



AVIZAT,
Administrator Judiciar,
TĂNASĂ și ASOCIAȚII SRL
Constantin TĂNASĂ



APROBAT,
Administrator Special,
Igor CERNEI

CAIET DE SARCINI

**privind închirierea prin licitație cu strigare de tip competitiv și adjudecare la cel mai mare preț oferit,
a spațiilor deținute în proprietate de ICTCM SA**

CAPITOLUL A. Date de identificare ale titularului dreptului de proprietate

Prezentul caiet de sarcini s-a întocmit în vederea organizării unei licitații care are ca obiect închirierea unor spații deținute în proprietate de ICTCM SA, organizatorul fiind ICTCM SA cu sediul în București, șos. Olteniței nr. 103, sector 4, identificat la ONRC sub nr. J40/8256/1991, CUI R0385446, având cont bancar RO54 PIRB 4214 7475 7700 1000 deschis la FIRST BANK, sucursala șos. Giurgiului, București, telefon: 0726 978 636, e-mail ictcm@ictcm.ro, reprezentată prin IGOR CERNEI, în calitate de Administrator Special.

Imobilele se află în proprietatea ICTCM SA, conform Certificatului de atestare a dreptului de proprietate seria M03 nr. 1303 din 23.08.1994.

1. Precizarea expresă a activităților pentru care se solicită încheierea contractelor

- În spațiile ce urmează a fi închiriate în urma licitației publice, se vor desfășura activități pentru care chiriașii sunt autorizați conform legii și care vor fi specificate în fiecare contract de închiriere în parte.

2. Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică închirierea

- Prin închirierea acestor spații, ICTCM SA urmărește atragerea de venituri suplimentare.
- Sub aspect economic, organizarea unei licitații deschise, competitive, cu strigare și adjudecare la cel mai mare preț oferit, va permite obținerea unui preț de închiriere/mp cel puțin egal cu prețul pieței.
- Având în vedere necesitatea și oportunitatea valorificării spațiilor, se propune scoaterea la licitație cu strigare de tip competitiv și adjudecare la cel mai mare preț oferit, a imobilelor situate în spațiile deținute de ICTCM SA în București, șos. Olteniței nr. 103, sector 4.

CAPITOLUL B. Descrierea bunurilor imobile/spațiilor care fac obiectul închirierii:

- HALĂ PARTER, în suprafață de 677,53 mp;
- C1-ATELIER AUTO și C3-MAGAZIE DIN TABLĂ, în suprafață de 224 mp și terenul în suprafață de 1.042 mp (teren liber betonat și teren neamenajat);
- C2-CONSTRUCȚIE METALICĂ (INCINTĂ ÎNCERCĂRI PROTOTIPURI) în suprafață de 176,55mp și terenul în suprafață de 300 mp (teren liber betonat);
- C1-MECANIC ȘEF, C3-ATELIER DEBITARE, C4-CONSTRUCȚIE METALICĂ și C5-CONSTRUCȚIE METALICĂ, în suprafață de 492 mp și terenul în suprafață de 300 mp (teren liber betonat);
- C1-PAVILION ADMINISTRATIV și C12-CABINĂ POARTĂ în suprafață de 904,33 mp și terenul în suprafață de 360 mp (teren liber betonat);
- C2-ATELIER CERCETARE-PROIECTARE în suprafața de 4.860 mp formată din subsol, parter + 5 etaje și terenul în suprafață de 220 mp (teren liber neamenajat);
- C2-LABORATOR PROBE (LABORATOR STANDURI) în suprafață de 350 mp;
- CABINĂ POARTĂ în suprafață de 17,95 mp și terenul în suprafață de 283 mp (teren liber betonat).

CAPITOLUL C. Condițiile și regimul de exploatare al spațiilor

Spațiile vor fi date în folosința locatarilor pentru a-și desfășura activitățile pentru care au fost autorizați de lege și care vor fi specificate în fiecare contract de închiriere în parte. Locatorul/chiriașul nu are dreptul de a schimba destinația spațiului pe toată durata închirierii.

Desfășurarea de către chiriaș a altor activități decât cele menționate prin contract, fără acordul scris al locatorului/proprietarului, dă dreptul acestora să considere contractul de închiriere reziliat.

Chiriașii au obligația să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale ce le incumbă, în vederea menținerii bunului imobil închiriat în starea în care l-au primit în momentul încheierii contractului.

În cazul în care chiriașii doresc, aceștia își pot amenaja spațiile puse la dispoziție de locator, cu acordul scris al acestuia, pe cheltuiala lor exclusivă, conform profilului de activitate ce o vor desfășura în acestea și fără a face modificări constructive care să afecteze structura de rezistență și destinația stabilită prin contract. La încetarea perioadei de închiriere toate lucrările de amenajare a spațiului pus la dispoziție chiriașilor (încorporate în construcție), efectuate în contul și pe cheltuiala acestora, se consideră amortizate (indiferent dacă ele au fost amortizate sau nu din punct de vedere contabil) și se vor preda locatorului odată cu predarea spațiului, devenind proprietatea acestuia.

Chiriașii nu au dreptul să deterioreze starea fizică actuală a spațiilor închiriate.

CAPITOLUL D. Prețul minim de pornire al licitației pentru spațiile din incintă:

- a. HALĂ PARTER: 3,57 Euro/mp;
- b. C1-ATELIER AUTO și C3-MAGAZIE DIN TABLĂ: 5,18 Euro/mp
- c. C2-CONSTRUCȚIE METALICĂ (INCINTĂ ÎNCERCĂRI PROTOTIPURI): 3,57 Euro/mp
- d. C1-MECANIC ȘEF, C3-ATELIER DEBITARE, C4-CONSTRUCȚIE METALICĂ și C5-CONSTRUCȚIE METALICĂ:
 - 3,57 Euro/mp pentru parter;
 - 5,95 Euro/mp pentru etaj 1.
- e. C1-PAVILION ADMINISTRATIV și C12-CABINĂ POARTĂ:
 - 11,90 Euro/mp pentru C1-parter;
 - 5,95 Euro/mp pentru C1-etaj 1-2.C12 cabina poarta: 23,80 Euro/mp
 - teren liber betonat pentru amplasare container mobil: 17,85 Euro/mp
 - teren aferent baraca mobila metalica: 7,14 Euro/mp
 - teren pentru statie transport: 5,95 Euro/mp;
- f. C2-ATELIER CERCETARE-PROIECTARE
 - 4,76 – 5,95 Euro/mp pentru parter + etajele 1-5 (in functie de amenajari);
 - 1,79 Euro/mp pentru subsol.
- g. C2-LABORATOR PROBE (LABORATOR STANDURI): 5,35 Euro/mp;
- h. CABINĂ POARTĂ: 23,80 Euro/mp
 - teren liber betonat aferent baraca mobila: 11,90 Euro/mp
- i. Teren liber neamenajat: 1,19 Euro/mp
- j. Teren liber betonat: 2,38 Euro/mp

Pasul de licitație este 10% din prețul de pornire.

Chiria se va renegocia anual, în cursul lunii decembrie, pentru anul următor.

Conform prevederilor art. 292 alin. (2) lit. e) din Codul Fiscal, închirierea unui imobil este operațiune scutită de TVA fără drept de deducere.

CAPITOLUL E. Criteriul de atribuire utilizat

Criteriul de atribuire este prețul cel mai mare oferit pe mp.

Licitația se va desfășura după metoda licitației cu strigare de tip competitiv, respectiv la un preț în creștere, neputându-se scădea sub prețul de pornire la licitație, în conformitate cu Hotărârea AGOA nr. 5/2019 și adjudecarea se va face la cel mai mare preț oferit.

În prima etapă dacă nu se prezintă cel puțin 3 ofertanți, se va organiza o a doua etapă, la distanță de 7 zile, prin publicarea unui nou anunț pe site-ul ICTCM SA. În a doua etapă adjudecarea se va face la cel mai mare preț oferit, neputându-se scădea sub prețul de pornire la licitație, indiferent de numărul participanților.

CAPITOLUL F. Cerințele privind calificarea ofertanților

Ofertanții trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- Cu o zi înainte de ziua licitației, până la orele 14:00, să depună garanția de participare la licitație;
- Să prezinte în ofertă, detaliat, activitatea care se va desfășura în spațiile care constituie obiectul închirierii;
- Să prezinte, în copie, toate autorizațiile și avizele necesare desfășurării activității proprii, iar în cazul în care nu sunt în posesia acestora, să le obțină și să le prezinte locatorului în termen de 30 de zile, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului, la simpla notificare făcută de proprietar, cu plata daunelor cauzate;
- Să prezinte Certificatul de Înregistrare emis de Oficiul Registrului Comerțului și Certificatul de Înregistrare Fiscală emis de ANAF;
- Să prezinte împuternicirea (în original), în cazul în care societatea este reprezentată de o persoană, alta decât reprezentantul legal;
- Să prezinte actul de identitate al reprezentantului legal/împuternicitului (în copie);
- Să prezinte actul constitutiv (contract asociere/statut) (în copie)

Se iau în considerare actele depuse de ofertant până la data și ora limită stabilită pentru depunerea ofertelor. În cazul în care nu sunt depuse toate actele solicitate, ofertantul nu va putea participa la etapa de licitație.

CAPITOLUL G. Cuantumul garanției de participare și cel al garanției de bună execuție contractuală

Garanția de participare se constituie de către ofertanți în scopul protejării titularului dreptului de proprietate față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestora, până la termenul limită de depunere al ofertei. Garanția de participare este obligatorie și se constituie prin depunere în contul bancar al societății.

Programul de funcționare al secretariatului este 8:30-16:30 de luni până joi și 8:30-14:00, vineri.

Valoarea garanției de participare este de **10%** din nivelul minim al chiriei lunare (calculată la prețul minim de pornire al licitației).

În urma declarării ofertantului ca fiind câștigător, garanția de participare se va transforma în avans din prețul de închiriere, urmând ca diferența de preț să fie achitată în maxim 10 zile de la data încheierii procesului verbal de licitație, în baza facturii emise.

Chiriașii au obligația să prezinte, la data încheierii contractului de închiriere dovada constituirii garanției pentru buna execuție a contractului, valabilă pe durata contractului, pentru acoperirea obligațiilor neexecutate.

Valoarea garanției de bună execuție este de o chirie lunară.

CAPITOLUL H. Interdicția subînchirierii sau cesionării bunului imobil

Subînchirierea în tot sau în parte a bunului imobil închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este interzisă.

CAPITOLUL I. Durata închirierii și posibilitatea prelungirii duratei contractului de închiriere în baza unui act adițional

Durata închirierii este de 3 ani și va începe de la data semnării contractului de închiriere, cu posibilitatea de prelungire a acestuia prin acordul părților printr-un act adițional.

CAPITOLUL J. Reguli de prezentare a documentației de participare

Persoanele care manifestă interes de participare la licitație depun la secretariatul ICTCM SA cu sediul în București, Șos. Olteniței nr. 103, sector 4, până la data și ora limită stabilită în caietul de sarcini și în invitația de participare, un plic închis și sigilat cu documentele solicitate în caietul de sarcini.

Pe plicul cu documentele de calificare se menționează:

- adresa organizatorului licitației;
- numele și prenumele/denumirea și adresa ofertantului;
- mențiunea **NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA... ORA... PENTRU LICITAȚIE ÎNCHIRIERE IMOBIL**", respectiv data și ora deschiderii ședinței de licitație.

Neprezentarea de către potențialii chiriași a oricăruia dintre documentele prevăzute în caietul de sarcini conduce la eliminarea acestora de la licitația cu strigare de tip competitiv.

În cazul în care, din conținutul documentelor solicitate, nu rezultă îndeplinirea condițiilor prevăzute în anunțul de licitație, potențialii chiriași vor fi eliminați. Nu vor fi acceptați la licitație ofertanții care au datorii neonorate față de organizatorul licitației.

Toate documentele vor fi depuse în copie conformă cu originalul, iar cele depuse de persoane fizice sau juridice străine vor fi însoțite de traducerea în limba română, legalizată. Pentru documentele depuse în copie, la începutul ședinței de licitație, vor fi prezentate și orginalele, pentru conformitate.

Condiții pentru participanți la ședința de deschidere – pot participa la ședința de deschidere a ofertei, ofertanții care au dreptul de a licita oferta sau reprezentanții împuterniciți în scris ai acestora, care vor prezenta împuternicirea scrisă și o copie de pe actul de identitate.

În urma licitației, se va încheia procesul verbal al licitației prin care se va desemna beneficiarul contractului/contractelor de închiriere.

CAPITOLUL K. Desfășurarea licitației publice deschise

1. Etapa I – Deschiderea plicurilor cu documentele de calificare și acceptarea ofertanților.

Plicurile cu documentele de calificare vor fi deschise de către comisia de licitație la data și ora deschiderii ședinței de licitație.

- a. Comisia de licitație verifică documentele de participare depuse și consideră ofertant acceptat, ofertantul care a depus documentația completă și îndeplinește cerințele de acceptare solicitate prin caietul de sarcini;
- b. Comisia de licitație întocmește procesul verbal de verificare și analizare a documentelor de calificare depuse de ofertanți în care va menționa rezultatul deschiderii plicurilor, ofertanții prezenți, ofertanții respinși, ofertanții acceptați, respectiv observații ale ofertanților prezenți.

2. Etapa a II-a — Ședința de licitație

- a. Ședința de licitație va fi condusă de președintele comisiei de licitație cu strigare de tip competitiv;
- b. Președintele comisiei de licitație are dreptul de a dispune evacuarea din sală a participanților, dacă prin comportamentul lor împiedică buna desfășurare a licitației;
- c. La deschiderea licitației, în prezența licitanților, președintele va anunța:
 - o imobilele scose la licitație pentru închiriere și prețul de pornire;
 - o îndeplinirea de către participanți a condițiilor pentru participarea la licitație, după caz motivul respingerii unor oferte;
 - o numele/denumirea ofertanților și numărul de ordine;
 - o pasul de licitație;
 - o faptul că licitația se desfășoară după regula licitației competitive, în funcție de raportul dintre cerere și ofertă, fiind declarat adjudecatar ofertantul cu prețul cel mai mare;
 - o alte informații necesare.
- d. Ofertanților acceptați li se vor înmâna taloane cu numărul de ordine din lista ofertanților acceptați;
- e. Licitația va începe la prețul de pornire din anunțul de licitație, fiecare dintre licitatori fiind întrebat de președinte dacă oferă prețul de pornire;
- f. Procedura se reia pentru fiecare nou preț de strigare, prin adăugarea de 10% la fiecare strigare, anunțat de președintele comisiei de licitație;
- g. Adjudecarea este anunțată de președintele de comisie în favoarea participantului care a oferit prețul de strigare anunțat de președinte, după strigarea de trei ori a acestei oferte de preț;

- h. În cazul în care există cel puțin doi ofertanți ai prețului de strigare anunțat, iar la următorul pas de licitație nu există nicio ofertă, președintele va solicita candidaților care au oferit ultimul preț, să depună în plic închis, o ofertă mai mare decât oferta anterioară, iar câștigătorul desemnat va fi cel cu prețul cel mai mare;
- i. La încheierea procesului verbal de licitație, președintele comisiei de licitație procedează la informarea ofertantului câștigător despre alegerea sa în calitate de chiriaș și transmite invitația pentru semnarea contractului de închiriere;
- j. În termen de cinci zile lucrătoare de la data încheierii procesului verbal de licitație, organizatorul licitației va emite ordinele de plată pentru restituirea garanției de participare depuse de ofertanții neacceptați sau neadjudecatați la procedura de licitație cu strigare de tip competitiv;
- k. Dacă nu se înregistrează nicio ofertă sau nici unul din ofertanți nu îndeplinește condițiile de calificare sau nu oferă un preț mai mare sau egal cu prețul de deschidere a licitației, licitația se va repeta;
- l. Președintele comisiei de licitație anunță adjudecatarul chiriaș, declară închisă ședința de licitație și procedează la întocmirea procesului verbal de licitație care va fi semnat de membrii comisiei de licitație, de adjudecatarul chiriaș și de ceilalți ofertanți.

3. Procesul verbal al licitației

După închiderea licitației, comisia va întocmi un proces verbal al licitației, în două exemplare originale, care se semnează de membrii comisiei de licitație, de adjudecatar și de participanții la licitație care va cuprinde:

- Numele membrilor comisiei de licitație;
- Denumirea proprietarului imobilului închiriat și datele sale de identificare;
- Numele participanților și ofertele formulate de aceștia;
- Modul în care s-a desfășurat licitația;
- Numele, prenumele sau denumirea adjudecatarului chiriaș și datele sale de identificare;
- Bunul imobil închiriat și prețul de chirie, termenul și modalitatea de plată;
- Mențiunea ca un exemplar în original va fi remis adjudecatarului chiriaș în termen de 3 zile lucrătoare de la data înregistrării la sediul societății, iar în aceeași zi se va emite factura privind plata chiriei.

4. Încheierea contractului de închiriere

- a. Contractul de închiriere se va încheia în termen de 3 zile lucrătoare de la data adjudecării licitației;
- b. Prețul chiriei se va achita lunar, pentru suprafețele convenite, până în 25 ale lunii pentru luna următoare;
- c. Chiria se va renegocia anual, în cursul lunii decembrie, pentru anul următor;
- d. Chiria se facturează anticipat pentru luna următoare.

Contractul de închiriere - în cazul în care câștigătorul/câștigătorii licitației nu plătește/plătesc la scadență diferența de preț, vă/vor pierde avansul/garanția de participare la licitație, precum și orice sumă achitată până la acel moment, vă/vor suporta toate cheltuielile prilejuite de organizarea unei noi licitații și diferența de preț dintre prețul oferit la noua licitație și licitația curentă, iar contractul de închiriere va fi reziliat de drept, fără vreo notificare sau punere în întârziere, fiind incident Pactul comisoriu.

Contractul poate înceta în termen de 30 de zile de la transmiterea notificării de către oricare dintre părți, fără plată de despăgubire.

5. Contestații

În cazul contestării unor eventuale neregularități intervenite în cursul ședinței de licitație, participanții la licitație pot depune contestații formulate în scris, în termen de o oră de la încheierea licitației. Soluționarea contestațiilor se va face de către Comisia de licitație în aceeași zi și răspunsul se va trimite în scris cu confirmare de primire.

Întocmit,

Georgeta GALIȘ

Silvia MIHAI

Valeriu AVRAMESCU