



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SIBIU

SERVICIUL PUBLIC SPORT ȘI AGREMENT

C.I.F. RO14818230, Sibiu, Str.Andrei Șaguna, nr. 2, județ Sibiu, 550009

Tel.+40 269 214 445, +40 269 208958,

e-mail: sport.agrement@sibiu.ro; baia.populara@sibiu.ro; bazesportive@sibiu.ro;

Facebook: Sibiu – Pagina Oficială a Orașului, Sibiu City App, www.sibiu.ro

CAIET DE SARCINI

privind închirierea, prin licitație publică, a barului și a teraselor, din incinta Complexului de agrement Lacul lui Binder din Sibiu, obiectiv aflat în administrarea Serviciului Public Sport și Agrement

În conformitate cu prevederile art. 332 și urm. din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare, Serviciul Public Sport și Agrement, în calitate de administrator, organizează licitație publică pentru închirierea unor bunuri aparținând Municipiului Sibiu, astfel:

1. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Obiectul procedurii îl reprezintă închirierea următoarelor spații din cadrul Complexului de agrement Lacul lui Binder din Sibiu, conform metodologiei aprobată prin H.C.L. Sibiu nr. 111/27.03.2025, compus din:

- bar în suprafață de 72,76 mp, amplasat la demisolul Pavilionului Multifuncțional;
- terasă pavilion neacoperită, pardoseală tip deck, în suprafață de 45 mp, amplasată la demisolul Pavilionului Multifuncțional;
- terasă zonă plajă, în suprafață de 35 mp, amplasată în zona plajei de nisip.

Complexul de agrement Lacul lui Binder din Sibiu este identificat în CF nr. 128012 Sibiu, nr. cad./top 128012 și are căi de acces pe două laturi:

- latura de nord, către str. Țiglarilor și o fundătură care are tot numele Lacul lui Binder;
- latura de vest, aliniată străzii Lacul lui Binder, care leagă str. Țiglarilor de str. Tractorului.

Activitatea Complexului de agrement va fi sezonieră și se va desfășura în perioada 01 aprilie – 31 octombrie, cu posibilitatea de prelungire în funcție de condițiile atmosferice până cel mai târziu la data de 30 noiembrie a fiecărui an de activitate.

Programul de funcționare al Complexului de agrement Lacul lui Binder din Sibiu va fi de marți până duminică, în intervalul orar 10:00 - 23:00.

În zilele de luni, complexul va fi închis în vederea efectuării lucrărilor de mentenanță.

Accesul în incinta Complexului de agrement Lacul lui Binder din Sibiu se face pe baza achitării unei taxe de intrare.

Amplasamentul va fi predat contractantului-chiriaș, pe bază de proces-verbal de predare-primire în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției speciale (de bună execuție).

La cerere, cu acordul autorității contractante și în limita spațiului existent, suprafața închiriată poate fi suplimentată cu un procent de până la 20%, atât pentru bar cât și pentru terase, cu respectarea prețului/mp adjudecat.

2. DURATA ÎNCHIRIERII

Durata contractului de închiriere este de 5 ani, începând cu data semnării contractului.

Anterior expirării contractului de închiriere se va proceda la scoaterea spațiilor la o nouă licitație.

Durata contractului poate fi prelungită prin act adițional semnat de ambele părți doar în cazul excepțional în care, la expirarea acestuia, nu este încheiat noul contract de închiriere. Valabilitatea actului adițional va fi limitată în timp de semnarea noului contract și nu va putea depăși 6 luni de zile.

3. SCOPUL ȘI CARACTERISTICILE ÎNCHIRIERII

Închirierea se face în scopul comercializării de către contractant, în schimbul plății chiriei, a următoarelor produse:

- înghețată;
- băuturi calde sau reci (suc, ceai, cafea, fresh etc.) ;
- produse alimentare.

Este interzisă comercializarea produselor nealimentare, a produselor alcoolice cu o concentrație de alcool mai mare de 12 %, a produselor din tutun, precum și comercializarea produselor alimentare nepreparate. Autoritatea contractantă își rezervă dreptul de a modifica punctual, justificat, interzicerea sau acordarea permisiunii de vânzare pentru anumite produse, expres individualizate, în funcție de aspectele constatate pe parcursul derulării contractelor de închiriere.

Ținând cont de responsabilitățile operatorilor economici cu activitate în domeniul alimentației publice, a prevederilor legislației privind siguranța lanțului alimentar, precum și riscul pe care îl prezintă pentru sănătatea consumatorilor, în vederea prevenirii declanșării unor episoade de toxiinfecții alimentare, servirea hranei se va realiza cu respectarea, cu strictețe, a tuturor reglementărilor legale în vigoare, operatorii economici fiind direct răspunzători de calitatea și conformitatea produselor comercializate în spațiul închiriat, Serviciul Pubic Sport și Agrement fiind degrevat de orice responsabilitate în domeniu.

4. CALCULUL PREȚULUI DE PORNIRE

Tariful de închiriere pentru barul și terasa de la demisolul Pavilionului Multifuncțional pornește de la 5.670,00 lei/lună, iar tariful de închiriere al terasei din zona de plajă pornește de la 1.140,00 lei/lună. Imobilele se închiriază doar împreună, tariful total va porni de la 6.810,00 lei/lună.

Modul de calcul al tarifului de bază de închiriere lunar este stabilit conform dispozițiilor H.C.L. nr. 231/2022, privind aprobarea tarifelor pentru închirierea spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință, a terenurilor aferente și a terenurilor proprietate publică și privată a Municipiului Sibiu.

Având în vedere investițiile realizate pentru amenajarea Complexului de agrement Lacul lui Binder prin care s-a creat o nouă zonă de relaxare și petrecere a timpului liber, cu un caracter unic în zonă, ținând cont în același timp de diversitatea activităților sportive și de agrement disponibile, precum și de potențialul de dezvoltare turistică a complexului, prețul minim de închiriere a fost stabilit printr-un raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat, membru ANEVAR, după cum urmează:

- bar 72,76 mp = 3.510,00 lei/lună;
- terasă pavilion 45 mp = 2.160,00 lei/lună;
- terasă plajă 35 mp = 1.140,00 lei/lună.

Cuantumul chiriei va fi indexat lunar cu rata inflației, fără a fi necesar acordul expres al chiriașului.

Se va închiria zona de Bar din interiorul Pavilionului Multifuncțional, terasa de la demisolul Pavilionul Multifuncțional și o terasă din zona plajei cu nisip, pentru o perioadă de 7 luni / an (aprilie-octombrie).

Terasa din zona plajei cu nisip va fi funcțională doar în perioada în care este deschisă publicului zona de plajă și înbăiere (01 mai – 30 septembrie).

În perioada în care complexul de agrement este închis (noiembrie – martie) locatarul nu va putea desfășura activitate economică, iar Barul și Terasa vor fi eliberate de bunurile Locatarului.

La solicitarea ofertantului, Barul și/sau Terasa din Pavilionul Multifuncțional pot fi închiriate și în perioada noiembrie – martie, la nivelul chiriei lunare adjudecate.

Locatarul va avea posibilitatea de a depozita bunurile în spațiul închiriat și obligația de a achita taxa de ocupare a domeniului public, conform H.C.L. nr. 119/2024, Anexa VII, și anume 3 lei/mp/zi, pentru întreaga suprafață ocupată. Cuantumul taxei se va actualiza în funcție de Hotărârile Consiliului Local Sibiu.

La solicitarea ofertantului, Barul și/sau Terasa pot fi închiriate și în perioada 01 noiembrie – 31 martie la nivelul chiriei lunare adjudecate.

Plata chiriei se va face anticipat, până cel târziu în data de **20 a lunii** pentru luna în curs, pe bază de factură. Factura va fi emisă în primele 5 zile ale lunii, pentru luna în curs.

Stabilirea consumurilor pentru energia electrică și pentru apa curentă se va efectua lunar (în data de 10 a lunii) și se va consemna într-un proces-verbal de citire, proces-verbal care va sta la baza emiterii în următoarele 5 zile a unui decont de cheltuieli/factură de recuperare, iar plata utilităților se va efectua până cel târziu în data de **20 a lunii**. Pentru monitorizarea consumurilor de utilități, chiriașul va avea obligația de a monta contoare de apă, respectiv energie electrică.

Pentru fiecare zi de întârziere la plată, se vor percepe penalități de întârziere de 1% din valoarea neachitată, până la recuperarea integrală a debitului. Întârzierea la plată mai mare de 30 zile, dă dreptul locatorului să rezilieze unilateral contractul de închiriere, prin notificare scrisă, fără îndeplinirea altor formalități prealabile, să solicite evacuarea spațiului în termen de 5 zile și să deconecteze spațiul de la utilități.

5. OBLIGAȚIILE PRINCIPALE ALE CHIRIAȘULUI

În cursul derulării contractului de închiriere, contractantul chiriaș va avea următoarele obligații principale:

a) să preia spațiul și să demareze activitatea în locație, în termen de maxim 30 de zile de la data constituirii garanției;

b) să desfășoare activitatea strict în limitele spațiului închiriat, fără a-și extinde activitatea (ex. acoperiș, echipamente, posturi de lucru etc.) pe aleile învecinate sau în alte spații care nu fac obiectul închirierii;

c) să se racordeze la rețelele de utilități ale autorității contractante sau să realizeze bransamente pe cheltuială proprie, din exteriorul complexului de agrement, cu condiția prealabilă a aprobării traseului acestora, în scris, de către locator;

d) să achite contravaloarea chiriei și a utilităților la termenul și în condițiile stabilite prin contract;

e) să achite toate taxele și impozitele datorate, aferente spațiului închiriat, fiind pe deplin responsabil pentru orice omisiune sau eroare cu privire la acestea;

f) să desfășoare exclusiv activitățile stabilite conform cap. 3 din prezentul Caiet de sarcini;

g) să comunice locatorului, orice schimbare intervenită în organizarea activității sale (mutarea sediului social, modificarea structurii asociațiilor, apariția unei situații de pierdere sau de limitare a capacității contractuale - insolvență, dizolvare, radiere, lichidare etc.);

h) să obțină, pe cheltuiala sa, toate avizele și autorizațiile necesare funcționării în legalitate, inclusiv autorizațiile S.S.M și S.U. Să respecte cu strictețe normele P.S.I. și S.S.M. În acest sens este interzisă suprasolicitarea instalației electrice prin mărirea numărului de consumatori;

i) să nu aducă sau să nu permită să fie aduse în spațiu nici un fel de materiale periculoase sau orice alt fel de materiale interzise de legislația relevantă;

j) să păstreze, în cursul exploatării, caracteristicile estetice ale spațiilor și să efectueze, pe cheltuiala sa, toate reparațiile locative necesare bunei funcționări;

k) să efectueze, la preluare, pe cheltuiala sa, toate lucrările necesare pentru desfășurarea corespunzătoare a activității în spațiul închiriat (igienizare, estetizare, mobilare etc.), iar la expirarea perioadei de închiriere este obligat să elibereze locația (evacuare produse nevalorificate, deșeuri, ambalaje, reclame etc.) și să predea amplasamentul igienizat;

l) să nu construiască, să nu aducă modificări, adaptări sau îmbunătățiri spațiului fără aprobarea prealabilă, în scris, a locatorului și va fi răspunzător pentru obținerea aprobărilor necesare pentru executarea modificărilor respective. În lipsa aprobării scrise, locatorul va putea solicita chiriașului readucerea spațiului la situația anterioară, sau va putea proceda, direct, la readucerea spațiului la situația anterioară pe cheltuiala chiriașului;

m) să nu mobileze spațiul, să nu ridice și să nu afișeze nici un fel de însemne sau reclame fără aprobarea prealabilă, în scris, a locatorului, urmărindu-se asigurarea și menținerea unui aspect îngrijit și unitar al Complexului de agrement Lacul lui Binder;

n) la expirarea contractului, toate modificările, adaptările sau îmbunătățirile aduse spațiului închiriat vor rămâne în proprietatea locatorului;

o) să nu subînchirieze sau să împrumute, în tot sau în parte, folosința amplasamentelor, altor persoane fizice sau juridice, sub sancțiunea nulității unui astfel de act;

p) să ia măsurile pe care le consideră necesare sub aspectul asigurării pazei, a securității și integrității tuturor bunurilor proprietatea chiriașului, aflate în locație;

q) să mențină tot timpul curățenia în zonă și pe aleile învecinate, urmărind ca toate coșurile de gunoi să fie în permanență golite;

r) să încheie contract cu o firmă de salubritate pentru transportul ambalajelor și gunoiului rezultat din desfășurarea activității. De asemenea, chiriașul va pune în aplicare, sub controlul locatorului, dispozițiile Legii nr. 132/2010 privind colectarea selectivă a deșeurilor la instituțiile publice;

s) să aibă un comportament civilizat față de utilizatorii Complexului de agrement Lacul lui Binder din Sibiu, față de angajații și colaboratorii locatorului, și față de personalul de pază și protecție;

t) să respecte regulile de conduită în incinta Complexului de agrement Lacul lui Binder, chiriașul fiind răspunzător pentru toate actele, faptele sau omisiunile angajaților, furnizorilor, contractorilor, invitaților săi și ale oricăror persoane care acționează în numele său, ori cărora li se permite de către chiriaș accesul în spațiu;

u) să achiziționeze, să monteze și să asigure funcționarea permanentă, pe cheltuiala proprie, a sistemelor de contorizare a consumului de energie electrică, cu obligația de a înștiința, în prealabil, locatorul pentru orice modificare.

v) să nu utilizeze în desfășurarea activității produse de unică folosință, cu excepția paielor, care trebuie să fie biodegradabile.

6. - CONDIȚIILE DE VALABILITATE A OFERTEI

Ofertele se depun la sediul Serviciului Public Sport și Agrement, din Sibiu, str. Andrei Șaguna, nr. 2, jud. Sibiu, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

Pe plicul exterior se va indica spațiul de închiriat 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 ofertantului;
- c) dovada constituirii garanției de participare la licitație în cuantum de 6.810,00 lei. Constituirea garanției trebuie confirmată în contul instituției, cu cel puțin o zi înainte de data licitației.

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

Ofertele trebuie să aibă o valabilitate de 3 luni de la data depunerii, timp în care chiria oferită nu poate fi modificată, trebuie redactate în limba română, numerotate și semnate pe fiecare pagină.

7. - LICITAȚIA

(1) Inițierea procedurii de licitație publică se va face prin publicarea anunțului privind desfășurarea licitației, anunț care se va publica cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor, în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe pagina de internet oficială a Primăriei Municipiului Sibiu și a Serviciului Public Sport și Agrement și prin afișare la sediile instituțiilor.

(2) Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractantă.

(3) În cazul în care se primesc solicitări de clarificări, comisia de evaluare are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

Răspunsul va fi adus la cunoștința publică pe site-ul oficial al Serviciului Public Sport și Agrement cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

Comisia de evaluare are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel comisia de evaluare în imposibilitatea de a respecta termenul anterior menționat, aceasta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă informarea persoanelor interesate, înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

8. - COMISIA DE EVALUARE ȘI ATRIBUȚIILE ACESTEIA

(1) Organizarea și desfășurarea procedurii de licitație publică se va derula printr-o comisie de evaluare numită prin Dispoziție a Primarului Municipiului Sibiu.

(2) Evaluarea ofertelor depuse se realizează de către comisia de evaluare, condusă de un președinte care deține și calitatea de membru, compusă din 5 (cinci) membri.

Secretariatul comisiei de evaluare va fi asigurat prin intermediul unui secretar de comisie, care nu intră în componența acesteia și nu beneficiază de drept de vot.

(3) Membrii comisiei de evaluare și supleanții acestora, trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese. Membrii comisiei de evaluare și supleanții sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul licitației.

Membrii comisiei de evaluare, precum și orice persoană care participă la ședințele comisiei de evaluare, au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate. În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare va propune înlocuirea persoanei incompatibile cu unul dintre membrii supleanți.

(4) Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

(5) Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

a) întocmirea răspunsurilor la solicitările de clarificări privind documentația de atribuire;

b) evaluarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior prin raportare la prevederile caietului de sarcini;

c) elaborarea comunicării privind respingerea ofertei ca urmare a analizei documentelor din plicul exterior;

d) analizarea și evaluarea ofertelor propriu-zise (plicul interior);

e) desemnarea ofertei câștigătoare;

f) încadrarea în situațiile de anulare a procedurii.

(6) Atribuțiile secretarului comisiei de evaluare sunt:

a) întocmirea Registrului de oferte, în care vor fi menționate ofertele înregistrate în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora, precum și a Registrului de Contracte (completat până la momentul semnării și înregistrării contractului de închiriere), în care vor fi evidențiate toate contractele încheiate;

b) redactarea și comunicarea oricăror documente necesare;

c) întocmirea procesului-verbal de evaluare a documentelor cuprinse în plicul exterior

d) întocmirea procesului-verbal de evaluare a ofertelor și documentelor cuprinse în plicul interior;

e) întocmirea raportului procedurii;

f) îndeplinirea oricăror sarcini specifice necesare pentru buna desfășurare a ședinței de licitație, publicare anunț, caiet sarcini, clarificări, stabilire și rezervare sală, informare membrii comisiei cu privire la orice situații pe tot parcursul organizării licitației etc.

9. - ORGANIZAREA, DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI ȘI DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Închirierea Barului și a Teraselor, se va face prin licitație publică împărțită în două etape:

I - Etapa de depunere a ofertelor și a garanțiilor de participare (documentele de eligibilitate).

II - Etapa de evaluare a ofertelor în vederea desemnării ofertantului câștigător.

(1) La licitație pot participa doar persoanele interesate care îndeplinesc condițiile impuse prin caietul de sarcini și au depus oferte în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Persoanele interesate vor obține întreaga documentație de atribuire, inclusiv Caietul de sarcini, în format electronic, gratuit de pe site-ul instituției: <https://bazesportive.sibiu.ro/anunturi>

(3) Garanția de participare la licitație este în sumă de **6.810,00 lei, contravaloarea unei chirii lunare**, și se va depune în contul locatorului, deschis la Trezoreria Sibiu :

RO78TREZ5765006XXX003973, C.U.I. RO 14818230. Se va ține cont, la achitarea garanției, de termenele necesare pentru efectuarea decontărilor interbancare (1-3 zile lucrătoare), astfel încât achitarea garanției de participare să fie confirmată în contul instituției cu cel puțin o zi înainte de data licitației. Garanția de participare nu se va putea constitui prin poliță de asigurare sau prin scrisoare de garanție bancară.

(3.1) Dovada constituirii garanției de participare trebuie să cuprindă următoarele mențiuni *“Garanție de participare pentru licitația defășurată în vederea închirierii unui spațiu amenajat – Bar și Terase, situat în incinta Complexului de agrement Lacul lui Binder din Sibiu”*.

(3.2) Ofertele care nu sunt însoțite de garanția de participare în cuantumul și forma solicitate prin documentația de atribuire se resping.

(3.3) Se reține garanția de participare atunci când ofertantul se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) Revocă oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- b) Ofertantul refuză încheierea contractului de închiriere;
- c) Ofertantul nu se prezintă în vederea încheierii contractului de închiriere în termen de 5 zile lucrătoare de la data expirării termenului de 20 de zile de la data comunicării ofertei câștigătoare;
- d) Ofertantul nu constituie garanția specială (de bună execuție) în termen de 10 zile de la semnarea contractului.

(3.4) Garanția de participare, constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare se păstrează de către organizatorul licitației până la constituirea garanției speciale (garanție de bună execuție). Garanția de participare se poate converti în garanție specială, la solicitarea chirieșului, sau se restituie, la cerere, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data constituirii garanției speciale.

(3.5) Garanția de participare, constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se restituie pe baza unei cereri scrise, în termen de 3 zile lucrătoare de la data semnării contractului cu ofertantul declarat câștigător.

(3.6) În cazul anulării procedurii de atribuire din motive neimputabile ofertanților, garanția de participare se restituie în termen de 3 zile lucrătoare, pe baza solicitării constituitorului.

(3.7) Distinct de garanția de participare care are drept scop protejarea organizatorului față de riscul unui comportament necorespunzător al ofertantului pe toată perioada implicării sale în procedura de atribuire, în termen de 10 zile de la semnarea contractului se depune o garanție specială (garanție de execuție) în cuantum egal cu contravaloarea a 3 chirii lunare raportate la prețul de adjudecare.

(3.8) Neconstituirea în integralitate de către ofertant a garanției speciale (garanției de execuție) în termen de 10 zile de la semnarea contractului, dă dreptul locatorului să rezilieze unilateral contractul de închiriere, fără nici o altă formalitate.

Garanția de participare sau garanția specială (de bună execuție) nu se pot constitui prin poliță de asigurare, scrisoare de garanție bancară sau alte modalități derivate.

(4) După ce au luat la cunoștință conținutul caietului de sarcini, ofertanții interesați vor depune la sediul Serviciului Public Sport și Agrement, ofertele întocmite în conformitate cu prevederile documentației de atribuire, însoțite de dovada constituirii garanției de participare, cu respectarea termenului limită menționat în anunțul pentru desfășurarea licitației.

Oferta depusă la o altă adresă decât cea menționată sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(5) Au dreptul de a participa la licitație persoane juridice, precum și persoane fizice autorizate, întreprinderi familiale și întreprinderi individuale, române sau străine, constituite în condițiile legii, ale convențiilor și acordurilor la care România este parte, înregistrate ca atare potrivit legii, autorizate în condițiile legii să exercite acte de comerț cu produse alimentare care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) au constituit garanția de participare;
- b) au depus oferta și cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) au îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu sunt în stare de insolvență, faliment, dizolvare sau lichidare.
- e) au în obiectul de activitate declarat la Registrul Comerțului, desfășurarea de activități de alimentație publică.

(6) 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 a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpa proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

10. - REGULI PRIVIND OFERTELE

(1) Ofertele vor fi elaborate în limba română și vor fi depuse la adresa/locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior (inserat în interiorul plicului exterior). Ofertele se înregistrează, în ordinea primirii lor, în Registrul oferte, precizându-se data și ora primirii acestora.

(2) **Pe plicul exterior** se va indica obiectul licitației (spațiul de închiriat) pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină în mod obligatoriu:

a) o fișă cu informații privind ofertantul (Formularul nr. 1- model tip) și o declarație de participare (Formularul nr. 2 - model tip), semnată de ofertant în original, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) dovada constituirii garanției de participare în cuantumul stabilit. Garanția de participare trebuie confirmată în contul instituției cu cel puțin o zi înainte de data licitației.

c) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților respectiv:

- Certificate de atestare fiscală din care să rezulte lipsa datoriilor restante cu privire la plata impozitelor, taxelor sau a contribuțiilor la bugetul general consolidat de stat și la bugetul local, în original. Este necesară prezentarea Certificatului de atestare fiscală emis de Administrația Financiară din cadrul Agenției Naționale de Administrare Fiscală (A.N.A.F.) de la sediul ofertantului, pentru debitele înregistrate la bugetul consolidat de stat, cât și a Certificatului de atestare fiscală emis de Direcțiile sau Serviciile de gestionare a impozitelor și taxelor locale din cadrul unității administrativ-teritoriale de la sediul ofertantului, pentru debitele înregistrate la bugetul local. Pentru sediile secundare sau punctele de lucru declarate, ofertantul va depune o declarație pe propria răspundere a administratorului privind lipsa datoriilor restante cu privire la plata impozitelor, taxelor sau a contribuțiilor la bugetul general consolidat de stat și la bugetul local pentru acestea.

Notă: În cazul ofertanților persoane juridice străine, se vor prezenta Certificate echivalente care să ateste că aceștia nu înregistrează obligații fiscale restante în condițiile legii incidente în țara de rezidență, la momentul prezentării.

- Actul constitutiv al persoanei juridice și Actele adiționale la actul constitutiv, dacă este cazul, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului legal;

- Certificatul de înregistrare și certificatul constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului legal;

- Certificatul de înregistrare fiscală emis de A.N.A.F., în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului legal;

- Actul de identitate al reprezentantului legal, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului legal;

- Împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și Actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului legal (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului);

Notă: Toate documentele depuse trebuie să fie valabile la data prezentării lor.

(3) Lipsa oricărui document, lipsa garanției de participare sau depunerea garanției de participare într-o formă și/sau quantum greșit sau depunerea unui document solicitat inițial în altă zi/oră decât cele stabilite pentru depunerea ofertelor atrage descalificarea ofertantului.

(4) Pe plicul interior care conține oferta propriu-zisă (nivelul chiriei lunare ofertate, condițiile specifice bunului închiriat, capacitatea economico-financiară a ofertanților, declarația pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor din domeniul mediului și protecția mediului), se înscriu numele sau denumirea ofertantului, spațiul pentru care este depusă oferta și sediul social al acestuia. Oferta depusă în plicul interior va fi semnată de către ofertant.

(5) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă financiară. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de organizator, respectiv 3 luni de la data licitației.

(6) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresă până la data-limită pentru depunere, stabilită în anunțul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(7) Conținutul ofertelor propriu-zise trebuie să rămână confidențial până la data deschiderii acestora.

(8) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

11. - DETERMINAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

(1) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări ofertanților pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(5) Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările solicitate să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

(6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

(7) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile cu privire la conținutul plicului exterior respectiv: depunerea tuturor documentelor solicitate și în forma solicitată precum și îndeplinirea condițiilor impuse pentru participarea la licitație.

(8) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească criteriile de valabilitate. În caz contrar, se aplică prevederile art. 336 alin. (18) din O.U.G. nr. 57/2019- Codul administrativ, respectiv, procedura de licitație se va anula și se va organiza o nouă licitație.

(9) În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

(10) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

(11) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (10) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți.

(12) Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

(13) 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.

(14) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (13), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(15) 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.

(16) Raportul prevăzut la alin. (14) se depune la dosarul licitației.

(17) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute pentru fiecare criteriu de atribuire. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

(18) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire „*cel mai mare nivel al chiriei lunare*”, iar dacă egalitatea va persista, se va lua în considerare criteriul „*condiții specifice impuse de natura bunului închiriat*”. În cazul în care și după aplicarea acestui criteriu se va menține situația de egalitate, câștigător va fi declarat cel care a depus prima ofertă (data și ora).

(19) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

(20) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (13), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(21) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare. De asemenea, ofertantului câștigător i se va aduce la cunoștință propunerea de amenajare care a fost selectată de comisia de evaluare, din propunerile depuse.

(22) Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

(23) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (22) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(24) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (22) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(25) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (22).

(26) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

(27) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

12. - CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

(1) Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei lunare - pondere 40%;
- b) condiții specifice impuse de natura bunul închiriat - pondere 20%;
- c) capacitatea economico-financiară a ofertanților – pondere 20%.
- d) protecția mediului înconjurător – pondere 20%

(2) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit. b) operatorii economici participanți la procedură vor depune un număr de 3 variante (planșe) de amenajare a terasei din zona de plajă cu nisip, cu tematică de sporturi acvatice (loc de joacă gonflabil, wakeboard, schi nautic, etc.).

(3) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit. c) operatorii economici participanți la procedură vor depune extras de cont emis de instituția bancară, care să ateste existența în sold a echivalentului a minim 5 chirii ofertate. Extrasul de cont va fi emis cu maximum 10 zile calendaristice înainte de termenul limită de depunere a ofertelor.

(4) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit. d) operatorii economici participanți la procedură vor prezenta o declarație pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor din domeniul mediului și protecției mediului.

Notă: Obținerea autorizațiilor și a avizelor necesare desfășurării activităților sunt exclusiv în sarcina operatorului economic.

(5) Algoritmul de calcul pentru cele patru criterii este următorul:

- pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit. a) - **nivelul chiriei:**

Punctajul se acorda astfel:

a) Pentru cel mai mare nivel ofertat al chiriei, se acorda punctajul maxim alocat de 40 puncte;

b) Pentru celelalte chirii ofertate punctajul R(n) se calculează proporțional, astfel:
$$R(n) = (\text{Nivel ofertat} / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 40 \text{ puncte.}$$

- pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1). lit. b) - **condiții specifice impuse de natura bunul închiriat**

Operatorii economici participanți la procedură vor depune un număr de 3 variante (planșe) de amenajare a terasei din zona de plajă cu nisip, cu tematică de sporturi acvatice (loc de joacă gonflabil, wakeboard, schi nautic, etc.).

Punctajul se acordă astfel:

a) Depunerea a 3 planșe diferite cu propuneri de tematică sporturi acvatice - se acordă 20 puncte;

b) Depunerea a 2 planșe diferite cu propuneri de tematică sporturi acvatice - se acordă 15 puncte;

c) Depunerea unei singure planșe cu propuneri de tematică sporturi acvatice - se acordă 10 puncte;

d) Depunerea de planșe neconforme - 0 puncte

- pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit. c) – **capacitatea economico-financiară a ofertanților:**

Punctajul se acordă astfel:

Comisia de evaluare a dosarelor va analiza capacitatea economico-financiară a ofertanților și va acorda punctaj astfel:

Depunerea extrasului de cont emis de o instituție bancară, care să ateste existența în sold la data depunerii, a echivalentului a minim 5 chirii oferate - 20 puncte.

Depunerea extrasului de cont emis de o instituție bancară, care să ateste existența în sold a unei sume mai mică decât echivalentul a minim 5 chirii – se calculează punctajul proporțional cu suma disponibilă în cont după formula $\text{soldul disponibil} \times 20 / \text{cuanum maxim 5 chirii oferate}$.

- pentru criteriul de atribuire prevăzut la la alin. (1), lit. d) protecția mediului înconjurător:

Punctajul se acordă astfel:

a) dacă ofertantul prezintă declarație pe proprie răspundere privind respectarea reglementarilor din domeniul mediului și protecția mediului – se acordă 20 puncte;

b) dacă ofertantul nu prezintă dovada privind declarația pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor din domeniul mediului și protecției mediului – se acordă 0 puncte.

13. - ANULAREA PROCEDURII

((1) Comisia de evaluare are obligația de a anula procedura dacă după deschiderea plicurilor exterioare nu sunt cel puțin două oferte care să întrunească condițiile prevăzute în documentația de atribuire.

(2) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, comisia de evaluare anulează procedura de licitație, însă dacă se depune o singură ofertă valabilă, procedura de licitație continuă.

(3) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

(4) Cea de-a doua licitație se organizează în aceleași condiții ca procedura inițială, începând cu publicarea anunțului privind desfășurarea licitației.

(5) Comisia de evaluare are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor transparenței, tratamentului egal, proporționalității, nediscriminării și liberei concurențe;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la lit. a).

(6) Comisia de evaluare are obligația de a comunica, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia.

14. - ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

(1) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității, în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte, ambele având valoare de original.

(2) Contractul se va încheia numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data comunicării deciziei referitoare la atribuirea contractului.

(3) Ofertantul câștigător are obligația să se prezinte, în termen de 5 zile lucrătoare de la împlinirea termenului de la art. 14 (2), la sediul Serviciului Public Sport și Agrement, în vederea încheierii contractului de închiriere. Termenul de mai sus este unul de decădere, nerespectarea lui ducând atât la pierderea dreptului de a încheia contractul cât și la pierderea garanției de participare depuse.

(4) Contractul de închiriere cu ofertantul câștigător se va încheia cu respectarea modelului de contract prevăzut în documentația de participare.

(5) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul atrage după sine plata daunelor-interese precum și reținerea garanției de participare de către organizator. Prin depunerea declarației de participare la procedura de licitație publică ofertantul declară ca și-a însușit și acceptat prevederile caietului de sarcini și ale dispozițiilor Hotărârii de Consiliu Local care aprobă conținutul documentației de atribuire.

(6) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar organizatorul reia procedura de licitație.

(7) În cazul în care organizatorul nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se afla într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, comisia de evaluare are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă. În cazul în care nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, organizatorul reia procedura de licitație.

(8) Prețul adjudecat al chiriei va deveni prețul contractului de închiriere.

(9) Pe durata contractului de închiriere, chiriașul va suporta distinct de costul chiriei, costurile cu utilitățile, precum și orice alte costuri necesare întreținerii și administrării amplasamentului.

(10) Pe durata contractului de închiriere nu este permisă subînchirierea amplasamentului sau a activității de bază.

(11) În cazul eliberării spațiului, înainte de expirarea contractului, indiferent de motivul eliberării, urmează a fi aplicată aceeași procedură de licitație.

(12) Chiria se va achita în perioada 01 aprilie – 31 octombrie în 7 rate lunare actualizate automat, cu indicele de inflație prevăzut în Buletinul Statistic de Prețuri, capitolul Servicii, fără a fi necesar acordul expres al chiriașului.

În perioada în care complexul este închis (noiembrie – martie) locatarul nu va putea desfășura activitate economică, iar Barul și Terasa vor fi eliberate de bunurile Locatarului.

Terasa din zona plajei cu nisip va fi funcțională doar în perioada în care este deschisă publicului zona de plajă și înbăiere (01 mai – 30 septembrie). Chiria pentru terasa din zona plajei cu nisip va fi achitată doar pentru perioada în care este deschisă publicului zona de plajă și înbăiere. Perioada de funcționare poate fi devansată sau prelungită în funcție de condițiile atmosferice.

(13) Locatarul va avea posibilitatea de a depozita bunurile în spațiul închiriat și obligația de a achita taxa de ocupare a domeniului public, conform H.C.L. nr. 119/2024, Anexa VII, și anume 3 lei/mp/zi, pentru întreaga suprafață ocupată. Cuantumul taxei se va actualiza în funcție de Hotărârile Consiliului Local Sibiu.

(14) La solicitarea Locatarului, Barul și/sau Terasa de la Pavilionul Multifuncțional pot fi închiriate și în perioada noiembrie – martie la nivelul chiriei lunare adjudecate, în perioada 01 aprilie – 31 octombrie.

(15) Chiriașul este obligat să se racordeze la rețelele de utilități ale Complexului de agrement Lacul lui Binder și să își monteze aparate de contorizare, pe cheltuiala lui. Consumul integral al utilităților (ex: energie electrică, apă, etc) se va determina lunar prin citirea aparatelor de contorizare montate de către personalul autorizat. De asemenea, ofertantul câștigător are obligația asigurării serviciilor de salubritate, aceasta cazând în sarcina sa.

(16) Igiena spațiilor închiriate va fi asigurată de către chiriaș.

15. - INCIDENTE ȘI CONTESTAȚII

Eventualele contestații cu privire la desfășurarea licitației publice se vor depune la registratura Serviciului Public Sport și Agrement al Municipiului Sibiu în termen de 48 de ore de la data desfășurării licitației, iar comisia de soluționare a contestațiilor va analiza contestațiile în termen de 5 zile de la data înregistrării acestora.

16. - CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Contractul de închiriere încetează (cu efectul sistării activității de către chiriaș, al părăsirii de îndată, de către acesta, a spațiului și al repunerii în situația anterioară, fără altă somație):

1. de drept, prin expirarea perioadei pentru care a fost încheiat;
2. prin acordul părților;
3. prin denunțare unilaterală de către chiriaș, cu un preaviz de 60 de zile de la data comunicării unei notificări scrise, în acest sens. În perioada de preaviz, clauzele contractului se aplică în mod corespunzător, inclusiv în ce privește plata chiriei;
4. în situația în care pentru nevoi de interes public, terenul aferent spațiului închiriat va fi destinat altor scopuri (construcții, modernizări, amenajări edilitare etc.) contractul poate fi denunțat unilateral de către Serviciul Public Sport și Agrement, după înștiințarea prealabilă a chiriașului, cu un preaviz de 15 zile;
5. în situația nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere de către autoritatea publică, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului, rezilierea operând de drept, fără intervenția instanțelor judecătorești;
6. în cazul nerespectării obligațiilor de către autoritatea publică, prin reziliere de către chiriaș, cu plata unei despăgubiri în sarcina autorității publice;
7. în situația în care chiriașul se află în imposibilitate obiectivă de a exploata bunurile (renunțarea la închiriere), pe bază de notificare prealabilă cu 30 zile înainte, fără despăgubiri în sarcina autorității publice, dar cu obligația de a achita chiria aferentă perioadei de preaviz, precum și a celorlalte cheltuieli (utilități etc.).
8. în cazul neachitării chiriei lunare și nereîntregirea garanției speciale (de bună execuție), la termenele din contract.
9. în cazul neconstituirii garanției speciale (de bună execuție) în termen de 10 zile de la semnarea contractului.

În cazul neîncheierii sau rezilierii Contractului din culpa chiriaşului, acesta din urmă nu va mai avea dreptul de a participa la licitaţiile organizate de Serviciul Public Sport şi Agrement, nici în nume propriu şi nici prin interpuşi, timp de 3 ani de la data rezilierii.

17. DISPOZIȚII FINALE

Drepturile şi obligaţiile părţilor (respectiv şi alte obligaţii ale chiriaşului) se stabilesc prin contractul de închiriere.

Obţinerea autorizaţiei de funcţionare, precum şi a celorlalte avize necesare desfăşurării activităţii, cade în sarcina contractantului chiriaş.

Director,
Andreea Bălan

Contabil Şef,
Adriana Berghia

Şef Serviciu B.S.A.
Ionel Gligore