

ANUNȚ

Județul Timiș anunță organizarea licitației cu strigare pentru închirierea unor spații din imobilul "Bastionul Theresia" Timișoara, proprietate publică a județului, conform prevederilor Hotărârii Consiliului Județean Timiș nr. 73/2020. Spațiile destinate închirierii prin licitație publică sunt situate în Corpul A, Traveele A.1.1, A.1.2, A.1.3 și A.1.4, cu o suprafață de 241,16 mp, la care se adaugă 60 mp teren aferent frontului pentru amplasare mobilier urban sezonier, la cerere, Corpul C, Traveele C 1.12, C 1.13, C 1.14, C 1.15 și C 1.16 în suprafață de 247,90 la care se adaugă 90 mp teren aferent frontului pentru amplasare mobilier urban sezonier, la cerere, Corpul C, Traveele C.1.7 și C.1.8, cu o suprafață de 216,95 mp la care se adaugă suprafața de 40 mp teren aferent frontului pentru amplasare mobilier urban sezonier, la cerere, și Corp C, Traveele C 1.17, C1.18, C1.19 și C 1.20 în suprafață de 330,50 mp

Licitatia publică deschisă cu strigare se va desfășura în data de 01 iulie 2020, ora 10, la sediul Consiliului Județean Timiș, Timișoara, Bd. Revoluției din 1989, nr. 17, la Camera 9, parter, prețul de pornire al licitației fiind de 34,97 lei/mp/lună la care se adaugă cota legală de TVA. Tariful pentru utilizarea terenului aferent frontului spațiului este de 89,13 lei/mp/lună la care se adaugă cota legală de TVA. Data limită pentru solicitare clarificări-20.06.2020.

Caietul de sarcini poate fi achiziționat la camera 225.

Înscrierea la licitație se va face în perioada 09.06.2020- 29.06.2020, inclusiv, 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 din Caietul de sarcini în plic interior pus într-un plic exterior.

În cazul în care până la data și ora anunțată nu sunt depuse cel puțin 2 oferte valabile, licitația va fi anulată iar procedura se va relua.

Spațiile pot fi vizitate de luni până vineri, între orele 10-13. Persoana de contact pentru vizitarea spațiilor este dl. Dan Păduraru, consilier superior la Serviciul Administrarea Patrimoniului, telefon 0721868229.

Pentru informații suplimentare, ofertanții pot accesa site-ul www.cjtimis.ro sau pot suna la telefoanele nr. 0256406422, 0256406462.

I. DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

privind închirierea unor spații din imobilul Bastionul „Theresia”, situat în municipiul Timișoara, str. Popa Șapcă nr. 4, proprietate publică a Județului Timiș și în administrarea Consiliului Județean Timiș, înscris în CF nr. 134704 – Timișoara, Corpul A, Traveele A.1.1, A.1.2, A.1.3 și A.1.4, cu o suprafață de 241,16 mp, la care se adaugă 60 mp teren aferent frontului pentru amplasare mobilier urban sezonier, la cerere, Corpul C, Traveele C 1.12, C 1.13, C 1.14, C 1.15 și C 1.16 în suprafață de 247,90 mp la care se adaugă 90 mp teren aferent frontului pentru amplasare mobilier urban sezonier, la cerere, Corpul C, Traveele C.1.7 și C.1.8, cu o suprafață de 216,95 mp la care se adaugă suprafața de 40 mp teren aferent frontului pentru amplasare mobilier urban sezonier și Corp C, Traveele C1.17, C 1.18,C1.19 și C1.20, în suprafață de 330,50 mp.

- A. Caietul de sarcini
- B. Fișa de date a procedurii
- C. Contract cadru de închiriere
- D. Formulare

A. CAIET DE SARCINI
privind închirierea prin licitație publică a unor spații din imobilul Bastionul
„Theresia” Timișoara

1. DATE GENERALE

Prezentul caiet de sarcini are ca obiectiv închirierea unor spații 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, care 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 întregască și să susțină conceptul general al monumentului.

Orice persoană fizică sau 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. 79/2018.

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 închiriere iar o parte din spații sunt libere. Având în vedere cele prezentate se pot licita pentru închiriere spațiile situate în Corpul A, Traveele A.1.1, A.1.2, A.1.3 și A.1.4, cu o suprafață de 241,16 mp, la care se adaugă 60 mp teren aferent frontului pentru amplasare mobilier urban sezonier, la cerere, Corpul C, Traveele C 1.12, C 1.13, C 1.14, C 1.15 și C 1.16 în suprafață de 247,90 mp la care se adaugă 90 mp teren aferent frontului pentru amplasare mobilier urban sezonier, la cerere, Corpul C, Traveele C.1.7 și C.1.8, cu o suprafață de 216,95 mp la care se adaugă suprafața de 40 mp teren aferent frontului pentru amplasare mobilier urban sezonier și Corp C, Traveele C1.17, C 1.18, C1.19 și C1.20, în suprafață de 330,50 mp.

Imobilul are următoarele dotări și utilități:

- alimentare cu apă și canalizare;
- alimentare cu energie electrică;
- încălzire proprie prin pardosea asigurată de 2 centrale termice pe gaz având câte 2 cazane fiecare;
- instalație de conectare la telefonie și internet;

- sistem de avertizare antiefracție;
- sistem avertizare incendiu.

3. CONDIȚII DE EXPLOATARE

În spațiile propuse pentru închiriere, aflate în incinta Bastionului „Theresia”, se vor putea desfășura activități prevăzute de Clasificarea Activitatilor din Economia Nationala, respectiv:

- restaurant, bar si alte activitati de servire a bauturilor;
- activități de creație și interpretare artistică;
- activități privind informatiile si comunicatiile;
- activități privind intermediari financiare si asigurari;
- activități privind tranzactii imobiliare;
- activități de design specializat;
- activitati profesionale, stiintifice și tehnice cu excepția activităților veterinare;
- activitati de servicii administrative si activitati de servicii suport.

Activitățile menționate se impun a fi respectate pe toată perioada contractului de închiriere.

Prin înscrierea la licitație, viitorii chiriași trebuie să aibă în vedere că pentru exploatarea acestor spații se impune respectarea în totalitate a „Regulamentului privind amenajarea, exploatarea și întreținerea a spațiilor din Bastionul Theresia” aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Timiș nr 79/2018.

4.ELEMENTE DE PREȚ

Prețul de pornire al licitației fără TVA, va fi în conformitate cu Rapoartele de evaluare nr.8548/12.05.2020 întocmite de M&B Evalcons SRL prin Mita Dan evaluator autorizat ANEVAR după cum urmează:

Nr. Crt.	Travee	Suprafață	Preț pornire licitație	Cotă de cheltuieli
1	A.1.1,A.1.2, A.1.3 și A.1.4	241,16 mp la care se adaugă 60 mp teren aferent frontului	34,97 lei/mp/lună la care se adaugă cota legală de TVA	3,6%
2	C 1.12, C 1.13, C 1.14, C 1.15 și C 1.16	247,90 mp la care se adaugă 90 mp teren aferent frontului	34,97 lei/mp/lună la care se adaugă cota legală de TVA	3,7%
3	C.1.7 și C.1.8	216,95 mp la care se adaugă suprafața de 40 mp teren aferent frontului	34,97 lei/mp/lună la care se adaugă cota legală de TVA	3,23%
4	C1.17,C1.18,C1.19 și C1.20	330,50 mp	34,97 lei/mp/lună la care se adaugă cota legală de TVA	4,93 %

Tariful pentru utilizarea terenului aferent frontului spațiului este de 89,13 lei/mp/lună la care se adaugă cota legală de TVA.

Chiriașul are obligația să depună în termen de 45 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

Numărul de participanți este nelimitat. Participarea la procedura de licitație este permisă persoanelor juridice române și țări membre UE legal constituite, care îndeplinesc următoarele condiții:

- au plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- au depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în Documentația de atribuire, în termenele prevăzute în Documentația de atribuire;
- au îndeplinit la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- nu sunt în stare de insolvență, faliment sau lichidare
- să aibă minim 6 luni de activitate efectivă în perioada anterioară desfășurării licitației;

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

Ofertanții care îndeplinesc condițiile menționate mai sus sunt considerați eligibili. Ofertanții au obligația de a depune în vederea calificării următoarele documente:

- ultimul bilanț financiar-contabil semnat și parafat cu nr. de înregistrare de la DGFP Timiș;
- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe Certificatul de Înregistrare Fiscală;
- certificate de atestare fiscală privind achitarea obligațiilor către bugetele publice, după cum urmează:
 - certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice Timiș-Agenția Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidate, în original;
 - certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de direcția de specialitate din cadrul primăriei în a cărei rază teritorială activează ofertantul, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că societatea nu are datorii la bugetul local, în original;
 - certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului;
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că nu a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu au încheiat contractul ori nu au plătit prețul, din culpă proprie;

- în cazul în care a avut relații contractuale de orice fel cu CJT, să prezinte o adeverință de bună execuție din care să reiasă modul de îndeplinire al acordului de voință, din partea acesteia;

- documentele justificative privind constituirea garanției de participare;
- fișa ofertantului;
- cerere de participare;
- împuternicire pentru persoana participantă din partea ofertantului.
- document justificativ privind plata taxei de participare la licitație,
- copie chitanță cumpărare caiet de sarcini.

Se iau în considerare actele depuse de ofertant până la data și ora limită stabilită pentru depunerea ofertelor. Nu se acceptă completări ulterioare, după data desfășurării licitației.

În cazul în care nu sunt depuse toate documentele solicitate, ofertantul este descalificat și nu va putea participa la etapa de licitație competitivă .

6. OFERTA

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

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

7. CRITERII DE CALIFICARE

Prețul cel mai mare ofertat cu o pondere de 100%.

8. TAXA DE PARTICIPARE, PREȚUL DOCUMENTAȚIEI, ORGANIZARE

Taxa de participare **50 lei** (copie chitanță) - se achită la casieria Consiliului Județean Timiș; Taxa de participare nu se restituie, iar în cazul organizării unei noi licitații cu același obiect trebuie plătită o nouă taxă de participare.

Prețul documentației **30 lei** (copie chitanță) - se achită la casieria Consiliului Județean Timiș;

Garanția de participare – chiria pe **o lună** pentru spațiul solicitat pentru închiriere, calculată la prețul de pornire a licitației.

8.1.Garanția pentru participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr RO71TREZ6215006XXX000339, deschis la Trezoreria Municipiului Timișoara, CUI 4358029.

8.2.Ofertele care nu sunt însoțite de dovada constituirii garanției pentru participare vor fi respinse.

8.3.Organizatorul procedurii are dreptul de a vira garanția pentru participare în bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urma se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) își retrace oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de închiriere în perioada de valabilitate a ofertei;
- c) înainte de semnarea contractului de închiriere, nu achita garanția de bună execuție ce reprezintă contravaloarea a două chirii lunare.

8.4. Garanția pentru participare constituită de ofertantul a căruia ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare se restituie de către organizatorul licitației în cel mult 5 (cinci) zile lucrătoare de la data la care ofertantul a făcut dovada constituirii garanției de bună execuție.

8.5. Garanția pentru participare, constituită de ofertanții ale căror oferte nu au fost stabilite ca fiind câștigătoare, se returnează de către organizatorul procedurii în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data expirării termenului pentru depunerea eventualelor contestații (5 zile de la data transmiterii adreselor de înștiințare asupra rezultatului licitației), dar nu mai târziu de 5 zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.

9. REGULI FORMALE DE PREZENTARE A OFERTELOR

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

9.1. Nivelul chiriei lunare în lei/mp/lună (chirie +TVA), care constituie baza de pornire în licitația publică;

9.2. Activitatea pe care preconizează să o desfășoare în spațiul destinat închirierii.

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

9.4. Ofertele se redactează în limba română.

9.5. Ofertele se depun în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la registratura Consiliului Județean Timiș, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora, până la data și ora limită stabilită în anunțul de închiriere.

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

Plicul exterior va trebui să conțină :

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări,

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante,

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

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

9.8. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

9.9. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

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

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

9.12. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

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

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

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

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

Documentația de închiriere se obține prin ridicarea acesteia contra cost, de către cei interesați, de luni până vineri, între orele 10.00-14.00 de la camera 225 din cadrul Consiliului Județean Timiș, Bvd. Revoluției din 1989, nr. 17.

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

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

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

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

Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din următoarele modalități :

a) prin poștă (cu confirmare de primire, dacă este cazul);

b) prin Registratura Consiliului Județean Timiș.

Județul Timiș va exclude din procedura de închiriere ofertantul care prezintă informații false în scopul îndeplinirii criteriilor de calificare sau nu prezintă informațiile solicitate.

10. MODALITATEA DE DEPUEREA A OFERTELOR

Ofertele se vor depune la registratura Consiliului Județean Timiș, până în data de _____, ora _____.

Deschiderea ofertelor va avea loc la Consiliul Județean Timiș, Bvd. Revoluției din 1989, nr. 17, în cadrul ședinței de licitație publică din data de _____, ora _____.

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

11. DESFĂȘURAREA LICITATIEI PUBLICE

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

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

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

Licitația se va desfășura conform procedurii de mai jos:

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

Plicurile exterioare se înregistrează la Registratura Consiliului Județean Timiș, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

11.2. Se deschid plicurile exterioare în ședința publică:

a) pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la art. 9.5 și 9.8 din caietul de sarcini. În caz contrar, se anulează procedura de licitație și se organizează una nouă.

b) după analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește Proces-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

c) deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la lit. b) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

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

b) În baza Procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la lit. a), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

d) În cadrul comunicării prevăzute la lit. c), autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

e) Raportul prevăzut la lit. b) se depune la dosarul licitației.

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

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

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

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

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

11.9. Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel puțin 20 zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

11.10. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după îndeplinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării prevăzute la art. 11.4, lit. c).

12. DISPOZIȚII FINALE

Drepturile și îndatoririle părților sunt stabilite prin Contractul cadru de închiriere care este parte din Documentația de atribuire.

Prin înscrierea la licitație toate condițiile impuse prin caietul de sarcini se consideră însușite 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. Programul de vizitare al spațiilor este de luni până joi, în intervalul orar 10-14.

Garanția de participare la licitație se restituie, la solicitarea participanților.

Neprezentarea adjudecatarului licitației, la sediul Consiliului Județean Timiș, pentru semnarea contractului, în termen de 20 zile calendaristice de la data comunicării prevăzute la art. 11.4, lit. c) se consideră ca fiind renunțare la spațiul adjudecat din partea acestuia iar procedura de licitație va fi reluată fără alte formalități. În acest caz, garanția de participare la licitație nu se mai restituie.

DIRECTIA ADMINISTRAREA PATRIMONIULUI

Director Executiv

Radu Șerban

Sef Serviciu Administrarea Patrimoniului

Bianca Belu

Consilier superior

Miliana Popa

B.FIȘA DE DATE A PROCEDURII

1. Informații privind autoritatea contractantă:

Denumire oficială: Județul Timiș, cod fiscal 4358029, cu sediul în Timișoara, BD Revoluției din 1989 , nr. 17, Telefon: (+4) 0256 406400, Fax: (+4) 0256 406306, e-mail cjt@cjtimis.ro

2. Scopul aplicării procedurii

Autoritatea contractantă invită persoanele juridice și/sau fizice autorizate interesate să depună oferte în vederea atribuirii contractului de închiriere a unui spațiu cu destinația precizată în Art. 3 din Caietul de sarcini, pentru o perioadă de 5 ani (60 de luni).

3. Legislație aplicabilă

Atribuirea contractului de închiriere se realizează în conformitate cu OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ și a Hotărârii Consiliului Județean Timiș nr. _____/2020, și prevede două etape:

- evaluarea ofertelor,
- atribuirea contractului.

4. Valoarea estimată

Valoarea estimată a chiriei lunare este de minim **34,97 lei/mp/lună fără TVA** pentru spațiul situat în Corp C, Traveele C 1.12, C 1.13, C 1.14, C 1.15 și C 1.16 în suprafață de 247,90 mp la care se adaugă 90 mp teren aferent frontului pentru amplasare mobilier urban sezonier, la cerere, Corpul A, Traveele A.1.1, A.1.2, A.1.3 și A.1.4, cu o suprafață de 241,16 mp, la care se adaugă 60 mp teren aferent frontului pentru amplasare mobilier urban sezonier, la cerere, Corpul C, Traveele C.1.7 și C.1.8, cu o suprafață de 216,95 mp la care se adaugă suprafața de 40 mp teren aferent frontului pentru amplasare mobilier urban sezonier și Corp C, Traveele C1.17, C 1.18, C1.19 și C1.20, în suprafață de 330,50 mp.

5. Durata contractului

Durata totală a închirierii este de 5 ani (60 de luni), cu posibilitatea prelungirii pe o perioadă de încă maxim 2,5 ani (30 de luni).

6. Criteriul de atribuire: *prețul cel mai ridicat*, aplicat la oferta care îndeplinește toate cerințele de selecție și calificare, având o pondere de 100%.

INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

1. Condiții de eligibilitate

La licitație vor fi acceptate persoane fizice autorizate și juridice care îndeplinesc următoarele condiții:

- a) să nu fie insolubil, în stare de faliment sau în lichidare;
- b) să nu aibă restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale, bugetul Consiliului Județean Timiș și alte obligații și contribuții legale;
- c) să aibă minim 6 luni de activitate efectivă în perioada anterioară desfășurării licitației;
- d) în cazul în care a avut relații contractuale de orice fel cu CJT, să prezinte o adeverință de bună execuție din care să reiasă modul de îndeplinire al acordului de voință, din partea

acesteia;

- e) să nu furnizeze date false în documentele de calificare
- f) a achitat toate taxele privind participarea la licitație,
- g) a depus oferta la termenul prevăzut în Caietul de sarcini
- h) au depus documentele solicitate în Caietul de sarcini, Art. 5 .

Licitația se va desfășura în data de _____, ora _____ la sediul Județului Timiș, Bd. Revoluției din 1989, nr. 17, cam _____.

TAXA DE PARTICIPARE, PREȚUL DOCUMENTAȚIEI, ORGANIZARE

Taxa de participare **50 lei** (copie chitanță) - se achită la casieria Consiliului Județean Timiș; Taxa de participare nu se restituie, iar în cazul organizării unei noi licitații cu același obiect trebuie plătită o nouă taxă de participare.

Prețul documentației **30 lei** (copie chitanță) - se achită la casieria Consiliului Județean Timiș;

Garanția de participare – chiria pe **o lună** pentru spațiul solicitat pentru închiriere, calculată la prețul de pornire a licitației.

Garanția pentru participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr RO71TREZ6215006XXX000339, deschis la Trezoreria Municipiului Timișoara, CUI 4358029.

Ofertele care nu sunt însoțite de dovada constituirii garanției pentru participare vor fi respinse.

Organizatorul procedurii are dreptul de a vira garanția pentru participare în bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) își retrace oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de închiriere în perioada de valabilitate a ofertei;
- c) înainte de semnarea contractului de închiriere, nu achita garanția de bună execuție ce reprezintă contravaloarea a două chirii lunare.

Garanția pentru participare constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare se restituie de către organizatorul licitației în cel mult 5 (cinci) zile lucrătoare de la data la care ofertantul a făcut dovada constituirii garanției de bună execuție.

Garanția de execuție a contractului va fi executată de către organizatorul procedurii în situația în care ofertantul nu își îndeplinește în totalitate, corespunzător și la termen, toate obligațiile contractuale.

Garanția pentru participare, constituită de ofertanții ale căror oferte nu au fost stabilite ca fiind câștigătoare, se returnează de către organizatorul procedurii în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data expirării termenului pentru depunerea eventualelor contestații (5 zile de la data transmiterii adreselor de înștiințare asupra rezultatului licitației), dar nu mai târziu de 5 zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.

MODUL DE PREZENTARE AL OFERTELOR

Documentele ofertei:

1. Documente de Calificare
2. Propunere Financiară

1. Documentele de calificare:

- fișă cu informații despre ofertant și o declarație de participare semnată de acesta,
- act de identitate și/sau împuternicire, după caz;
- codul fiscal;
- statutul, act constitutiv, după caz;
- act de bonitate bancară;
- ultimul bilanț financiar-contabil semnat și parafat cu nr. de înregistrare de la DGFP Timiș;
- certificatul de atestare fiscală de la DGFP Timiș în original;
- certificat de înregistrare la Registrul Comerțului, la zi;
- adeverință de bună execuție din partea CJT, dacă a mai avut relații contractuale cu acesta;
- certificatul de atestare fiscală de la unitatea administrativ teritorială unde este sediul societății/domiciliul persoanei în original;
- dovada că a plătit caietul de sarcini, taxa de participare și garanția legală privind participarea la licitație.
- declarație că nu se încadrează în prevederile Art. 339 alin (2) din OUG nr. 57/2019.

Documentele vor fi îndosariate, depuse în plic exterior separat, închis și sigilat, vor fi numerotate și se vor menționa într-un OPIS care se va atașa (conform modelului atașat din secțiunea Formulare).

Plicul va purta înscrisul "*DOCUMENTE DE CALIFICARE*".

Documentele vor fi prezentate în original sau copie (cu inscripția "*CONFORM CU ORIGINALUL*", precum și semnătura autorizată).

IMPORTANT:

Lipsa unuia sau mai multor documente va conduce automat la eliminarea din procedură.

2. Propunerea Financiară

Propunerea financiară va fi elaborată în conformitate cu prevederile Caietului de sarcini (model prezentat la capitolul D- Formular de ofertă).

Prețul ofertei va fi exprimat sub forma chiriei lunare, exprimat în Lei, fără TVA, respectiv cu TVA (după caz).

Propunerea financiară va fi depusă în plic interior separat. Plicul va purta înscrisul "*PROPUNERE FINANCIARĂ*".

IMPORTANT

Cele două plicuri "*DOCUMENTE DE CALIFICARE*" și "*PROPUNERE FINANCIARĂ*" vor fi depuse într-un plic mare și va fi însoțit de **Scrisoarea de înaintare**, conform modelului anexat (secțiunea Formulare). Ofertele vor fi înregistrate în ordinea primirii lor într-un registru "Oferte" (precizându-se data și ora), ținut de locator la sediul său.

Plicul mare trebuie să fie marcat cu adresa autorității contractante, denumirea și adresa completă a ofertantului și obiectul licitației.

Limba de redactare – toate documentele vor fi redactate în limba română.

Perioada de valabilitate a ofertelor - 60 de zile.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor. Fiecare participant poate depune o singură ofertă. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de ofertant.

Ofertele se vor depune la registratura Consiliului Județean Timiș, până în data de _____, ora _____.

Deschiderea ofertelor va avea loc la Consiliul Județean Timiș, Bvd. Revoluției din 1989, nr. 17, în cadrul ședinței de licitație publică din data de _____, ora _____.

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

EVALUAREA OFERTELOR

Comisia de evaluare va proceda la deschiderea plicului ce conține documentele de calificare și vor fi considerate calificate acele oferte care au îndeplinit în totalitate cerințele de la documentele de calificare. Deschiderea ofertei financiare se va face după deschiderea și evaluarea documentelor de calificare.

Pentru desfășurarea procedurii este necesară participarea a cel puțin 2 ofertanți cu oferte calificate. După analiza plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește un proces verbal în care se va menționa rezultatul analizei acestora. Deschiderea plicurilor interioare se va face numai după semnarea unui proces verbal de toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți. Sunt considerate oferte valabile cele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

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

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

În baza Procesului-verbal de licitație, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

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

În cadrul comunicării prevăzute anterior, autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

Raportul prevăzut anterior se depune la dosarul licitației.

ALTE INFORMAȚII UTILE

Documentele pentru elaborarea și prezentarea ofertei pot fi obținute gratuit de la adresele: și www.cjtimis.ro, secțiunea " Administrarea domeniului public si privat". Adresa la care trebuie depuse ofertele: Consiliul Județean Timiș, B-dul Revoluției din 1989, nr.17 – registratură, Timișoara.

Instanța competentă pentru soluționarea litigiilor este secția contencios administrativ și fiscal a Tribunalului Timiș, Piața Tepeș Vodă nr. 2, Timișoara, tr-timis-reg@just.ro, telefon 0256.498.054, fax 0256.221.990.

D. FORMULARE

1. Scrisoare de înaintare a ofertei;
2. Împuternicire;
3. Fișa ofertantului;
4. Declarație privind îndeplinirea condițiilor de calificare;
5. Propunere financiară
6. Formular solicitare clarificări;

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

Model

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către: Consiliul Județean Timiș

Ca urmare a anunțului privind aplicarea procedurii interne privind închirierea unui spațiu din Bastionul Theresia Timișoara, cu destinația _____, vă transmitem alăturat plicul sigilat și marcat în mod vizibil conform indicațiilor de la punctul E - Modul de prezentare al ofertelor.

Data completării: _____ 2020

Nume, semnătură și ștampilă

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

Model

ÎMPUTERNICIRE

Ofertantul _____, împuternicim pe
_____, ce se legitimează cu CI Seria _____
Nr. _____, să depună documente în procedura de atribuire a contractului de
Închiriere a spațiului situat în Bastionul Theresia Timișoara.

O traducere autorizată în limba română va însoți orice împuternicire într-o altă limbă.

Numele în clar:

Semnătura: _____

în calitate de:

OFERTANT

FIȘA OFERTANTULUI
pentru închirierea prin licitație publică a spațiului _____

1) Ofertant _____

2) Sediul societății sau adresa _____

3) Telefon / fax _____

4) Reprezentant legal _____

5) Funcția _____

6) Cod fiscal _____

7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului _____

8) Obiect de activitate _____

9) Nr. Cont _____

10) Banca _____

11) Capitalul social (lei) _____

12) Cifra de afaceri (lei) _____

Numele și prenumele, funcția, semnătura reprezentantului legal
Data întocmirii

OFERTANT

DECLARAȚIE

Subsemnatul (a), reprezentant (a) a, în calitate de ofertant la licitația publică , a spațiului _____, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, declar pe proprie răspundere că:

- nu sunt în stare de faliment ca urmare a hotărârii pronunțate de judecătorul sindic;

- mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România (sau în țara în care este stabilit);

- nu am fost desemnat/desemnată câștigător/câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu încheiat contractul ori nu au plătit prețul, din culpă proprie;

- informațiile prezentate autorității contractante în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție nu sunt false.

Subsemnatul (a) declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea, sunt pasibil (a) de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Numele, funcția, semnătura reprezentantului legal

Data întocmirii

FORMULAR DE OFERTĂ*

Pentru închirierea spațiului situat în imobilul Bastionul Theresia Timișoara, Corpul _____, Traveele _____, în suprafață de _____ mp, la licitația din data de _____, ora _____, organizată de Județul Timiș

Prețul de ofertă este de _____ lei/mp/lună, la care se adaugă TVA

Declar că voi respecta destinația spațiului stabilită în Caietul de sarcini , aprobat prin HCJT nr. _____/2020, care a stat la baza organizării licitației și în conformitate cu OUG nr. 57/2019 privind Codul Administrativ.

Ofertant

Persoană fizică autorizată/persoană juridică _____

Domiciliul/sediul _____ în
localitatea _____ str _____ nr. _____ bl _____ ap _____ et
____, județul _____ CNP/CUI _____

Semnătura ofertantului _____

***Formularul va fi completat și depus în plicul interior**

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

Model

SOLICITARE DE CLARIFICĂRI

Către,

Consiliul Județean Timiș

Referitor la procedura de atribuire a contractului de închiriere a unui spațiu situat în Bastionul Theresia Timișoara, vă adresăm următoarea solicitare de clarificări cu privire la:

1.

2.

3.

Față de cele de mai sus, vă rugăm să ne prezentați punctul dumneavoastră de vedere cu privire la aspectele menționate mai sus.

Ofertant,

(semnătura autorizată)

Nume, semnătură

C. CONTRACT CADRU DE ÎNCHIRIERE

În temeiul dispozițiilor Hotărârii Consiliului Județean Timiș nr. _____ privind aprobarea închirierii unui spațiu, precum și a Procesului verbal nr. _____, încheiat cu ocazia licitației pentru închirierea unui spațiu din imobilul Bastionul "Theresia" Timișoara, s-a încheiat prezentul contract între:

JUDEȚUL TIMIȘ, prin CONSILIUL JUDEȚEAN TIMIȘ, cu sediul în Timișoara, Bd. Revoluției din 1989, nr. 17, Codul fiscal 14249037, cont deschis la Trezoreria Timișoara, nr. RO78TREZ621502205X020137, reprezentat prin domnul Călin Ionel DOBRA, Președinte, în calitate de locatar

Și

_____, cu sediul în _____, str. _____, nr. _____, CUI _____, având nr. de ordine în registrul comerțului _____ cont _____, deschis la _____, reprezentat prin _____, în calitate de locatar

CAPITOLUL I – OBIECTUL CONTRACTULUI

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

(2) La solicitarea locatarului, cu caracter sezonier, dar în limitele duratei prezentului contract, acesta va putea utiliza suprafața de _____ mp teren, aferent exclusiv frontului spațiului închiriat, pentru amplasarea de mobilier de exterior, în scopul prevăzut în caietul de sarcini, în baza unui act adițional la contract.

Art.2. Predarea – primirea spațiului închiriat va fi consemnată în procesul-verbal de predare-primire încheiat la data predării/preluării efective a spațiului, cel târziu în termen de 5 zile de la data semnării contractului.

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.

CAPITOLUL III – DURATA CONTRACTULUI

Art.4. Termenul de închiriere este de 5 ani, și curge de la data semnării contractului de către ambele părți, respectiv de la data de _____, până la data de _____.

La sfârșitul acestei perioadei, prin acordul de voință al părților și în baza unui Raport de evaluare, contractul poate fi prelungit prin act adițional, pentru o perioadă de maxim jumătate din perioada contractuală, dacă locatarul va notifica în scris intenția de reînnoire a contractului cu cel puțin 60 de zile înainte de expirarea duratei de închiriere și sunt îndeplinite, cumulativ, următoarele condiții:

-locatarul a achitat, pe întreaga perioadă contractuală, toate facturile emise de Consiliul Județean Timiș și/sau orice alte debite datorate locatorului, în termenul de scadență prevăzut;

-locatarul a respectat în totalitate clauzele contractuale;

-locatarul deține toate avizele și autorizațiile prevăzute de lege pentru desfășurarea activității, la zi;

CAPITOLUL IV – CHIRIA ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

Art.5. – (1) Chiria lunară pentru spațiul închiriat este de _____ lei + cota legală de TVA. Aceasta se va indexa anual cu rata inflației, fără acordul prealabil al chiriașului.

(2) Tariful de utilizare a terenului aferent frontului spațiului închiriat, este _____ lei/mp/lună + cota legală de TVA.

(3) Plata chiriei se face lunar, până la data de 15 a lunii în curs, pentru luna trecută, în contul C.J.T. nr. RO78TREZ621502205X020137 deschis la Trezoreria Timișoara.

(4) Taxa aferentă folosinței terenului și clădirii se achită de către locatar în conformitate cu Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal și alte acte normative de aplicare a Codului Fiscal.

CAPITOLUL V – OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.6. Locatorul se obligă:

a) să predea spațiul închiriat în starea prezentată la licitație, în baza 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 în curs pentru luna trecută.

Art.7. Locatarul se obligă:-

a) se respecte prevederile conținute în „Regulamentul privind amenajarea, exploatarea și întreținerea 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.79/2018;

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 locatarul să poată opune aceste lucrări drept compensație pentru stricăciuni făcute sau alte sume datorate de el;

- (2) Locatorul 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 locatorului, 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 constituie o garanție în cuantum de _____ lei, echivalentul chiriei pentru 2 luni, exclusiv TVA, în contul nr. RO71TREZ6215006XXX000339 deschis la Trezoreria Municipiului Timișoara, CUI 4358029, în termen de maxim 45 de zile de la data încheierii contractului. Locatarul are dreptul să execute garanția constituită în cazul în care locatarul nu achită debitele datorate, până la concurența sumei depuse/neachitate/datorate;

g) să plătească chiria, utilitățile, taxa pe clădiri și pe teren conform Codului Fiscal și a Normelor metodologice de aplicare a Codului fiscal și orice alte debite datorate locatorului, la termenul stabilit și, după caz, penalitățile de întârziere calculate conform art. 8;

h) să informeze imediat pe locator asupra oricăror accidente și stricăciuni care s-au produs în spațiul închiriat;

i) - (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;

j) 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;

k) să permită locatorului 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.

l) - (1) să plătească lunar cheltuielile comune, în termen de 30 de zile de la data emiterii facturii, reprezentând consumul de apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică exterioară spațiilor, paza imobilului (doar la solicitarea chiriașului), mentenanțe, salubritate (după caz), în cotă de _____ % din cheltuielile comune;

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

m) să mențină curățenia în spațiul închiriat sau de folosință comună și să întrețină spațiile verzi din exteriorul imobilului, la limita împrejmuirilor;

n) să solicite, după obținerea avizelor legale, acordul locatorului pentru montarea firmei, în condițiile prevăzute de Regulament;

o) să predea spațiul în starea în care l-a primit (cu excepția uzurii normale) în deplină proprietate și liber de orice sarcini locatarului pe bază de proces – verbal în

termen de 5 zile calendaristice de la data rezilierii sau încetării, sub orice formă a contractului de închiriere;

p) Să folosească spațiile care formează obiectul contractului doar pentru desfășurarea de activități conform cu destinația spațiilor indicat la art. 3;

q) să obțină toate avizele și autorizațiile prevăzute de lege pentru desfășurarea activității;

r) să efectueze dezapezirea, atunci când este cazul, în fața spațiului închiriat, pe terenul aferent frontului, în limita stabilită în prezentul contract pentru amenajarea terasei. Zăpada va fi evacuată în zone în care nu este stânjenită circulația pietonală din curtea Bastionului și în afara perimetrului incintei;

s) să comunice locatorului o adresă de corespondență, poștă electronică, fax, telefon, valabile, precum și orice schimbări intervenite, pentru asigurarea comunicărilor în mod eficient și prompt.

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, stabilite la art. 7 lit.l), locatarul va plăti penalități de 0,1% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi de întârziere, 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. o) 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. o), 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 – Contractul încetează la expirarea termenului pentru care a fost încheiat dacă părțile nu decid prelungirea sa ori, prin excepție, înainte de expirarea termenului, de comun acord, atât din inițiativa locatorului, cât și a locatarului.

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)neconstituirea garanției prevăzute la art. 7 lit.f), în cuantumul și termenul precizat;

b) neachitarea chiriei, inclusiv a penalităților de întârziere, o perioadă de 3 luni;

c) neachitarea cheltuielilor legate de utilități, conform art. 7 lit. l) o perioadă de 3 luni;

d) neîndeplinirea sau încălcarea obligațiilor prevăzute la art. 7 lit. a), b) c), f) și p).

(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. o) din prezentul contract, locatorul va proceda la evacuarea administrativă și va putea lua discreționar și pe cheltuiala locatarului măsura evacuării spațiului și depozitării bunurilor locatarului într-un loc decis de proprietarul spațiului.

(2) Această măsură poate fi luată după notificarea prealabilă a locatarului, cu cel puțin 3 zile înainte de evacuare. După expirarea acestui termen, dacă spațiul nu este eliberat 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 VIII -COMUNICĂRI

Art. 14. - (1) Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris.

(2) Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii cât și în momentul primirii.

Art.15 - Comunicările între părți se pot face și prin fax sau e-mail cu condiția confirmării în scris a primirii. Dacă locatarul refuză primirea corespondenței, comunicarea se consideră efectuată la data trimiterii faxului și/sau e-mailului.

CAPITOLUL IX -DISPOZIȚII FINALE

Art.16. Modificarea contractului se poate face cu acordul părților prin act adițional.

Art.17. 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 locatarului.

Art. 18. Prezentului contract îi sunt aplicabile toate prevederile legale în vigoare.

Încheiat azi _____, în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR

LOCATAR

