



APROBAT
DIRECTOR GENERAL, BUCUREȘTI
Ec. Daniela Blîndu



CAIETUL DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică și adjudecare la cel mai mare preț oferit, a spațiilor cu destinație comercială situate în incinta spitalelor din București aflate în administrarea Administrației Spitalelor și Serviciilor Medicale București

**Spațiul: 17 mp – în incinta Spitalului Clinic de Psihiatrie „Prof.Dr. Alexandru Obregia”
(Chiosc 1.3 - amplasat conform schita anexata)**

CAPITOLUL I

Datele de identificare ale locatorului (titularul dreptului de administrare)

Prezentul Caiet de Sarcini a fost întocmit în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 566 din 23.08.2018, în vederea organizării unei licitații ce are ca obiect închirierea unor spații cu destinație comercială.

Organizatorul licitației este Primăria Generală a Municipiului București, prin Administrația Spitalelor și Serviciilor Medicale București, cu sediul în Str. Sfânta Ecaterina, Nr. 3, Sector 4, București, telefon: 021.310.10.59, fax 021.310.10.59, CIF 25502860, cont RO74TREZ7005006XXX002371, deschis la Trezoreria Municipiului București.

Spațiile se află în proprietatea publică a Unității Administrativ Teritoriale și în administrarea Administrației Spitalelor și Serviciilor Medicale București, conform Legii 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a OUG nr. 162 / 2008 și a Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 566 din 23.08.2018.

CAPITOLUL II

Descrierea bunului imobil care face obiectul închirierii

Spațiul oferit spre închiriere este situat în incinta Spitalului Clinic de Psihiatrie „Prof.Dr. Alexandru Obregia”, cu sediul în București, Sos. Berceni Nr.10, Sector 4, București, cod poștal 041914 și are o suprafață totală de 17 mp.

Spațiul se află în proprietatea publică a Primăriei Generale a Municipiului București și în administrarea Administrației Spitalelor și Serviciilor Medicale București, conform Legii 215/2001 a administrației publice locale, republicată, cu modificările și completările ulterioare, a OUG nr. 162 / 2008 și a H.C.G.M.B. nr. 566/2018.

CAPITOLUL III

Condițiile și regimul de exploatare a bunului închiriat

Spațiul comercial este situat în incinta Spitalului Clinic de Psihiatrie "Prof.Dr. Alexandru Obregia", cu sediul în București, Sos. Berceni, Nr.10, Sector 4, cod poștal 041914.

Destinația spațiului de închiriat este pentru desfășurarea de **activități comerciale privind: produsele alimentare. În incinta spațiului comercial este interzisă comercializarea produselor pe bază de cofeină, nerespectarea acestei clauze atrage după sine rezilierea de drept a contractului.**

Destinația spațiului nu poate fi modificată pe parcursul derulării contractului de închiriere. Este exclus utilizarea spațiului pentru activități comerciale privind vânzarea de țigări și alcool, precum și orice alte activități comerciale care sunt interzise conform legislației în vigoare a se desfășura în unitățile spitalicești.

Ofertantul declarat câștigător al procedurii de licitație își asumă obținerea tuturor avizelor și autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare pentru desfășurarea activității în spațiul închiriat.

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 pretenție din partea locatorului.

Neutilizarea amplasamentului în anumite perioade ale anului din motive dependente de locatar nu exclude plata chiriei pentru aceste perioade.

Este interzis locatorului să înstrăineze dreptul de folosință prin subînchiriere, comodat, asociere, colaborare, locație totală sau parțială, inclusiv cesiunea amplasamentului închiriat, unei terțe persoane sau să modifice profilul de activitate aprobat prin HCGMB. nr. 60/2017.

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 terților și locatorului 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.

Utilitățile (apă, caldură, salubritate, climatizare, etc. – după caz) vor fi plătite de locatar, acesta având obligația de a achiziționa contoare pasante de energie electrică pentru fiecare automat în parte, precum și apometre, în locațiile unde există posibilitatea de racordare la rețeaua de apă a spitalelor.

Factura aferentă cotelor de utilități pentru spațiile închiriate în baza contractelor va fi întocmită de către unitățile sanitare beneficiare ale contractelor de închiriere efectuându-se astfel reconstituirea cheltuielilor cu utilitățile (energie, apă, gaze etc.) la nivel de unitate sanitară.

Cu privire la orice amenajare a spațiului ce va face obiectul închirierii, locatarul va solicita în scris, în mod obligatoriu, acordul locatorului.

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.

CAPITOLUL IV

Prețul minim de pornire a licitației, respectiv chiria minimă

Prețul de pornire al licitației este în conformitate cu prevederile legale, cu luarea în considerare a prevederilor Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 426/2018, anexa nr. 5, și în funcție de profilul activității agentului comercial și de zonele în care sunt localizate imobilele, respectiv 9,00 EURO(fără TVA)/mp/lună pentru spațiul care face obiectul prezentului caiet de sarcini, astfel:

Nr. Crt.	Profilul activității	EURO (fără TVA)/mp/lună			
		Zona 0	Zona I	Zona II	Zona III
1	Cod CAEN 46, 47, 77 Unități de comercializare produse alimentare și nealimentare, farmacii, cofetării, patiserii, internet café, vânzare cu amănuntul de produse n.c.a-sandwich, supe, ciorbe, pizza, fast-food, show-room-uri (birourile și depozitele aferente 50% din tariful de bază), mai puțin subsolul/pivnița aferente care se vor tarif. conf. pct. 10 din Anexa nr. 5 din HCGMB 426/2018	12,00	10,00	9,00	9,00

2	Cod CAEN 1013, 1071, 3312, 3313, 3314, 49, 60, 61, 75, 81, 86, 95, 96 Spații pentru producție și prestări de servicii și pentru activități medicale-cabinete medicale (medicină de familie, stomatologie, recuperare, cabinete de specialitate, laboratoare, etc.), inclusiv birourile, depozitele și depozitele aferente, mai puțin subsolul/pivnița aferente care se vor tarifa conf. pct. 10 din Anexa nr. 5 din HCGMB 426/2018	8,00	7,00	5,00	3,50
---	---	------	------	------	------

Pretul care stabilește oferta câștigătoare va fi platit lunar, în lei, la cursul de schimb al BNR euro/leu **valabil în prima zi lucrătoare a lunii pentru care este datorată plata**, în contul **RO74TREZ7005006XXX002371**, deschis la Trezoreria Municipiului București.

Chiria lunară se actualizează automat cu indicele de inflație, în fiecare an, fără a mai fi necesară încheierea unui act adițional la contractul de închiriere.

La tarifele prevăzute în Anexa 5 din HCGMB nr. 426/2018 se pot aplica următoarele corecții:

a) *O reducere de 30% a tarifului de bază pentru spațiile care nu sunt dotate cu încălzire centrală/electricitate/apă/canal/gaze la sobă.*

CAPITOLUL V Criteriul de atribuire utilizat

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

Licitația se va desfășura după metoda licitației publice, deschisă, competitivă, și adjudecare la cel mai mare preț oferit.

Prețul de pornire al licitației conform Anexei nr. 5 la H.C.G.M.B. 426/2018, de către comisia privind licitația pentru închirierea spațiilor.

CAPITOLUL VI Cerințe privind calificarea ofertanților

Dosarul de înscriere la licitație trebuie să cuprindă următoarele documente:

- Opis întocmit de ofertant, semnat și ștampilat, în care precizate toate documentele depuse;
- FORMULAR DE OFERTA (Formularul 1);
- Fișa cu informații generale privind ofertantul (Formularul 2);
- Declarația de participare, semnată și ștampilată de ofertant (Formularul 3);
- Certificat de înmatriculare emis de Oficiul Registrului Comerțului în original sau copie legalizată și documentele de înființare și de exercitare a activității ofertantului - actul constitutiv (copie) pentru persoanele juridice și copie și original CIF;
- Certificat fiscal eliberat de Direcția Finanțelor Publice privind achitarea tuturor obligațiilor față de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertei (dacă certificatul nu este valabil la data deschiderii ofertei sau ofertantul figurează cu obligații neachitate, oferta va fi declarată neconformă);
- Certificat fiscal eliberat de Direcția Taxe și Impozite privind achitarea tuturor obligațiilor față de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertei (dacă certificatul nu este

valabil la data deschiderii ofertei sau ofertantul figurează cu obligații neachitate, oferta va fi declarată neconformă);

- Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului valabil la data desfășurării procedurii, în original;
- Copie act de identitate al persoanei împuternicite să participe să participe la desfășurarea procedurii de atribuire a contractului de închiriere, precum și actul de împuternicire (procura legalizată dacă este cazul);
- Declarație privind neîncadrarea în cazurile de conflict de interese astfel cum sunt prevăzute în Formularul 4;
- Ultimul bilanț depus și înregistrat la Direcția Finanțelor Publice (necesar doar pentru persoanele care au obligația legală de a încheia și depune bilanț contabil);
- Dovada că ofertantul nu are datorii față de Municipiul București.
 - Documente care să ateste ofertantul nu a suferit condamnări penale (Cazier judiciar, Cazier fiscal)-original sau copie legalizată;
 - Documente privind situația de personal a ofertantului;
 - Alte documente, în funcție de cerințele profilului de activitate, specificate în caietul de sarcini.

Cererea de participare la licitație

Cererea de participare la licitație se depune la sediul ASSMB cu număr de înregistrare, până cel târziu la data de **11.03.2019** ora **14:00**. Prin semnarea și depunerea acestei cereri, ofertantul confirmă faptul că și-a însușit cerințele înscrise în documentația de licitație, precum și faptul că este de acord cu acestea.

În cadrul ședinței de deschidere și analizare a documentației vor fi respinși din procedura (cu consemnarea în procesul-verbal) ofertanții care se încadrează în una din următoarele situații:

a) ofertanții care depun cererea de participare la licitație însoțită de documentele precizate la capitolul VI după data și ora limită stabilite în anunț sau la o altă adresă decât cea stabilită în anunț;

b) ofertanții care nu depun toate documentele precizate;

Garanția de participare este obligatorie și se constituie prin scrisoare de garanție bancară sau virament bancar (cu condiția confirmării de bancă) în contul RO74TREZ7005006XXX002371, deschis la Trezoreria Municipiului București, până la data de **11.03.2019**

Se iau în considerare numai actele depuse de ofertant până la data și la ora limită stabilite pentru depunerea ofertelor, adică **11.03.2019**, ora **14:00**. Nu se acceptă eventuale completări, ulterior.

În cazul în care nu sunt depuse toate actele solicitate, ofertantul nu va putea participa la licitație.

CAPITOLUL VII

Cuantumul garanției de participare și cel al garanției de bună execuție contractuală

1. Garanția de participare este obligatorie și se constituie prin scrisoare de garanție bancară sau virament bancar (cu condiția confirmării de bancă) în contul

RO74TREZ7005006XXX002371, deschis la Trezoreria Municipiului București, până la data deschiderii ofertelor (exclusiv ziua deschiderii).

Valoarea garanției de participare la licitația de închiriere va fi în cuantum de:

- **3 (trei) chirii lunare la valoarea de la care porneste licitația (tariful minim de pornire a licitației/mp x suprafața închiriată x 3)**

Se va plăti echivalentul în lei al sumei din ziua constituirii garanției.

Valabilitatea garanției de participare este de 30 de zile de la data depunerii documentelor de eligibilitate. 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 lucrătoare 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 15 zile lucrătoare de la semnarea contractului de închiriere cu ofertantul declarat câștigător, pe baza unei cereri scrise.

2. Garanția de bună execuție contractuală se constituie prin scrisoare de garanție bancară sau virament bancar (cu condiția confirmării de bancă) în contul RO74TREZ7005006XXX00237, deschis la Trezoreria Municipiului București, în termen de maximum 30 zile lucrătoare de la comunicarea ofertei câștigătoare.

Valoarea garanției de bună execuție reprezintă contravaloarea chiriei la care se va încheia contractul pentru 3 (trei) luni.

Garanția de bună execuție se reține:

- în cazul în care locatarul nu achită contravaloarea chiriei timp de 60 de zile;
- în cazul în care locatarul nu achită contravaloarea facturilor pentru utilități timp de 60 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.

Date pentru constituirea garanțiilor (de participare și de bună execuție) prin ordin de plată:

- Administrația Spitalelor și Serviciilor Medicale București
- CIF 25502860
- cont RO74TREZ7005006XXX00237, deschis la Trezoreria Municipiului București

CAPITOLUL VIII

Destinația bunului imobil care face obiectul închirierii

Destinația spațiului de închiriat este pentru desfășurarea de **activități comerciale privind: produsele alimentare.**

CAPITOLUL IX

Subînchirierea bunului sau cesionarea dreptului de locațiune

Se interzice subînchirierea spațiului, total sau parțial, precum și cesionarea dreptului de locațiune. 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.

Dacă una din părți nu își îndeplinește obligațiile menționate, contractul de închiriere se consideră desființat de drept, fără intervenția instanțelor de judecată, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără nicio altă formalitate prealabilă.

CAPITOLUL X

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

Durata închirierii este de 2 (doi) ani cu posibilitate de prelungire cu voința părților prin act adițional pentru o durată de maxim 2 (doi) ani dacă sunt întrunite, cumulativ, următoarele condiții:

- locatarul a achitat chiria la termenele convenite, fără a avea măcar o singură întârziere;
- 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 a fost sancționat vreodată prin acte ale organelor abilitate să controleze modul în care își desfășoară activitatea;
- locatarul nu se află în procedura de dizolvare ori lichidare, după caz;
- locatarul nu se află în procedura insolvenței;
- locatarul prezintă dovada solvabilității.

Incetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite;
- b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere unilaterală de către locatar;
- c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator fără plata vreunei despăgubiri;
- d) deschiderea procedurii lichidării judiciare sau a falimentului împotriva locatarului;
- e) cesionează drepturile și obligațiile sale prevăzute de prezentul contract.

Contractul de închiriere încetează de drept, fără a mai fi necesară intervenția unei instanțe judecătorești, în cazul în care Consiliul General al Municipiului București prin A.S.S.M.B. hotărăște executarea unor lucrări de modernizare sau modificare a spațiilor prevăzute în contract, locatorul având obligația de a notifica în scris în acest sens locatarul cu cel puțin 30 de zile înainte de data încetării contractului.

La expirarea termenului de închiriere, locatarul se obligă să elibereze amplasamentul și să-l predea locatorului, pe baza de proces-verbal în stare de funcționare, în caz contrar, obligațiile de plată stabilite prin contractul de închiriere curg până la efectivă predare sau evacuare a amplasamentului.

La încheierea contractului de închiriere locatarul va da o declarație legalizată notarial (angajament de evacuare) prin care va fi de acord cu evacuarea sa necondiționată în situația nerespectării clauzelor contractuale sau în situația prevăzută la art. 9.2. din contract, declarație care va constitui titlu executoriu de evacuare, ce se va anexa la contract, făcând parte din acesta.

În baza angajamentului de evacuare prevăzut anterior, în caz de refuz a eliberării de bună voie a amplasamentului închiriat, locatorul are dreptul să-l evacueze pe locatar în mod forțat, fără autorizare judecătorească și fără punere în întârziere.

CAPITOLUL XI Facilitățile suplimentare

Nu se acordă facilități suplimentare.

CAPITOLUL XII. Perioada de valabilitate a ofertei și a garanției de participare

Perioada de valabilitate a ofertei și a garanției de participare este de 30 de zile de la data limită a depunerii documentelor de eligibilitate.

CAPITOLUL XIII 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

Limba de redactare a documentelor este limba română.

Documentele de calificare se depun până cel târziu la data de **11.03.2019**, ora **14:00**, în plic sigilat, la sediul Administrației Spitalelor și Serviciilor Medicale București situat în Str. Sfânta Ecaterina, Nr. 3, Sector 4, București.

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 18.03.2019, ora 10:00**" și **va indica bunul imobil pentru care se va face ofertarea.**

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 VI "Cerințe privind calificarea ofertanților", cu excepția Scrisorii de înaintare și a dovezii constituirii garanției de participare.

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).

Secțiunea 2. Data, ora și locul deschiderii documentației de calificare

Data și ora deschiderii documentației de calificare: **18.03.2019, ora 10:00.**

Deschiderea plicurilor va avea loc la sediul Administrației Spitalelor și Serviciilor Medicale București situat în Str. Sfânta Ecaterina, Nr. 3, Sector 4, București.

CAPITOLUL XIV

Condiții pentru participanții la ședința de deschidere

La licitația de închiriere pot participa ofertanții, în nume propriu, sau reprezentanții împuterniciți ai acestora.

CAPITOLUL XV

Alte prevederi

Prezentul Caiet de sarcini constituie anexă la contractul de închiriere care va fi încheiat cu ofertantul declarat câștigător cu ocazia derulării procedurii de licitație publică și pe care îl completează în mod corespunzător.

Se pot solicita, în scris, lămuriri cu privire la modul în care trebuie elaborate documentele de calificare, până cu cel mult 48 de ore înainte de data și ora limită de depunere a acestora. Locatorul va răspunde solicitărilor de lămuriri, în termen de 24 de ore de la primirea acestora.

Nu se va răspunde solicitărilor de lămuriri care:

- prin modul în care sunt formulate, presupun modificarea prezentului Caiet de sarcini și/sau a contractului de închiriere;
- sunt înregistrate cu mai puțin de 48 de ore înainte de data și ora limită de depunere a ofertelor;

Prezentul Caiet de sarcini se completează, în mod corespunzător cu prevederile Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 426 din 26.07.2018.

DIRECTOR GENERAL ADJUNCT,

Diana Elena NEACȘU

DIRECTOR PROGRAME ȘI PROIECTE

Jr. Vasile APOSTOL

Întocmit

Șef serviciu Promovarea Sănătății și Punct Focal
Cristian Inel MOCANU