

ANUNȚ

Consiliul Județean Timiș, cu sediul în Timișoara, Bvd. Revoluției din 1989 nr. 17, în calitate de concedent, organizează licitație/negociere directă, în data de **27.11.2015, ora 10⁰⁰**, pentru concesionarea a șapte (7) parcele, astfel: C1 - **5235 mp**; C2 - **7862 mp (2 x 3931 mp)**; C3 - **6020 mp** ; C5 - **6963 mp**; A0 – **816 mp** (parcelă grevată de sarcini – cu hală construită) ; B2 și B3 – **7144 mp** (parcelă grevată de sarcini – cu hală construită) și D8 – **2731 mp** (parcelă grevată de sarcini – cu hală construită), din cadrul PITT situat pe Calea Torontalului km 6.

Destinația parcelor este construcția de hale/clădiri industriale.

Durata maximă a concesiunii este de 49 ani cu drept de prelungire.

Prețul de pornire al licitației/negocierii directe este de 4 euro/mp/an, fără TVA.

Locul și data limită pentru primirea ofertelor: Parcul Tehnologic și Industrial Timișoara, secretariat, Calea Torontalului Km 6, până în data de 20.11.2015 ora 12⁰⁰.

Locul și data desfășurării licitației: Consiliul Județean Timiș, Bvd. Revoluției din 1989, nr. 17, etaj IV, Sala de Ședințe ADETIM, în data de 27.11.2015, ora 10⁰⁰.

La licitație/negociere directă vor putea participa cu oferte doar investitorii care au prezentat, în forma și conținutul specificate în CAIETUL DE SARCINI, documentele de participare.

La Casieria Consiliului Județean Timis, etaj III, camera 331, se achită:

- Contravaloarea Caietului de Sarcini, în valoare de 15 Lei;
- Taxa de participare, în valoare de 200 Lei;
- Garanția de participare: *suprafața solicitată (în mp) x 4 EURO/12, (la cursul BNR din ziua plății).*

ADETIM, cu sediul în Timișoara, Bvd. Revoluției din 1989 nr. 17, organizează **în data de 27.11.2015, ora 11⁰⁰**, etaj IV, Sala de Ședințe ADETIM, **licitație/negociere directă** pentru închirierea: sălii de seminar în suprafață de 30,8 mp; sălii de mese în suprafață de 50 mp; spațiului de birou nr. 8 mobilat, în suprafață de 21 mp; spațiului de birou nr. 20 mobilat, în suprafață de 14,9 mp; spațiului de birou nr. 5 mobilat, în suprafață de 14,7 mp ; platformei betonate în suprafață de 288 mp, situate în Parcul Tehnologic și Industrial Timișoara, Calea Torontalului km 6.

Locul și data limită pentru primirea ofertelor: Parcul Tehnologic și Industrial Timișoara, secretariat, Calea Torontalului Km 6, până în data de 20.11.2015 ora 12⁰⁰.

Pentru participarea la licitație este obligatorie cumpărarea CAIETULUI DE SARCINI (15 lei), care poate fi procurat, după achitarea acestuia la Casieria CJT, zilnic între orele 10⁰⁰ – 15⁰⁰, de la secretariatul ADETIM, Bvd. Revoluției din 1989, nr.17, etaj IV, camera 401. Taxa de participare pentru închiriere este de 100 lei. Prețul de pornire la licitație/negociere directă este de 20 Lei/mp/lună + TVA pentru spațiu de birou mobilat și pentru sala de seminar; de 10 Lei/mp/lună + TVA pentru sala de mese și de 0,6 lei/mp/lună + TVA pentru platforma betonată.

Informații suplimentare se pot obține de luni până vineri, între orele 10⁰⁰ – 14⁰⁰ telefon 0256-220984, fax:0256-220801, sau la sediul PITT. Alte date informative: www.pitt.ro, www.cjtimis.ro/pitt.php, www.adetim.ro.

Data publicării
30.10.2015

PROCEDURĂ

privind

ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA CONCESIONĂRII PARCELELOR DIN PERIMETRUL PARCULUI TEHNOLOGIC ȘI INDUSTRIAL TIMIȘOARA (PITT)

1. DATE GENERALE

Prezenta procedură, detaliată în continuare, se aplică la concesionarea parcelelor disponibile în perimetrul PITT, cu suprafețe cuprinse între 950 mp și 8420 mp, către agenții economici – firme mici și mijlocii, care desfășoară activități încadrate în domeniile eligibile cu profilul Parcului.

Terenul este proprietatea privată a județului Timiș, are o suprafață totală de 18,37 ha și este dat în administrare, Agenției de Dezvoltare Economică Timiș (ADETIM), care asigură operarea printr-un Departament de Management și Administrare a PITT.

2. MODALITATEA DE DESFĂȘURARE A PROCESULUI DE CONCESIUNE

Prezenta procedură are ca obiectiv detalierea, în acord cu prevederile legale în vigoare, a modalității de concesionare a bunurilor aflate în proprietatea privată a Consiliului Județean Timiș, prin LICITAȚIE /NEGOCIERE DIRECTĂ.

Inițierea procesului de concesionare a parcelelor de teren din PITT se realizează în baza:

- Strategiei Generale de Dezvoltare Economică a Județului Timiș aprobată de către Consiliul Județean Timiș;
- Hotărârii Consiliului Județean Timiș nr. 87/22.07.2005, conținând „Strategia de administrare și valorificare a infrastructurii Parcului Tehnologic și Industrial Timișoara”;
- Caietului de sarcini.

2.1 COMISIA DE EVALUARE ȘI SELECȚIE A OFERTELOR

Președintele Consiliului Județean Timiș va numi prin dispoziție Comisia de evaluare și selecție a ofertelor, care va fi compusă din 7 membri și va avea următoarea componență:

1. Președinte (din partea conducerii Consiliului Județean Timiș)
2. Secretar (din partea ADETIM)
3. Membru (din partea Consiliului Județean Timiș, Serviciul Juridic)
4. Membru (din partea Consiliului Județean Timiș, Serviciul Administrarea Patrimoniului/Achiziții

Publice)

5. Membru (din partea Consiliului Județean Timiș, Direcția Economică)
6. Membru (Consilier Județean,)
7. Membru (din partea ADETIM)

Comisia va avea și un număr de 7 membri supleanți.

Comisia este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor săi și adoptă hotărâri prin votul majorității membrilor.

Nu pot face parte din Comisia de evaluare și selecție oferte, persoane care:

- a) dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți/candidați;

- b) fac parte din consiliul de administrație/organul de conducere sau de supervizare a unuia dintre ofertanți/candidați;
- c) au calitatea de soț/soție, rude sau afini până la gradul al IV-lea inclusiv, cu persoanele care fac parte din consiliul de administrație/organul de conducere sau de supervizare a unuia dintre ofertanți/candidați;
- d) au vreun interes de natură să afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a candidaturilor/ofertelor.

În ziua deschiderii ofertelor/candidaturilor, membrii comisiei vor completa o declarație de confidențialitate și imparțialitate, declarație care se păstrează la dosarul licitației/negocierii directe. În caz de incompatibilitate sau indisponibilitate fizică a unuia dintre membrii titulari ai Comisia de evaluare și selecție a ofertelor, aceștia vor fi înlocuiți cu membrii supleanți numiți prin dispoziția Președintelui Consiliului Județean Timiș.

2.2 COMISIA DE ANALIZARE ȘI SOLUȚIONARE A CONTESTAȚIILOR

Președintele Consiliului Județean Timiș va numi prin dispoziție Comisia de analizare și soluționare a contestațiilor, care va fi compusă din 3 membri și va avea următoarea componență:

1. Președinte (din partea Consiliului Județean Timiș, cu pregătire juridică)
2. Secretar (din partea ADETIM)
3. Membru (din partea Consiliului Județean Timiș, Achiziții Publice)

Comisia va avea și un număr de 3 membri supleanți.

Nu pot face parte din Comisia de analizare și soluționare a contestațiilor:

- a) dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți/candidați;
- b) fac parte din consiliul de administrație/organul de conducere sau de supervizare a unuia dintre ofertanți/candidați;
- c) au calitatea de soț/soție, rude sau afini până la gradul al IV-lea inclusiv, cu persoanele care fac parte din consiliul de administrație/organul de conducere sau de supervizare a unuia dintre ofertanți/candidați;
- d) au vreun interes de natură să afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a candidaturilor/ofertelor.

În caz de incompatibilitate sau indisponibilitate fizică a unuia dintre membrii titulari ai Comisiei de analizare și soluționare a contestațiilor, aceștia vor fi înlocuiți cu membrii supleanți numiți prin dispoziția Președintelui Consiliului Județean Timiș.

3. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

LICITAȚIA /NEGOCIEREA DIRECTĂ

3.1. Organizarea licitației/Negocierii directe

Anunțul privind organizarea licitației se publică lunar prin Secretariatul PITT, în 2 ziare de circulație locală și pe paginile web: www.pitt.ro, www.cjtimis.ro și www.adetim.ro.

3.1.1 Licitația/negocierea directă se organizează la sediul Consiliului Județean Timiș. La licitație/negociere directă pot participa un număr nelimitat de ofertanți, care au depus OFERTELE și prezintă DOCUMENTELE DE PARTICIPARE, conform Caietului de sarcini aprobat de Consiliul Județean Timiș.

3.1.2 În cazul în care, până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor, nu s-au depus cel puțin 2 oferte valabile pentru fiecare parcelă din lotul oferit spre concesiune, se organizează o nouă procedură de atribuire a contractului de concesiune prin negociere directă. În cazul în care, mai rămân parcele neadjudicate, funcție de solicitările primite în acest sens, din partea potențialilor concesiionari, se vor organiza lunar licitații. Dacă nu se depun 2 oferte valabile pentru aceeași parcelă, se organizează noi proceduri de atribuire a contractelor de concesiune prin negociere directă.

3.1.3 Caietul de sarcini va fi pus la dispoziția oricărui potențial investitor, atât sub forma tipărită, cât și în format electronic ce poate fi descărcat de pe paginile web mai sus menționate.

3.2. Desfășurarea licitației/negocierii directe

3.2.1 Pentru a participa la licitație/negociere directă, ofertanții vor depune, pentru a fi înregistrate la secretariatul PITT(Calea Torontalului Km6 –Pavilion Administrativ), până la data de _____ orele _____, conform anunțului publicat, două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior:

- plicul exterior va fi adresat „Consiliului Județean Timiș - Comisiei de evaluare și selecție oferte depuse în cadrul licitației/negociere directă din data de pentru lotul de parcele din cadrul PITT” și se va indica numărul/numerele parcelei(lor) pentru care se ofertează.

Pe plicul exterior se va menționa numele și denumirea ofertantului, sediul social al acestuia, număr de telefon sau de fax; plicul trebuie să conțină DOCUMENTELE DE PARTICIPARE specificate în Caietul de sarcini;

- pe plicul interior se scriu numele și denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia, număr de telefon sau de fax; plicul conține OFERTA propriu-zisă(financiară și tehnică).

Fiecare dintre plicuri va cuprinde un opis: în plicul exterior care conține documentele de participare opisul documentelor ce există în plic, iar în plicul interior opisul ofertei financiare și tehnice.

Comisia va deschide plicurile exterioare, conținând documentele de participare. Fiecare pagină va fi numerotată și semnată pe verso de către membrii comisiei, după care se trece la citirea acestora, pentru a se asigura că fiecare document cerut pentru participarea la licitație, există în plic. Pe rând, se anunță în fața tuturor competitorilor, dacă în plicul fiecărui ofertant se află documentele necesare.

Ofertanților care nu au depus toate documentele de participare în plicul exterior, li se va restitui plicul interior nedeschis.

3.2.2 Ofertele vor fi deschise în prezența Comisiei de evaluare / selecție și a reprezentanților împuterniciți ai ofertanților, la data, ora și locul indicate, în anunțul de participare.

3.2.3 Comisia se retrage pentru verificarea documentelor. Dacă este cazul, se exclude de la licitație/negociere directă, ofertanții ale căror documente de participare nu corespund cerințelor. Se semnează de către toți membrii comisiei și reprezentanții prezenți, un Proces-verbal care consemnează cele petrecute în cadrul ședinței de deschidere a plicurilor, privind existența documentelor de participare și menționând, când este cazul, motivele eventualelor descalificări.

3.2.4 Pentru continuarea procesului de licitație, este necesar ca cel puțin 2 oferte să fie valabile, pentru aceeași parcelă. În caz contrar, se organizează o nouă procedură de atribuire a contractului de concesiune, prin negociere directă, cu unicul ofertant eligibil, pentru fiecare parcelă în parte.

Dacă cel mai mare nivel al redevenței, este oferit de 2 sau mai mulți ofertanți, pentru departajarea lor, Comisia aplică formulele de evaluare pe criteriile indicate în Formularul de acordare facilități. Va fi declarat câștigător ofertantul care întrunește cel mai ridicat punctaj. În cazul în care există punctaje egale între ofertanți, departajarea acestora se va face în funcție de valoarea investiției propuse.

3.2.5 În cazul negocierii directe: Comisia examinează ofertele depuse, ia notă de valoarea redevenței oferită inițial și solicită îmbunătățirea acesteia; odată stabilită valoarea finală a redevenței, se vor discuta clauzele contractuale specifice fiecărui ofertant.

3.2.6 Pentru fiecare parcelă, Comisia stabilește clasamentul ofertelor punctate și declară ofertantul/candidatul câștigător a licitației/negocierii directe. În urma licitației/negocierii directe se întocmește un Proces-verbal, semnat de toți membrii Comisiei și de ofertant, conținând:

- aspectele dezbătute în timpul licitației /negocierii directe;
- formular de evaluare ofertă în vederea stabilirii perioadei de scutire de la plata redevenței.

3.2.7 Pe baza rezultatelor evaluării ofertelor, Comisia întocmește și înaintează Președintelui Consiliului Județean Timiș un **Raport** care cuprinde descrierea procedurii de concesiune și operațiunile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului câștigător, pentru fiecare parcelă oferită spre concesiune. Se menționează Pachetele de facilități ce au rezultat prin calcul, că pot fi oferite fiecărui investitor în parte, eventualele solicitări suplimentare ale investitorilor,

față de pachetele aprobate prin strategie, precum și nivelul redevenței oferit de fiecare investitor. În cazul în care nu a fost desemnat câștigător nici un ofertant, sunt menționate cauzele respingerii acestora.

3.2.8 Președintele Comisiei de evaluare și selecție a ofertelor, prin grija secretariatului, procedează la informarea ofertantului câștigător, în termen de 3 zile calendaristice, de la data declarării ofertei câștigătoare. În același timp, se va proceda și la anunțarea ofertanților necâștigători, cu indicarea motivelor respingerii ofertei/ofertelor.

3.2.9 Ofertanții care se consideră vătămăți într-un drept ori într-un interes legitim printr-un act al concedentului, luat cu încălcarea dispozițiilor legale care reglementează procedura concesionării prin licitație/negociere directă, pot depune contestații în termen de 3 zile de la primirea comunicării privind rezultatul procedurii de atribuire a contractului de concesiune.

Contestațiile ce vor fi depuse în același loc unde s-au depus ofertele, conform anunțului publicitar.

3.2.10 În termen de 5 zile calendaristice de la primirea contestației, Consiliul Județean Timiș va soluționa contestația și va comunica în scris răspunsul său contestatarului. Acest răspuns va fi fundamentat în baza Raportului Comisiei de analizare și soluționare a contestațiilor, numită prin dispoziția Președintelui Consiliului Județean Timiș.

3.2.11 În cazul în care contestația este întemeiată, se va revoca, dacă este cazul, hotărârea de desemnare a ofertantului câștigător, pentru respectiva parcelă de teren și se va notifica acest lucru tuturor ofertanților. Simultan, se va decide anularea licitației și organizarea unei noi licitații, în condițiile prevăzute în lege și în prezentele proceduri.

4. RESTITUIREA GARANȚIILOR DE PARTICIPARE

4.1 Garanția de participare se restituie integral tuturor participanților, în termen de 7 zile de la data comunicării privind rezultatul procedurii de atribuire a contractului de concesiune, cu excepția ofertantului declarat câștigător.

Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută până în momentul încheierii contractului de concesiune.

4.2. Pierderea garanției de participare intervine în următoarele cazuri:

- dacă ofertantul își retrage oferta după data limită de depunere a ofertei;
- ofertantul selectat refuză semnarea contractului de concesiune.

5. CONTRACTAREA

5.1 CONTRACTUL DE CONCESIUNE va fi negociat cu ofertantul câștigător, în cadrul sesiunii de negociere, pornind de la clauzele modelului-cadru și în conformitate cu pachetul de facilități acordat concesionarului, în baza Strategiei aprobate prin Hot. CJT nr. 87/22.07.2005

Contractul de concesiune va cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini și clauzele convenite de părțile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini și fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în acesta.

Contractul de concesiune se va încheia în termen de maximum 30 de zile calendaristice, de la data comunicării rezultatului procedurii de atribuire a contractului de concesiune. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a semna contractul de concesiune atrage după sine pierderea garanției depuse pentru participare. În cazul în care există contestații cu privire la desfășurarea licitației/negocierii directe, termenul de încheiere contract, începe să curgă de la finalizarea procedurii de soluționare a contestațiilor.

5.2 Contractul de concesiune va fi încheiat , în 4 exemplare, în limba română și în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată de maxim 49 de ani, începând de la data semnării lui. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin acordul părților. La data prelungirii perioadei de concesiune prin act adițional, părțile vor renegocia redevența de concesiune.

- 5.3 Consiliul Județean Timiș prin Administratorul Parcului, va verifica pe toată perioada derulării contractului de concesiune, în condițiile și modalitățile prevăzute în contractul de concesiune, modul în care se respectă clauzele acestuia de către concesionar.

6. CONSIDERAȚII FINALE

- 6.1 Obiectivul de dezvoltare PITT, este susținut prin implementarea unui mecanism de ofertare diferențiat, constând în tarife și pachete de facilități, corelate cu rezultatele directe urmărite în PITT, conform catalog oferte PITT, astfel:
- procesul de negociere directă va fi flexibil, adaptat evoluției pieței investițiilor și a gradului de ocupare al Parcului Tehnologic și Industrial.
 - în cazul în care, evoluția pieței investițiilor și a gradului de ocupare al PITT, necesită aplicarea unei alte variante care nu este conținută în CATALOGUL DE OFERTE din Strategia PITT, aprobată prin HCJT nr. 87/22.07.2005, aceasta se va aplica cu aprobarea Consiliului Județean Timiș.
 - redevența minimă acceptată în procesul de negociere, va corespunde cu redevența minimă prevăzută în pachetul cu variante de oferte, pentru care Comisia de Evaluare este mandatată.
- 6.2 Prezentă procedura este obligatorie pentru toate serviciile și persoanele implicate în concesionarea parcelor de teren din cadrul PITT și intră în vigoare de la data aprobării sale prin hotărâre a Consiliului Județean Timiș.
- 6.3 În scopul informării și asigurării transparenței publice, prezenta procedură va fi distribuită prin:
- Pagina web cjt www.cjtimis.ro, web adetim www.adetim.ro și pagina web pitt www.pitt.ro
- 6.4 Modificarea și completarea prezentei proceduri, inclusiv în situația apariției unor acte normative care conțin prevederi contrare, se face numai cu aprobarea Consiliului Județean Timiș.

ANEXA

DISPOZIȚIA 1/21.01.2008

PROCEDURĂ

privind

**ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA ÎNCHIRIERII
SPAȚIILOR DISPONIBILE PENTRU SERVICII SITUATE ÎN IMOBILUL
„PAVILIONUL ADMINISTRATIV ȘI PENTRU SERVICII”
DIN PERIMETRUL PARCULUI TEHNOLOGIC ȘI INDUSTRIAL TIMIȘOARA (PITT)**

Conformă cu: **Legea nr. 215/2001** a administrației publice locale, publicată în Monitorul Oficial nr. 204/23.04.2001

Hotărârea nr. 52/27.09.2004 a Consiliului Județean Timiș

Hotărârea nr. 86/11.12.2003 a Consiliului Județean Timiș

DATE GENERALE

Prezenta procedură are ca obiectiv detalierea, în acord cu prevederile legale în vigoare, a modalității de închiriere a bunurilor aflate în proprietate privată a Consiliului Județean Timiș și în administrarea ADETIM, prin LICITATIE PUBLICĂ CU STRIGARE.

Aplicabilitate

Prezenta procedură se aplică la închirierea spațiilor pentru servicii suport PITT disponibile din cadrul „Pavilionului Administrativ și pentru Servicii” din perimetrul PITT, în special firmelor care desfășoară activități de servicii pentru întreprinderile ce desfășoară activități productive în PITT precum și concesionarilor din cadrul PITT.

Prin Hotărârea nr. 52/27.09.2004, administrarea Parcului tehnologic și industrial Timișoara a fost atribuită de către Consiliul Județean Timiș prin contract de mandat Agenției de Dezvoltare Economică Timiș (ADETIM) care asigură operarea printr-un Departament de Management și Administrare a PITT (DMA PITT).

În conformitate cu Caietul de sarcini al concesionării parcelelor de teren din cadrul PITT și cu Contractul de mandat aprobat de CJT, în scopul atragerii și dezvoltării de servicii suport pentru activitatea firmelor din Parc, ADETIM este autorizată să procedeze la închirierea prin licitație a spațiilor disponibile din imobilul “Pavilionul Administrativ și pentru Servicii” din cadrul Parcului Tehnologic și Industrial Timișoara, situat în Timisoara, Calea Torontalului km. 5

Modalitatea de desfășurare a procesului de închiriere

Având în vedere contextul investițional actual ce va determina o ocupare gradată a parcelelor de teren din cadrul PITT supuse concesionării, vor fi necesare două runde de licitații publice cu strigare, urmate, în caz de neajudecare, de negocieri directe, până la închirierea tuturor spațiilor pentru servicii disponibile.

ETAPA 1 ÎNCHIRIEREA PROCESULUI DE ÎNCHIRIERE

- 1.1. Închirierea spațiilor disponibile din Pavilionul Administrativ al Parcului Tehnologic și Industrial aflate în proprietatea privată a Consiliului Județean Timiș este inițiată în baza:
 - 1.1.1. Hotărâri nr. 52/2004 a Consiliului Județean Timiș privind aprobarea administrării Parcului Tehnologic și Industrial Timișoara, situat în Timișoara, Calea Torontalului km. 5 de către ADETIM, precum și aprobarea Caietului de sarcini pentru concesionarea parcelelor de teren din cadrul PITT
 - 1.1.2. Dispoziției Directorului ADETIM de a publica anunțul privind organizarea licitației.
 - 1.1.3. Listele cuprinzând spațiile pentru servicii suport PITT disponibile ce vor fi oferite la închiriere prin licitație publică cu strigare se publică în unul din cotidianele cu largă circulație locală și în sistem electronic, prin grija ADETIM, în vederea depunerii de scrisori de intenție și a atragerii de ofertanți în cadrul licitației

ETAPA 2 PREGĂTIREA PROCESULUI DE ÎNCHIRIERE

2.1. CAIETELE DE SARCINI

- 2.1.1. Întocmirea de către ADETIM a CAIETELOR DE SARCINI privind închirierea spațiilor disponibile în Pavilionul administrativ PITT
- 2.1.2. Aprobarea CAIETELOR DE SARCINI de către Directorul ADETIM
- 2.1.3. ADETIM va multiplica CAIETELE DE SARCINI în numărul de exemplare solicitat de cei interesați și va asigura totodată, după apariția anunțului LICITAȚIEI PUBLICE CU STRIGARE, transmiterea lor în format electronic spre publicare împreună cu anexele componente în pagina web a Consiliului Județean Timiș, precum și publicarea lor în pagina web a ADETIM.

2.2. COMISIA DE SELECȚIE LOCATARI

- 2.2.1. Comisia de selecție locatari va fi compusă din 5 membri și va avea următoarea componență:
 1. Președinte (de desemnat de conducerea ADETIM)
 2. Secretar (din partea DMA PITT)
 3. Membru (din partea ADETIM)
 4. Membru (din partea Consiliului Județean Timiș, desemnat de președintele consiliului județean)
 5. Membru (din partea DMA PITT)
- 2.2.2. Directorul ADETIM va emite o Dispoziție de numire a Comisiei de selecție locatari.
- 2.2.3. Comisia hotărăște prin votul majorității membrilor, în baza criteriilor de selecție (și a formularului pentru evaluarea ofertelor stabilit în cazul negocierii directe) precum și a modalităților de desfășurare a licitației/negocierii prevăzute prezenta procedură și în Caietul de sarcini al închirierii.

2.2.4. Nu pot face parte din Comisia de selecție locatari persoane care sunt soț/soție, rude sau afini până la gradul al IV-lea inclusiv cu persoanele fizice participante la licitație/negociere, cu asociații sau acționarii care dețin poziție de control în societățile comerciale participante la licitație/negociere precum și cu administratorii sau cenzorii acestora; după termenul de depunere a ofertelor, membrii comisiei vor da o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe proprie răspundere, declarație care se păstrează la dosarul închirierii. Președintele comisiei va propune Directorului ADETIM, în caz de incompatibilitate înlocuirea acestor membri; la fel se procedează și în cazul de indisponibilitate fizică a unuia dintre membrii comisiei.

2.3. COMISIA DE ANALIZARE ȘI SOLUȚIONARE A CONTESTAȚIILOR

2.3.1 Comisia de analizare și soluționare a contestațiilor va fi compusă din 3 membri și va avea următoarea componență:

1. Președinte (din partea Consiliului Județean Timiș, cu pregătire juridică, desemnat de președintele consiliului județean)

2. Secretar (din partea DMA PITT)

3. Membru (din partea ADETIM)

2.3.2 Directorul ADETIM va emite o Dispoziție de numire a Comisiei de analizare și soluționare a contestațiilor

2.4 ANUNȚUL PUBLICITAR

2.4.1 În cadrul închirierii spațiilor disponibile, ADETIM va publica ANUNȚUL privind organizarea licitațiilor, urmate, în cazul neadjudecării, de negociere directă. Pentru prima licitație, termenul de depunere a documentelor de participare nu va fi mai mic de 15 zile, iar pentru cea de-a doua licitație, nu va fi mai mic de 7 zile. În cuprinsul anunțului se precizează intenția de a se recurge la negocierea directă în cazul neprezentării a cel puțin doi ofertanți la cea de-a doua licitație.

2.4.2 În cazul în care în continuare există spații disponibile pentru închiriere, ADETIM va publica periodic ANUNȚURI privind organizarea de negocieri directe cu preselectie a ofertanților.

2.4.3 Nota privind efectuarea publicității întocmită de DMA PITT, însoțită de Anunțul publicitar, este aprobată de către Directorul ADETIM.

ETAPA 3 PUBLICITATE, OFERTARE

3.1 Anunțurile aprobate de către Directorul ADETIM sunt publicate într-un cotidian local de largă circulație. Prin grija ADETIM, ele vor fi transmise spre publicare în format electronic, pe pagina web a Consiliului Județean Timiș și cea a ADETIM.

3.2 Anunțurile vor fi afișate la sediul Consiliului Județean Timiș.

3.2. ADETIM va organiza, în limitele bugetului aprobat de CJT, și alte acțiuni de marketing și promovare a ofertei imobiliare specifice PITT

3.4 Caietele de sarcini vor fi puse la dispoziția oricărei persoane fizice sau juridice interesate atât sub forma tipărită, cât și în format electronic descărcabil, pe pagina web a Consiliului Județean Timiș și pe pagina web a ADETIM.

ETAPA 4 ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA SELECȚIEI LOCATARILOR

A. LICITAȚIA PUBLICĂ CU STRIGARE

4.1. Organizarea licitației

4.1.1 Licitația publică cu strigare pentru spațiile pentru servicii suport PITT disponibile se organizează la sediul ADETIM. La licitație pot participa un număr nelimitat de ofertanți care au depus SCRISORILE DE INTENȚIE și prezintă DOCUMENTELE DE PARTICIPARE conforme Caietului de sarcini.

4.1.2 Pentru a participa la licitație, ofertanții vor depune la secretariatul ADETIM, un plic sigilat, după cum urmează:

- plicul va fi adresat „ADETIM - Comisiei de licitație pentru licitația publică cu strigare din data de pentru Spațiul nr.” și se va indica numărul/numerele spațiului (spațiilor) pentru care se va licita, numele și denumirea ofertantului, sediul social al acestuia, număr de telefon sau de fax;

- plicul trebuie să conțină DOCUMENTELE DE PARTICIPARE specificate în Caietul de sarcini

4.1.3 Plicurile cu Documentele de participare depuse după ziua și ora specificate în anunț nu se iau în considerație și vor fi returnate potențialilor locatari, nedeschise.

4.1.4 În cazul în care până la expirarea termenului limită de depunere a documentelor de participare nu s-au depus cel puțin trei oferte pentru spațiul respectiv, licitația publică cu strigare nu poate avea loc. Procedura licitației publice va fi reluată de la etapa depunerii documentelor de participare pentru a doua licitație publică.

4.1.5 Dacă nici după expirarea noului termen limită de depunere a ofertelor nu s-au depus cel puțin două oferte pentru spațiul respectiv, licitația publică cu strigare pentru respectivul spațiu se va transforma în negociere directă cu unicul ofertant care a depus documentele de participare.

4.2. Desfășurarea licitației

4.2.1 Plicurile cu documentele de participare vor fi deschise în prezența Comisiei și a reprezentanților autorizați ai ofertanților, la data, ora și în locul indicate în anunțul publicitar.

4.2.2 Președintele Comisiei va descrie procedura de verificare a documentelor de participare, se va asigura că fiecare participant l-a înțeles și va răspunde eventualelor întrebări.

4.2.3 Comisia va deschide plicurile conținând Documentele de participare. Se trece la citirea acestora pentru a se asigura că fiecare document cerut pentru participarea la licitație există în plic. Pe rând, se anunță în fața tuturor competitorilor, dacă în plicul fiecărui ofertant se află toate documentele necesare. Se semnează de către toți membrii comisiei și reprezentanții prezenți un Proces-verbal care consemnează cele petrecute în cadrul ședinței de deschidere a plicurilor.

4.2.4 Comisia se retrage pentru verificarea documentelor și a felului în care ele corespund cerințelor Caietului de sarcini. În urma deciziei comisiei, se pot exclude de la licitație ofertanții ale căror documente de participare nu corespund cerințelor. Comisia întocmește Procesul-verbal privind existența documentelor de participare, menționând, când este cazul, motivele eventualelor descalificări. Se comunică Procesul-verbal ofertanților descalificați.

4.2.5 Se afișează lista ofertanților admiși pentru ședința de licitație propriu-zisă. Pentru continuarea procedurii de licitație este necesar ca cel puțin trei ofertanți să fie acceptați. În caz contrar, licitația publică cu strigare nu poate avea loc. Procedura licitației publice va fi continuată cu etapa depunerii ofertelor pentru cea de-a doua licitație, conform anunțului publicitar.

4.2.6 În termen de 24 de ore de la primirea copiei de pe Procesul-verbal de desfășurare a ședinței de deschidere a plicurilor cu documente, ofertanții care au participat la respectiva ședință pot face contestații cu privire la motivele respingerii documentației depuse de dânsii, contestații ce vor fi depuse în același loc unde s-au depus ofertele conform anunțului publicitar. Răspunsul la contestație va fi dat în scris, în maximum 24 de ore de la depunerea contestației.

4.2.7 La data, ora și în locul indicate în anunțul publicitar pentru ținerea licitației publice cu strigare, sunt acceptați numai reprezentanții ofertanților admiși. Președintele Comisiei va descrie procesul de licitație, se va asigura că fiecare participant l-a înțeles și va răspunde eventualelor întrebări.

4.2.8 Licitatia se desfășoară după regula licitației competitive sau olandeze, respectiv la un preț în urcare sau în cădere, în funcție de raportul dintre cerere și ofertă, cu pasul de licitație stabilit prin Caietul de sarcini.

4.2.9 Comisia declară câștigător pe ofertantul care oferă cea mai mare chirie. Se întocmește un Proces-verbal detaliat și motivat, semnat de toți membrii Comisiei. Se precizează faptul că semnarea contractului trebuie să aibă loc în termen de maximum 3 zile calendaristice, preluându-se clauzele prevăzute în Contractul-cadru anexat Caietului de sarcini.

4.2.10 În termen de 24 de ore de la primirea copiei de pe Procesul-verbal de desfășurare a licitației, ofertanții care au participat la licitație pot face contestații cu privire la modul de desfășurare a licitației, contestații ce vor fi depuse în același loc unde s-au depus ofertele conform anunțului publicitar. Răspunsul la contestație va fi dat în scris, în maximum 24 de ore de la depunerea contestației.

4.2.11 În cazul în care contestația este întemeiată, se va decide anularea licitației și organizarea unei noi licitații, în condițiile prevăzute în prezentele proceduri.

4.2.12 În cazul neadjudecării tuturor spațiilor disponibile, se va organiza a doua licitație publică cu strigare. Ea se desfășoară, după regulile specificate la pct. 4.2.8-4.2.10, dacă s-au prezentat cel puțin doi

oferanți. Dacă s-a prezentat un singur ofertant, licitația publică cu strigare se transformă în negociere directă cu singurul ofertant prezentat. În ambele cazuri, valoarea chiriei stabilită adjudecătorului nu poate fi mai mică decât tariful de bază lunar stabilit de Conducerea ADETIM pe baza Planului de afaceri PITT aprobat de CJT.

B. NEGOCIERE DIRECTĂ CU PRESELECȚIE

4.1. Organizarea negocierii directe cu preselecție

4.1.1 Negocierile directe se desfășoară în urma depunerii de către firmele interesate a unor SCRISORI DE INTENȚIE ferme, întocmite după modelul ADETIM. Pe baza FORMULARULUI DE EVALUARE a scrisorilor de intenție, cuprins în Caietul de sarcini, Comisia de evaluare și selecție a ofertelor punctează Scrisorile de intenție și comunică potențialilor locatari care îndeplinesc baremul de punctaj fixat prin caiet, data și ora limită pentru depunerea DOCUMENTELOR DE PARTICIPARE și a OFERTELOR INIȚIALE.

4.1.2 La negociere pot participa un număr nelimitat de oferanți preselecți care au depus OFERTELE INIȚIALE la termenul comunicat de ADETIM și prezintă DOCUMENTELE DE PARTICIPARE conforme Caietului de sarcini aprobat de ADETIM.

4.1.3 Pentru a participa la negociere, oferanții vor depune la secretariatul ADETIM două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior:

- plicul exterior va fi adresat „ADETIM - Comisiei de selecție locatari - negociere directă din data de pentru Spațiul nr.” și se va indica numărul/numerele spațiului/spațiilor pentru care se ofertează, numele și denumirea ofertantului, sediul social al acestuia, număr de telefon sau de fax, precum și conținutul plicului; plicul trebuie să conțină DOCUMENTELE DE PARTICIPARE specificate în cadrul Caietului de sarcini

- pe plicul interior se scriu numele și denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia, număr de telefon sau de fax, precum și conținutul plicului; plicul conține OFERTA INIȚIALĂ, respectiv chiria oferită de participant, sub forma prevăzută în Caietul de sarcini

4.1.4 Plicurile cu Documentele de participare și cu Ofertele depuse după ora și ziua comunicate de ADETIM sau specificate în anunț nu se iau în considerație și vor fi returnate potențialilor locatari, nedeschise.

4.1.5 După expirarea termenului anunțat pentru depunerea Ofertelor, o lista a potențialilor locatari care au depus oferte în termenul anunțat este redactată și afișată la secretariatul ADETIM.

4.2. Desfășurarea negocierii directe

4.2.1 Ofertele vor fi deschise în prezența Comisiei și a reprezentanților autorizați ai oferanților, la data, ora și în locul anunțate.

4.2.2 Președintele Comisiei va descrie procesul de negociere directă, se va asigura că fiecare participant l-a înțeles și va răspunde eventualelor întrebări.

4.2.3 Comisia va deschide plicurile exterioare, conținând Documentele de participare. Pe rând, se anunța în fața tuturor competitorilor, dacă în plicul fiecărui ofertant se află toate documentele necesare. Plicurile interne nu se deschid; se restituie reprezentanților ofertanților care nu au depus toate documentele de participare plicul intern nedeschis. Se semnează de către toți membrii comisiei și reprezentanții prezenți un Proces-verbal care consemnează cele petrecute în cadrul ședinței de deschidere a plicurilor.

4.2.4 Comisia se retrage pentru verificarea documentelor și a felului în care ele corespund cerințelor impuse prin Caietul de sarcini. Dacă este cazul, se exclud de la negociere oferanții ale căror documente de participare nu corespund. Comisia întocmește Procesul-verbal privind existența documentelor de participare, menționând, când este cazul, motivele eventualelor descalificări. Se comunică Procesul-verbal ofertanților descalificați.

4.2.5 În termen de 24 de ore de la primirea copiei de pe Procesul-verbal de desfășurare a ședinței de deschidere a plicurilor cu documente, oferanții care au participat la respectiva ședință pot face contestații cu privire la motivele respingerii documentației depuse de dânsii, contestații ce vor fi depuse în același loc unde s-au depus ofertele conform anunțului publicitar. Răspunsul la contestație va fi dat în scris, în maximum 24 de ore de la depunerea contestației.

4.2.6 Se afișează, în data și la ora precizate ofertanților, lista ofertanților admiși pentru ședințele de negociere directă. Pentru fiecare dintre aceștia, se va indica data, ora și locul programării pentru negociere. Ofertanții admiși vor fi înștiințați și în mod direct, prin fax sau prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, asupra datei, orei și locului programării pentru prima negociere

4.2.7 Comisia va negocia în runde succesive cu fiecare ofertant în parte, în scopul îmbunătățirii ofertei inițiale depuse în plicul sigilat. Atunci când comisia consideră că procesul de negociere încetează, solicită ofertanților să depună la o anumită dată și oră, identică pentru toți ofertanții, în plic sigilat, Ofertele îmbunătățite finale, anunțând totodată și data/ora/locul unde va avea loc ședința de deschidere a plicurilor cu oferte.

4.2.8 La data, ora și în locul indicate, Comisia va deschide, în prezența ofertanților, plicurile conținând Oferta îmbunătățită finală.

4.2.9 Comisia stabilește clasamentul ofertelor finale și declară firma câștigătoare. Valoarea chiriei acceptată nu poate fi mai mică decât tariful de bază lunar stabilit de Conducerea ADETIM pe baza Planului de afaceri PITT aprobat de CJT. Se întocmește un Proces-verbal semnat de toți membrii Comisiei. Se precizează faptul că semnarea contractului trebuie să aibă loc în termen de maximum 3 zile calendaristice, preluându-se clauzele prevăzute în Contractul-cadru anexat Caietului de sarcini. La cerere, se eliberează o copie după Procesul-verbal ofertanților.

4.2.10 În termen de 24 de ore de la primirea copiei de pe Procesul-verbal, ofertanții pot face contestații ce vor fi depuse în același loc unde s-au depus ofertele. Răspunsul la contestație va fi dat în scris, în maximum 24 de ore de la depunerea contestației.

4.2.11 În cazul în care contestația este întemeiată, se va revoca, dacă este cazul, dispoziția de desemnare a ofertantului câștigător și se va notifica acest lucru tuturor ofertanților. Simultan, se va stabili noul câștigător al negocierii pe baza ofertelor finale îmbunătățite necontestate.

C. RESTITUIREA GARANȚILOR DE PARTICIPARE

4.2.13 Comisia consemnează restituirea Garanțiilor de participare. Garanția de participare se restituie integral tuturor participanților, cu excepția ofertantului selectat pentru încheierea contractului de închiriere, în termen de 7 zile de la data desemnării ofertantului câștigător. Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută până în momentul încheierii contractului de închiriere.

4.2.14 Pierderea garanției de participare intervine în următoarele cazuri:

- dacă ofertantul admis la licitație/negociere nu se prezintă la aceasta sau se retrage înainte de stabilirea ofertantului câștigător
- revocarea ofertei de către ofertantul declarat câștigător
- ofertantul câștigător refuză semnarea contractului de închiriere

ETAPA 5 CONTRACTAREA

5.1 Încheierea Contractului de închiriere.

5.1.1 Comisia și ofertantul selectat vor definitiva și vor încheia **CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE** conform modelului din Anexa la Caietul de sarcini, precum și orice alte documente anexe la contract, în termen de maximum 3 zile calendaristice de la data ținerii licitației sau încheierii negocierii directe. Refuzul ofertantului selectat de a semna contractul de închiriere atrage după sine pierderea garanției depuse pentru participare și, dacă este cazul, plata de daune interese.

5.1.2 Contractul de închiriere va cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini și, eventual, clauze convenite de părțile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini și fără a contraveni obiectivelor închirierii prevăzute în caietul de sarcini.

5.1.3 În toate cazurile contractul de închiriere va menționa interdicția pentru chiriaș de a subînchiria, în tot sau în parte, unei alte persoane, obiectul închirierii.

5.2 Semnarea Contractului de închiriere

5.2.1 Contractul de închiriere se întocmește în 4 exemplare originale de către Administratorul Parcului. Din partea locatorului, contractul va fi semnat de reprezentantul său legal, respectiv de Președintele Consiliului Județean Timiș, și de către Directorul ADETIM. Contractul va fi avizat de Serviciul Juridic CJT. Din partea chiriașului contractul va fi semnat de către reprezentantul său legal sau de către persoana împuternicită de acesta prin procură în formă autentică.

5.2.2 În vederea semnării Contractului de închiriere, se vor prezenta, în anexa acestuia, documentele prevăzute în Caietul de sarcini al spațiului.

5.3 Derularea Contractului de închiriere

5.3.1 Contractul de închiriere va fi încheiat în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia chiriașului, pentru o durată care nu va putea depăși 5 de ani, începând de la data semnării lui. Contractul de închiriere poate fi prelungit la expirare, cu aprobarea Consiliului județean Timiș.

5.3.2 Administratorul parcului are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de închiriere, în condițiile și modalitățile prevăzute prin contractele de închiriere, modul în care se respectă condițiile și clauzele acestuia de către chiriaș.

5.3.3 La expirarea termenului de închiriere, chiriașul este obligat să restituie locatorului, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, spațiul închiriat. Restituirea se face prin Proces verbal de predare-primire.

6. CONSIDERAȚII FINALE

6.1 Prezenta procedură este obligatorie pentru toate ADETIM, serviciile CJT și persoanele implicate în închirierea spațiilor pentru servicii din cadrul Pavilionului Administrativ PITT și intră în vigoare de la data aprobării sale prin Dispoziție a Președintelui Consiliului Județean Timiș.

6.2 În scopul diseminării și asigurării transparenței publice, prezenta procedură va fi distribuită prin:

- Serviciul Relații publice CJT

- Pagina WEB CJT și Pagina WEB ADETIM

- Organizații partenere interesate în promovarea ofertei PITT

6.3 Următoarele documente vor fi aprobate de către Directorul ADETIM:

a) Referatul de necesitate/oportunitate închiriere

b) Caietul de sarcini pentru fiecare din spațiile închiriate

- Anexele Caietului de sarcini, inclusiv Contractul cadru pentru închiriere spațiu.