



Direcția de administrare a patrimoniului
Serviciul de gestionare a patrimoniului
Nr. 21977/23.06.2025

APROB
prezentarea în comisiile de specialitate
PREȘEDINTELE CONSILIULUI JUDEȚEAN TIMIȘ
Alfred-Robert SIMONIS

RAPORT DE SPECIALITATE
referitor la propunerea de adoptare a proiectului de hotărâre
privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a spațiului cu destinația de
cafenea, situat în incinta imobilului "Conac Mocioni" din comuna Foeni

Prin Referatul de aprobare nr. 21976/23.06.2025, președintele Consiliului Județean Timiș, domnul Alfred-Robert Simonis, propune adoptarea unei hotărâri a Consiliului Județean Timiș prin care să se aprobe închirierea, prin licitație publică, a spațiului cu destinația de cafenea, situat în incinta imobilului "Conac Mocioni" din comuna Foeni, proprietate publică a Județului Timiș.

Cu privire la proiectul de hotărâre propus, precizăm următoarele:

I. Informații privind imobilul "Conac Mocioni"

Conacul Mocioni este situat în comuna Foeni și a fost construit în jurul anului 1750, fiind una dintre cele mai vechi clădiri din Banat.

Intrat în proprietatea Județului Timiș, acesta a fost renovat și reabilitat cu fonduri europene în cadrul Programului RO-CULTURA, apelul de proiecte privind restaurarea și revitalizarea monumentelor istorice, și din fonduri proprii ale Județului Timiș.

Conform proiectului de revitalizare, refuncționare și revitalizare a Conacului Mocioni, se urmărește ca acesta să devină un centru dedicat artei, educației interculturale, a conservării memoriei colective și a promovării patrimoniului cultural al județului Timiș, sens în care lucrările executate au inclus amenajarea unor spații cu destinație diversă, adaptate pentru derularea unei multitudini de activități, din care amintim: sală de evenimente, spațiu pentru o cafenea culturală, spațiu muzeal, bibliotecă și sală de lectură, terasă cu scenă pentru spectacole.

Valoarea totală a investiției (lucrări și dotări) a fost de aproximativ 17 milioane de lei, procesul-verbal de recepție la terminarea lucrărilor fiind semnat la data 28.02.2025.

II. Dispoziții legale privind închirierea bunurilor din proprietate publică a Județului Timiș

Conform art. 297 alin. (1) lit.c) din Ordonanța de urgență a Guvernului României nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, denumită în continuare *Codul Administrativ*, una modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică a Județului Timiș o constituie și închirierea bunurilor.

La art. 333 din *Codul Administrativ* se menționează următoarele:



"(1) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local.

(2) Hotărârea prevăzută la alin. (1) cuprinde următoarele elemente:

- a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;*
- b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii;*
- c) durata închirierii;*
- d) prețul minim al închirierii. (...)*

(5) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică."

Modalitatea de derulare a procedurii de închiriere, de la documentele care trebuie elaborate până la încheierea contractului de închiriere, este prevăzută la art. 334 – art. 344 din *Codul administrativ*, din care amintim următoarele:

a) documentația de atribuire este alcătuită din: caietul de sarcini, fișa de date a procedurii, contractul-cadru conținând clauze contractuale obligatorii, formulare și modele de documente;

b) criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt: cel mai mare nivel al chiriei, capacitatea economico-financiară a ofertanților, protecția mediului înconjurător și condiții specifice impuse de natura bunului închiriat;

c) ponderea fiecărui criteriu este de maxim 40 %, se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului închiriat;

d) oferta câștigătoare se stabilește pe baza criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire;

e) anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractantă, trebuie publicat în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice și și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente: informații generale privind autoritatea contractantă, informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, informații privind documentația de atribuire, informații privind ofertele, data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor, instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței, data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

III. Informații privind spațiul și dotările care urmează a fi închiriate

Informații detaliate privind spațiul care urmează a fi închiriat și dotările acestuia, se regăsesc în Caietul de sarcini, parte a Documentației de atribuire, anexa nr. 3 la proiectul de hotărâre, din care menționăm următoarele:

1.Descrierea spațiului

Spațiul are o suprafață de aproximativ 35,68 mp și se află în incinta imobilului "Conac Mocioni" din Foeni, aflat în domeniul public al Județului Timiș, situat pe parcela de teren identificată în CF nr. 401456 Foeni.

2. Destinația spațiului

În cadrul spațiului, se vor desfășura activități de pregătire și servire a băuturilor pentru consumul în incintă (cafea, ceai, sucuri de fructe, băuturi alcoolice etc.) și



activități de servire a unor gustări rapide, care nu implică prepararea acestora (sandwich, prăjituri etc.), cărora le corespund codurile CAEN:

- a) CAEN 5611 - *Restaurante*
- b) CAEN 5630 - *Baruri și alte activități de servire a băuturilor.*

Destinația spațiului și bunurilor din dotare se impune a fi respectată pe toată perioada derulării contractului de închiriere, modificarea listei cu activitățile care urmează să se desfășoare în spațiu se poate face doar cu acordul prealabil scris al proprietarului, în baza unei note de fundamentare întocmită de către chiriaș, fără ca destinația acestuia să fie schimbată.

3. Dotările spațiului

Dotările din cadrul *Spațiului* care sunt propuse spre închiriere, sunt prezentate detaliat în anexa nr. 1 la proiectul de hotărâre și cuprind printre altele: aparatură necesară desfășurării activității (fierbător ceai, espresso cafea, aparat făcut gheață, cuptor cu microunde, mașină de spălat vase, frigider) și mobilier (masă, scaune).

IV. Alte informații referitoare la contractul de închiriere

1. Durata contractului

Durata contractului de închiriere este de 2 ani (24 de luni), cu posibilitatea prelungirii acestuia pe o perioadă de încă maxim 1 an (12 de luni), prin acordul de voință al părților, în condițiile prevăzute la art. 6.2 din Caietul de sarcini.

2. Prețul minim de închiriere

Prin *Raportul de evaluare în vederea stabilirii prețului de minim de închiriere a unui spațiu în suprafață de 35,68 mp și a unor tarife minime de închiriere ocazională pentru sala de evenimente și terasă, aflate în incinta Conacului Mocioni situat în comuna Foeni, județul Timiș*, elaborat de către societatea CONSULT LOR-ENA S.R.L., înregistrat la Registratura Consiliului Județean Timiș cu nr. 20513/10.06.2025, se recomandă ca prețul minim de închiriere să fie de cel puțin 1.589 lei/lună, la care se adaugă cota legală de TVA..

Raportul de evaluare este anexat la proiectul de hotărâre (anexa nr. 2).

V. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere și ponderea acestora la calcul punctajului final sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei, cu o pondere de 40% - 40 puncte;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților, cu o pondere de 40%-40 puncte, se calculează pe baza următorilor indicatori:
 - b1) cifra de afaceri (Ca) : 10 puncte
 - b2) lichiditatea curentă, $Lc = (\text{Active curente} / \text{pasive curente}) * 100$: 10 puncte
 - b3) rata de îndatorare globală, $Rg = (\text{total datorii} / \text{total pasive})$: 10 puncte
 - b4) marja profit net, $Mpn = (\text{profit net} / \text{cifra de afaceri}) * 100$: 10 puncte;
- c) experiență relevantă în activitățile care urmează a fi desfășurate, cu o pondere de 15%- 15 puncte;
- d) protecția mediului înconjurător cu o pondere de 5%- 5 puncte

Prin proiectul de hotărâre, domnul Alfred-Robert Simonis, în calitate de președinte al Consiliului Județean Timiș, propune plenului Consiliului Județean Timiș să aprobe următoarele:



a) închirierea prin licitație publică, pe o perioadă de 2 ani, cu posibilitate de prelungire pentru încă 1 (un) an de zile, a spațiului cu suprafața de 35,68 mp, cu destinația de cafenea, împreună cu dotările aferente, situat în incinta imobilului "Conac Mocioni" din comuna Foeni, județul Timiș;

b) prețul minim de la care se pornește licitația publică să fie de 1.589 lei/lună lei/lună, la care se adaugă cota legală de TVA.

c) documentația de atribuire care cuprinde: caietul de sarcini, fișa de date a procedurii, contractul cadru de închiriere și formularele de completat.

Față de cele de mai sus și în conformitate cu prevederile art. 182 alin. (4), art.136 alin. (1), alin.(3) lit. b), art. 196 alin.(1) lit. a), și art. 240 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, vă rugăm să analizați și să avizați proiectul de hotărâre alăturat.

DIRECTOR EXECUTIV
Radu Șerban

ȘEF SERVICIU
Bianca-Olivia Belu

Întocmit, Consilier superior
Alin-Andrei Gorșcovoz