proprietarul spațiului.

(2) Această măsură poate fi luată numai după notificarea prealabilă a locatorului, cu cel puțin 3 zile înainte de evacuare. După expirarea acestui termen, dacă spațiul nu este evacuat de bunăvoie, locatorul va putea proceda la evacuare chiar în absența locatarului.

(3) Locatorul nu poate fi ținut răspunzător pentru nici un prejudiciu ce ar putea rezulta din evacuarea spațiului în locație, așa cum este prevăzut în prezentul contract.

CAPITOLUL VII DISPOZIȚII FINALE

Art.14. Modificarea contractului se poate face cu acordul părților prin act adițional.

Art. 15. Părțile pot conveni prin act adițional la prezentul contract, închirierea sezonieră a unor suprafețe de teren din curtea Bastionului, în scopul amenajării de terase, la tariful stabilit prin hotărârea Consiliului Județean Timiș, în limita frontului spațiului deținut conform prezentului contract.

Art.16. Litigiile dintre părți în legătură cu executarea contractului se soluționează pe cale amiabilă, iar în caz de neînțelegere de instanțele judecătorești competente, de la sediul locatorului.

LOCATOR,

LOCATAR,