



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

FIȘA DE DATE

Secțiunea 1. Obiectul licitației publice

Art.1

Închirierea spațiului comercial cu destinație de cafenea și terasă, în suprafață totală de 226,87 mp, situat la subsolul clădirii Băii Populare.

Secțiunea a 2-a Forma de atribuire a spațiilor

Art.2

Forma de atribuire a celor 226,87 mp, reprezentând spațiul comercial cu destinație de cafenea în suprafață de 83,60 mp și 143,27 mp reprezentând terasa exterioară, este prin licitație publică.

Secțiunea a 3-a Organizatorul licitației

Art.3

Serviciul Public Sport și Agrement, Sibiu, str. Andrei Șaguna, nr. 2, județ Sibiu.

Secțiunea a 4-a Cerințe impuse de organizator

Art.4

Închirierea se va face prin licitație publică împărțită în două etape:

- I. Etapa de depunere a ofertelor și a garanțiilor de participare (documentelor de eligibilitate)**
- II. Etapa de evaluare a ofertelor în vederea desemnării ofertantului câștigător**

Art.5

(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 6.920,00 lei (reprezentând cuantumul unei chirii pe lună) și se va depune în contul locatorului, deschis la Trezoreria Sibiu: RO78 TREZ 5765 006X XX00 3973, C.U.I. RO 14818230. Se va ține cont, la achitarea garanției, de termenele necesare pentru efectuarea decontărilor interbancare (1-3 zile lucrătoare). Garanția nu se va putea constitui și 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 desfășurată în vederea închirierii unui spațiu amenajat – Cafenea și Terasă, situat în incinta Băii Populare*”.

(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 chiriașului, 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 cunoștință de conținutul caietului de sarcini, ofertanții interesați vor depune la sediul Serviciului Public Sport și Agreement, 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 limita pentru depunere se clasează 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 îndeplinit 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.

Art.6

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), care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

Art. 7

Pe plicul exterior se va indica obiectul și data licitației și va trebui să conțină, în mod obligatoriu, următoarele:

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 (cazier fiscal) 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 atât a Certificatului de atestare fiscală emis de Administrația financiară din cadrul Agenției Naționale de Administrare Fiscală (A.N.A.F.) de la sediul și/sau punctul de lucru al 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 și/sau punctul de lucru al ofertantului, pentru debitele înregistrate la bugetul local. Documentele să fie valabile la data prezentării lor. 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 ce sunt persoane juridice străine se vor prezenta certificate echivalente care să ateste ca 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.

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

Art. 8.

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.

Art. 9

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.

Art. 10

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

Art. 11

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

Art. 12

Pentru pregătirea propunerilor de amenajare, ofertanților li se va permite accesul în incinta Băii Populare, respectiv în spațiul aferent cafenelei și terasei, ca urmare a solicitărilor scrise adresate autorității contractante și numai cu acordul acesteia (data și ora).

Art. 13

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

Secțiunea a 5-a Garanții

Art.14

Garanția de participare:

Participanții vor depune o garanție de participare la licitație, reprezentând cuantumul unei chirii lunare, respectiv suma de **6.920,00 lei**.

Art.15

Garanția specială (garanția de bună execuție)

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.

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.

Secțiunea a 6-a Prețul minim al chiriei

Art.16

(1) Prețul minim solicitat al chiriei pentru spațiul comercial cu destinație de cafenea + terasă este de **6.920,00 lei/lună**.

(2) Modul inițial de calcul al tarifului de închiriere 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, printr-un raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat, membru ANEVAR, pentru determinarea chiriei de piață a proprietății imobiliare, spațiu comercial cu destinația Cafenea și terasă, situat la subsolul clădirii Băii Populare aflată în administrarea Serviciului Public Sport și Agreement:

- spațiu comercial cafenea, suprafață utilă: 83,60 mp = 2.970,00 lei/lună;
- terasă exterioară suprafață utilă: 143,27 mp = 3.950,00 lei/lună.

Spațiul aferent terasei în suprafață de 143,27 mp se închiriază pentru minim 5 luni/an (mai – septembrie), cu posibilitatea de prelungire a acestei perioade prin cerere scrisă adresată conducerii Serviciului Public Sport și Agreement.

Prețul chiriei lunare va fi actualizat anual, cu indicele de inflație, disponibil pe site-ul oficial al Institutului Național de Statistică, fără a fi necesar acordul expres al chiriașului.

(3) Plata chiriei se va efectua anticipat, până cel târziu în data de **25 a lunii** pentru luna în curs, pe bază de factură. Factura va fi emisă în primele 5 zile ale lunii, pentru luna în curs.

Secțiunea a 7-a Criterii de atribuire ale contractului de închiriere

Art. 17

(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 bunului 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 minim 3 propuneri de amenajare a spațiului (poze/ planșe) care să se încadreze în aspectul general al clădirii Băii Populare aflată în administrarea Serviciului Public Sport și Agreement. Propunerile de amenajare trebuie să se încadreze în arhitectură, tematică și să respecte paletetele de culori specifice clădirii Băii Populare.

Notă: Conform O.M.C. nr. 3150/07.07.2023 clădirea Băii Populare a fost clasată în Lista Monumentelor Istorice, astfel nu pot fi aduse modificări de ansamblu, structură și aspect spațiilor închiriate.

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

- pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1). lit. b) - **condiții specifice impuse de natura bunului închiriat (se vor depune poze/ planșe):**

Operatorii economici participanți la procedură vor depune un număr de 3 propuneri diferite, conforme, de amenajare a spațiului aferent cafenelei și a terasei.

a) depunerea a 3 propuneri diferite, conforme, de amenajare aferente cafenelei și a terasei – se acordă 20 de puncte;

b) depunerea a 2 propuneri diferite, conforme, de amenajare aferente cafenelei și a terasei – se acordă 15 de puncte;

c) depunerea unei singure propuneri conforme de amenajare aferente cafenelei și a terasei – se acordă 10 de puncte.

d) Depunerea de propuneri de amenajare 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 ofertate - 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 $\text{soldul disponibil} \times 20 / \text{cuanctum maxim 5 chirii ofertate}$.

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

Punctajul se acordă astfel:

- a) dacă ofertantul prezintă declarație pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor 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.

Proiectul selectat pentru a fi pus în operă de ofertantul declarat câștigător al licitației, va fi comunicat acestuia în scris.

Secțiunea a 8-a Durata și încheierea contractului

Art.18

(1) Durata închirierii se stabilește la 5 ani calculați de la data semnării contractului.

Durata contractului de închiriere curge de la data încheierii sale, executarea sa începând de la data predării amplasamentului de către administratorul terenului. Astfel, drepturile și obligațiile încep să curgă doar de la acea dată, cu excepția obligației prevăzute la Art. 15.

(2) Contractul se încheie în forma scrisă, sub sancțiunea nulității. Contractul se încheie în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

(3) 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.

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

(5) 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.

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

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

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

(9) Chiria se va achita lunar.

(11) Chiriașul este obligat să se racordeze la rețelele de utilități ale clădirii Băii Populare Sibiu 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.

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

