



DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU  
SPORT ȘI TINERET CONSTANȚA

**Caiet de sarcini**

**privind închirierea unui spațiu de 208 mp aflat în administrarea DJST Constanta**

**1) Datele de identificare ale institutiei care inițiază licitația**

Prezentul Caiet de Sarcini s-a întocmit în conformitate cu prevederile ordinului Ministrului Tineretului și Sportului nr .511/2013, în vederea organizării unei licitații ce are ca obiect închirierea unor spații cu destinație comercială

**Organizatorul licitației publice este Direcția pentru Sport și Tineret Constanta.**

**Cod unic de înregistrare: 27448201 / RO27457030**

**Adresa: Str. Ion Banescu , Nr.2 , județul Constanta**

**Persoana de contact : Director Executiv - Teliceanu Claudiu Daniel.**

**2) Descrierea bunului imobil care face obiectul închirierii**

Spațiul este amplasat lângă incinta Saliilor Sporturilor, Municipiul Constanta, B-dul Tomis, nr 102-104, Jud Constanta

Locație+ Amplasare	Suprafața mp	Bunurile materiale de închiriat	Domeniul de activitate	Tarif minim acceptat (lei/mp)
Incinta Sala Sporturilor- Constanta	208 mp	Teren-Anexa Sala Sporturilor	<b>Activități: Culturale, Agrement, Sportive, Activități complementare acestora, Comert, Servicii</b>	11,40 euro/mp/luna

Spatiu Comercial 208 mp

- Amplasare: in partea sud vestica a Salii Sporturilor, la intersectia strazilor bd. Tomis cu str. Sarmisegetusa.
- Constructie provizorie

### 3) Condițiile și regimul de exploatare

Spațiul situat langa incinta Sala Sporturilor care face obiectul contractului de închiriere, este consolidat și dispune de toate utilitățile (apă, electricitate, gaz). Destinația spațiului de închiriat este pentru desfășurarea de activități comerciale și complementare si anume. Destinația spațiului nu poate fi modificată pe parcursul derulării contractului de închiriere. Cu privire la orice amenajare interioară sau exterioară a spațiului ce va face obiectul închirierii, locatarul va solicita în scris, în mod obligatoriu, acordul locatorului.

Chiria minim acceptata este de 11,40 euro/mp. Plata chiriei se va face in lei (curs BNR de la data facturarii), anticipat pentru luna urmatoare pe baza facturii emise de locator pana la data de 15, termenul limita pentru plata chiriei fiind ultima zi a lunii in curs.

Cheltuielile privind amenajarea spațiilor în vederea desfășurării activităților specifice vor fi suportate în totalitate de locatar. La încetarea contractului de închiriere, dotările/amenajările rămân în proprietatea locatorului, fără vreo pretentie din partea locatarului, cu exceptia denuntarii unilaterale din cauze neimputabile locatorului caz in care se va proceda la intocmirea unei evaluari de catre un expert ANEVAR a investitiilor neamortizate.

În situația în care contractul se reziliază din vina locatarului sau din alte cauze neimputabile locatorului, nu i se pot cere acestuia despăgubiri pentru investiția realizată și nici nu se poate aduce atingere integrității bunurilor realizate.

Locatarul va obtine pe cheltuiala proprie toate avizele necesare functionarii in locatia inchiriata pe toata durata contractului (autorizatie sanitara de functionare,aviz de functionare emis de primarie, documente de inregistrare sanitara veterinara si pentru siguranta alimentelor pentru unitatile de vanzare cu amanuntul , avize si autorizatii privind activitatile de protective a muncii PSI si protectia mediului)

Pe parcursul desfășurării activităților specifice, locatarii vor respecta toate reglementările în vigoare cu privire la securitatea și sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului, incluzând fără a se limita:



a) Legea nr. 319/2006 a securității și sănătății în muncă, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 646 din 26 iulie 2006;

b) Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 633 din 21 iulie 2006;

c) Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1.196 din 30 decembrie 2005, aprobată, cu modificări și completări, prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;

d) reglementările europene referitoare la securitatea și sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului. Locatarul va asigura personalului propriu echipament adecvat. Locatarul este singur răspunzător de eventualele daune provocate tertilor și locatarului ca urmare a desfășurării activității sale, urmând a suporta în integralitate riscul și contravaloarea despăgubirilor aferente.

Locatarul are obligația de a lua măsurile corespunzătoare în vederea prevenirii riscurilor profesionale, asigurării sănătății și securității în muncă a personalului propriu, informării și instruirii acestuia în domeniul securității și sănătății în muncă, eliminării factorilor de risc și accidentare, în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare.

Efectuarea instructajelor în materie cade, exclusiv, în sarcina prestatorilor.

Încălcarea dispozițiilor legale referitoare la securitatea și sănătatea în muncă și apărarea împotriva incendiilor, pentru activitățile desfășurate de personalul propriu, atrage în sarcina locatarului întreaga răspundere administrativă, materială, civilă sau penală, după caz. Locatarul nu poate utiliza, în vederea desfășurării activității în spațiul închiriat, decât personal care se afla în raporturi de muncă stabilite cu el potrivit legii. Orice încălcare a acestei obligații atrage răspunderea exclusivă a locatarului.

Locatarului îi este interzis să deterioreze starea fizică actuală a spațiului închiriat ori să realizeze modificări structurale ale acestuia, în caz contrar urmând să suporte toate cheltuielile necesare pentru aducerea lui la starea inițială în termen de cel mult 30 de zile de la data constatării unor astfel de situații. Locatarul are obligația de a încheia un contract de asigurare cu o societate specializată pentru spațiul pe care îl va închiria, orice risc privind deteriorarea acestui spațiu sau a întregului imobil urmând a fi suportat de către locatar.

#### **4) Obiectivele de ordin economic si social, după caz, urmărite de titularul dreptului de administrare;**

- Principalul motiv de ordin economic care justifica inchirierea spatiului ce face obiectul prezentului Caiet de Sarcini consta in aducerea unor venituri suplimentare la bugetul institutiei si realizarea de investitii reparatii si imbunatatiri, iar cel de ordin social, are in vedere faptul ca, in prezentul spatiu nu se pot desfasura activitati sportive, el fiind doar o anexa, se urmareste optimizarea si conservarea spatiului public.

#### **5) Criteriul de selectie utilizat**

Ofertantul castigator al licitatiei va fi ofertantul care prezinta oferta cea mai avantajoasa economic (criterii de selectie fiind: chiria pentru spatiul licitat/luna - 80%, investitiile realizate - 20%) ce a obtinut punctajul maxim dintre ofertele admise. Comisia va incheia o hotarare de adjudecare a licitatiei in care se va mentiona ofertantul selectionat si ofertantii neselectiati. Comisia de Licitatie, in situatia in care ofertantul castigator isi retrage oferta inainte de incheierea contractului de inchiriere, isi rezerva dreptul de a reanaliza ofertele si a declara castigatoare oferta cu chiria urmatoare cea mai mare in ordinea descrescatoare a acestora.

#### **6) Cerințe privind calificarea ofertanților**

Numarul de participant este nelimitat. Participarea la procedura de licitatie publica deschisa este permisa persoanelor fizice sau juridice romane legal constituite care indeplinesc urmatoarele conditii :

- Nu sunt in stare de faliment ori lichidare, afacerile nu sunt administrate de un judecator-sindic; activitatile comerciale nu sunt suspendate si nu sunt intr-o situatie similara cu cele anterioare reglementate prin lege;

- Ofertantul nu face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa in una dintre situatiile prevazute la aliniatul precedent;

- Ofertantul si-a indeplinit la zi toate obligatiile de plata exigibile a impozitelor si taxelor catre bugetele publice;

- Ofertantul a achitat garantia in participare;

Ofertantii care indeplinesc conditiile de mai sus, sunt considerati eligibili.

Nu pot participa la licitatie, in calitate de ofertant (inclusive actionarii acestora), membrii comisiei de licitatie si nici rudele sau afinii pana la gradul III a acestor membrii.



**Ofertanții au obligația de a depune în vederea calificării următoarele documente:**

- Scrisoarea de înaintare - Formularul nr. 1;
- prezentarea ofertantului (informații generale despre ofertant) - Formularul nr. 3;
- dovada înregistrării la oficiul registrului comerțului (copie certificată);
- statut și/sau act constitutiv, după caz (copie certificată);
- certificat constatator emis de oficiul registrului comerțului (original);
- declarație pe propria răspundere a ofertantului că nu se află în litigiu cu titularul dreptului de administrare;
- declarație privind cifra de afaceri minimă pe care ofertantul a înregistrat-o în anul fiscal anterior celui în care se inițiază procedura, respectiv minimum valoarea investiției propuse dar nu mai puțin de dublul chiriei pe 1 an;
- cazierul fiscal al ofertantului.
- declarație privind respectarea reglementărilor privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor -

Formularul nr. 5;

- declarația privind situația personală a ofertantului - Formularul nr. 4;
- formularul de ofertă - Formularul nr. 2;
- împuternicirea de reprezentare în procedură, de licitație până la adjudecare, de formulare a unor eventuale contestații și de semnare a contractului de închiriere (Formularul nr. 6);
- dovada achitării contravalorii caietului de sarcini (copie chitanță sau ordin de plată);
- dovada constituirii garanției de participare

Se iau în considerare numai actele depuse de ofertant până la data și la ora limită stabilite pentru depunerea ofertelor. Nu se acceptă eventuale completări, ulterior. În cazul în care nu sunt depuse toate actele solicitate, ofertantul nu va putea participa la etapa de licitație

## **7) Cuantumul garanției de participare și cel al garanției de bună execuție contractual**

**a. Garanția de participare este obligatorie și se constituie prin scrisoare de garanție bancară, virament bancar (cu condiția confirmării de bancă) sau în numerar, prin plată la Casieria Instituției DJST C-ța, până la data deschiderii ofertelor (exclusiv ziua deschiderii). Valoarea garanției de participare la licitația de închiriere reprezintă cuantumul a 3 (trei)**

chirii lunare de la care porneste licitatia, respectiv echivalentul în lei al sumei în euro plus 20% TVA, calculat la cursul BNR din ziua constituirii garanției. Valabilitatea garanției de participare este de 60 de zile de la data deschiderii ofertelor. Garanția de participare se reține în următoarele cazuri: - oferta sa fiind stabilită câștigătoare, ofertantul nu a constituit garanția de bună execuție în termen de 3 zile de la semnarea contractului de închiriere; - refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere în termen de 5 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului, în cazul în care nu se depun contestații sau de la soluționarea contestațiilor, după caz. Garanția de participare constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost declarată ca fiind câștigătoare se restituie acestuia în cel mult 15 zile lucrătoare de la data constituirii garanției de bună execuție. Garanția de participare constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se returnează acestora, în cel mult 10 zile lucrătoare de la semnarea contractului de închiriere cu ofertantul declarat câștigător, pe baza unei cereri scrise.

**b. Garanția de bună execuție contractuală** se constituie prin scrisoare de garanție bancară, virament bancar sau în numerar, în termen de 3 zile de la semnarea contractului de închiriere. **Valoarea garanției de bună execuție** reprezintă contravaloarea chiriei la care se va încheia contractul pentru 5 (cinci) luni. Garanția de bună execuție se reține:

- în cazul în care locatarul nu achită contravaloarea chiriei timp de 90 de zile;
- în cazul în care locatarul nu achită contravaloarea facturilor pentru utilități timp de 90 de zile;
- în cazul în care se constată deteriorarea stării fizice actuale a spațiului.

Garanția de bună execuție se restituie în termen de 30 de zile de la încetarea contractului de închiriere, în baza unei cereri scrise

## **8) Destinația bunului imobil care face obiectul închirierii**

Destinația spațiului de închiriat este pentru activități de comerț și servicii ce nu afectează desfășurarea activităților sportive.

## **9) Subînchirierea bunului sau cesionarea dreptului de locațiune**

Se interzice subînchirierea spațiului, total sau parțial, precum și cesionarea dreptului de locațiune fără acordul Direcției pentru Sport și Tineret Constanța. De asemenea, spațiul închiriat nu poate fi grevat de vreo sarcină și nu poate face obiectul vreunui contract de



asociere, colaborare ori a altui tip de contract încheiat de locatar cu terți. Încălcarea acestor cerințe atrage rezilierea de îndată a contractului de închiriere, fără îndeplinirea vreunei proceduri prealabile (cu excepția notificării încetării contractului prin executor judecătoresc) ori a altei formalități

## **10) Durata închirierii, posibilitatea prelungirii duratei contractului de închiriere prin act adițional și a încetării contractului înainte de termen**

Durata închirierii este de 10 (zece) ani cu posibilitate de prelungire prin act adițional până la 15 (cincisprezece) ani, dacă sunt întrunite, cumulativ, următoarele condiții:

- locatarul a achitat chiria la termenele convenite;
- locatarul a respectat, fără excepții, toate celelalte clauze contractuale; - locatarul nu este înregistrat cu debite la bugetul de stat, bugetul local, bugetul asigurărilor sociale de stat, bugetele fondurilor speciale etc.;
- locatarul nu se află în procedura de dizolvare ori lichidare, după caz;
- locatarul nu se află în procedura insolvenței; - locatarul prezintă dovada solvabilității.

Contractul de închiriere poate înceta înainte de termen, fără punere în întârziere, fără notificare, fără cerere de chemare în judecată și fără nicio altă formalitate (cu excepția notificării încetării contractului prin executor judecătoresc) ori a altei formalități, în condițiile stipulate de acesta și acceptate fără rezerve de către locatar prin semnare cu ocazia depunerii documentelor de calificare în procedură.

## **11) Facilitățile suplimentare**

Nu se acordă facilități suplimentare

## **12) Perioada de valabilitate a ofertei și a garanției de participare**

Perioada de valabilitate a ofertei și a garanției de participare este de 60 de zile de la data deschiderii ofertelor.

**13) Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor Data, ora și locul depunerii, respectiv deschiderii ofertelor.**

**Secțiunea 1. Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor:**

Ofertele se depun cu cel puțin 24 de ore înainte de data organizării licitației.

Plicul trebuie să fie marcat cu denumirea și adresa locatorului (titularul dreptului de administrare) și cu inscripția "A nu se deschide înainte de data de ....., ora ....., locul....." și va indica bunul imobil (spațiul comercial) pentru care este depusă oferta; în interior plicul trebuie să cuprindă înscrisurile reprezentând documentația de calificare.

Toate documentele care alcătuiesc oferta trebuie să fie ștampilate și semnate cu numele în clar de reprezentantul legal sau de împuternicitul special autorizat să angajeze ofertantul în contractul de închiriere și să aibă trecută data la care s-a redactat respectivul document. Orice ștersătură, adăugare, interliniere sau scris peste cel dinainte sunt valide numai dacă sunt vizate de către persoana autorizată să semneze oferta. Nu sunt admise completări ale documentației de calificare, ulterior depunerii acesteia. În interiorul plicului vor fi depuse actele solicitate la **CAPITOLUL 6** "Cerințe privind calificarea ofertanților", cu excepția Scrisorii de înaintare și a dovezii constituirii garanției de participare.

Ofertantul trebuie să aibă cuprinse în obiectul de activitate și să desfășoare efectiv activități de comerț cu amănuntul de bunuri alimentare și nealimentare, de turism, hoteluri și restaurante, conform rapoartelor de evaluare întocmite de către locator. În exteriorul plicului vor fi atașate Scrisoarea de înaintare - Formularul nr. 1 și dovada constituirii garanției de participare. Limba de redactare a ofertei este limba română. Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și alte asemenea, trebuie transmise numai în scris către locator (titularul dreptului de administrare). Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii (la ofertant), respectiv în momentul primirii (la sediul locatorului). Documentele scrise pot fi transmise și prin poștă (cu confirmare de primire) sau prin fax (cu confirmarea recepției)





**Secțiunea 2.**

**Data, ora și locul depunerii respectiv deschiderii ofertelor**

**Data și ora limită de depunere a ofertelor:**

**Data și ora deschiderii ofertelor:**

Ofertele se vor depune la Registratura Directiei pentru Sport si Tineret Constanta.

Deschiderea ofertelor va avea loc la sediul Directiei pentru Sport si Tineret Constanta

**14) Condiții pentru participanții la ședința de deschidere**

Pot participa la ședința de deschidere a ofertelor numai ofertanții care au dreptul de a licita oferta sau reprezentanți împuterniciți în scris ai acestora, care vor prezenta, la începutul ședinței, împuternicirea scrisă (Formularul nr. 6), originalul și o copie certificată de pe actul de identitate.

Director Executiv,  
**CLAUDIU DANIEL TELICEANU**

Director Executiv Adjunct - intocmit,  
**EMIL-JAN IONESCU-NICHITA,**

Șef serviciu achiziții publice, investiții,  
patrimoniu, administrativ, logistică  
**SORIN BUȘU**

Serviciu contabilitate-financiar , resurse umane  
Vizat C.F.P. - economist **DANIELA GURGU**

Certific din punct de vedere legal,  
Avocat **ADRIAN GHEORGHITĂ**