

CAIET DE SARCINI
PENTRU ÎNCHIRIEREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A SPAȚIILOR/TERENURILOR
TEMPORAR DISPONIBILE DIN UNITĂȚILE DE ÎNVĂȚĂMÂNT
PREUNIVERSITAR DE STAT DIN SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI

Caietul de sarcini face parte integrantă din documentația de atribuire, conține ansamblul cerințelor pe baza cărora se elaborează de către fiecare ofertant propunerea tehnică și conține specificațiile tehnice minime și obligatorii pe care ofertanții interesați trebuie să le aibă în vedere la elaborarea ofertelor tehnice.

Închirierea spațiilor/terenurilor temporar disponibile se va realiza ținând cont de prevederile Legii învățământului preuniversitar nr. 198/2023, cu modificările și completările ulterioare, Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Regulamentului privind închirierea prin licitație publică a spațiilor și terenurilor temporar disponibile din unitățile de învățământ preuniversitar de stat din Sectorul 6 al Municipiului București, aprobat prin H.C.L. Sector 6 nr.//.....

Capitolul I

1. Date generale

1.1. Autoritatea contractantă:

SECTORUL 6 AL MUNICIPIULUI BUCUREȘTI, cu sediul în București, Calea Plevnei nr. 147-149, Sector 6, cod poștal 060013

1.2. Tipul procedurii

Licitație publică, organizată conform Regulamentului privind închirierea prin licitație publică a spațiilor și terenurilor temporar disponibile din unitățile de învățământ preuniversitar de stat din Sectorul 6 al Municipiului București.

1.3. Obiectul închirierii

Îl constituie închirierea spațiului/terenului din unitatea de învățământ preuniversitar de stat din str. Sector 6 al Municipiului București, în ziua/zilele....., în intervalul orar

Informații generale cu privire la spațiul/terenul temporar disponibil pentru care se organizează licitația publică

Terenul are o suprafață totală de mp,
din care:

- Suprafața utilă a spațiului este de mp
- Suprafață dependențe: mp
- Amplasament:
- Destinația spațiului/terenului:
- Descrierea spațiului/terenului:
- Dotări ale spațiului/terenului:

Spațiile/terenurile temporar disponibile pot fi închiriate, cu prioritate, pentru realizarea activităților de învățământ, educaționale și sportive, dar și pentru activități complementare acestora care nu vor afecta organizarea și funcționarea unităților de învățământ preuniversitar respective și care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- a) prin tipul activităților desfășurate, acestea nu împiedică și nu contravin obiectivelor procesului instructiv-educativ și bunelor moravuri, nu promovează idei antisociale sau de excludere socială;
- b) prin tipul activităților desfășurate, acestea nu dăunează sănătății și securității elevilor sau cadrelor didactice;
- c) încurajează o viață sportivă și sănătoasă;
- d) aduc contribuții dimensiunii civice, de responsabilizare socială, educațională și sportivă pentru Sectorul 6 al Municipiului București.

Prețul minim de pornire este stabilit pe oră și nu conține TVA, respectiv

Criteriul de adjudecare – cel mai mare punctaj obținut în urma aplicării criteriilor de atribuire.

Caietul de sarcini este pus la dispoziția oricărei persoane interesate, fiind publicat integral pe site-ul www.primarie6.ro. În cazul în care sunt solicitate clarificări cu privire la documentația de atribuire, autoritatea contractantă are obligația de a răspunde la orice clarificare solicitată, în termenele prevăzute de Regulament, aprobat prin H.C.L. Sector 6 nr. /

Solicitările de clarificări se vor transmite la adresa e-mail: licitatiescoli@primarie6.ro

Contractele de închiriere vor fi încheiate pe o durată minimă de 1 an. Contractul de închiriere poate fi prelungit până la o durată totală de 5 ani, prin încheierea unui act adițional, în cazul în care Locatarul, la momentul semnării actului adițional, nu figurează cu obligații de plată scadente și neonorate și a Referatului unității de învățământ întocmit în prealabil.

Prețul chiriei va fi revizuit anual. Valoarea va fi indexată cu rata inflației calculată în ultimele 12 luni, potrivit Institutului Național de Statistică (<http://www.insse.ro>, Indicele prețurilor de consum). Valoarea finală negociată nu poate fi mai mică decât valoarea de adjudecare.

Orice investiții, modernizări sau îmbunătățiri aduse de Locatarul spațiului/terenului, pe perioada derulării contractului de închiriere, se execută cu acordul Locatarului și pe cheltuiala Locatarului.

Capitolul II

2. Condiții de participare la licitație

2.1. Condiții de participare cumulative:

- a. a plătit garanția de participare;
- b. a depus oferta și declarația de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire
- c. are 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 este în stare de insolvență, faliment sau lichidare – în cazul persoanelor juridice;
- e. nu a mai avut încheiate contracte de închiriere a spațiilor/terenurilor temporar disponibile din unitățile de învățământ preuniversitar de stat din Sectorul 6 al Municipiului București, iar în caz contrar, să nu fi încălcat dispozițiile contractelor de închiriere în ceea ce privește obligațiile de plată sau celelalte obligații aflate în sarcina Locatarului.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind spațiile/terenurile temporar disponibile din unitățile de învățământ preuniversitar de stat din Sectorul 6 în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

2.2. Garanția de participare

În vederea participării la licitație se va depune o garanție de participare în valoare echivalentă cu contravaloarea a 2 chirii, raportate la 8 săptămâni, calculate în funcție de prețul lei pe oră, la prețul minim solicitat pentru chirie (lei/oră).

Ofertele care nu sunt însoțite de garanția de participare în cuantumul, forma și perioada de valabilitate solicitate prin Documentația de atribuire se resping.

Garanția de participare, constituită de ofertantul a cărei ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, se restituie în cel mult 3 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere, în cazul în care nu optează pentru reținerea ei în contul garanției de bună execuție.

Garanția de participare se constituie prin virament bancar în contul IBAN_____ deschis la Trezoreria Sectorului 6 pe numele Sectorului 6. Dovada constituirii garanției de participare trebuie să cuprindă următoarele mențiuni „Garanție de participare (denumire spațiu) din incinta (denumirea unității de învățământ), ziua/zilele, interval orar_____

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. În cazul anulării procedurii de atribuire, garanția de participare se restituie după data expirării termenului de depunere a unei contestații cu privire la această decizie, dar nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la această dată.

După primirea comunicării, ofertanții ale căror oferte au fost declarate necâștigătoare au dreptul de a obține eliberarea garanției de participare înainte de expirarea perioadei mai sus menționate, dacă transmit Autorității Contractante o solicitare în acest sens.

Autoritatea Contractantă are obligația de a restitui garanția de participare în cel mult 3 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări în acest sens.

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

1. Revocă oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
2. Ofertantul refuză încheierea contractului de închiriere;
3. Ofertantul nu se prezintă în vederea încheierii contractului de închiriere în termenul 10 zile lucrătoare după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării.

2.3 Garanția de bună execuție

Distinct de garanția de participare care are drept scop protejarea Autorității Contractante față de riscul unui comportament necorespunzător al ofertantului pe toată perioada implicării sale în procedura de atribuire, la momentul semnării contractului se depune o garanție (denumită garanție de bună execuție) în cuantumul contravalorii a 2 chirii, raportate la 8 săptămâni, calculate în funcție de prețul lei pe oră (conform ofertă câștigătoare). Restituirea acestei garanții se face conform clauzelor contractuale. Ofertantul câștigător are dreptul de a opta, printr-o cerere scrisă adresată la momentul semnării contractului de închiriere, ca garanția de participare să fie reținută

cu titlu de garanție de bună execuție, în condițiile prezentării dovezii de plată a diferenței de bani calculate în raport cu prețul de adjudecare,

Capitolul III

3. Reguli privind elaborarea și depunerea ofertelor de participare

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile prezentului caiet de sarcini. Ofertele se redactează în limba română și vor fi depuse la adresa/locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior. Ofertele se înregistrează la Registratura Primăriei Sectorului 6 al Municipiului București. Plicul exterior va cuprinde documentele de eligibilitate, iar plicul interior va cuprinde oferta tehnică și financiară.

3.1. Plicul exterior

Pe plicul exterior se vor indica datele de identificare ale spațiilor/terenurilor temporar disponibile din unitățile de învățământ în care se regăsesc, ziua/zilele în care se dorește închirierea și intervalul orar. Plicul exterior va trebui să conțină:

- a) o fișă cu informații privind ofertantul;
- b) declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- c) dovada constituirii garanției de participare;
- d) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților (inclusiv):
 - **d.1)** Documentele de constituire și dovada de înființare în mod legal a persoanelor juridice, în funcție de forma de constituire, precum și certificatul de înregistrare fiscală emis de ANAF, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului, precum și copia cărții de identitate a acestuia, cu respectarea aceluiași formalități;
 - **d.2)** 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;
 - **d.3)** Pentru evitarea oricăror neclarități, este necesară prezentarea atât a Certificatului de atestare fiscală emis de Administrația financiară din cadrul Agenției Naționale de Administrare Fiscală (ANAF) de la sediul și/sau punctul de lucru al persoanei juridice, 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 persoanei juridice, pentru debitele înregistrate la bugetul local. Aceste documente trebuie să ateste lipsa datoriilor restante și să fie emise cu mai puțin de 30 de zile de la momentul prezentării certificatelor.

Notă: În cazul ofertanților ce sunt 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. Certificatele vor fi prezentate în exemplar original.

- **d.4)** Declarație pe proprie răspundere din care să rezulte că a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind spațiile/terenurile temporar disponibile din unitățile de învățământ preuniversitar de stat din Sectorul 6 în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie;
- **d.5)** Cazierul judiciar al ofertantului persoană juridică și al membrilor organului de administrare, de conducere sau de supraveghere ori al celor ce au putere de reprezentare, de decizie sau de control în cadrul acestuia, așa cum rezultă din actele de constituire, în original;
- **d.6)** Declarație pe propria răspundere conform Anexei nr. 5 la HCL Sector 6 nr. ../.... —
Formulare și modele de documente aferente documentației de atribuire, date în original.

Important: În cazul în care nu se îndeplinesc criteriile de eligibilitate din plicul exterior – respectiv lipsa oricărui document sau completarea eronată, incompletă ori neasumată, lipsa garanției de participare sau depunerea acesteia într-o formă incorectă – plicurile interioare nu vor mai fi deschise, atrăgând descalificarea ofertantului.

Capitolul IV

Criteriile de atribuire a Contractului de închiriere

4.1 Criteriile de atribuire sunt următoarele:

- a) cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste prețul minim solicitat — pondere 40%;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților — pondere 14%;
- c) protecția mediului înconjurător — pondere 6%;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat — pondere 40%.

Pentru criteriul de atribuire **a)** se va avea în vedere cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste prețul minim solicitat, exprimat în lei/oră, prin raportare la prețul minim stabilit de către Autoritatea Contractantă.

Pentru criteriul de atribuire **b)**, participanții la procedură trebuie să facă dovada că vor avea acces la disponibilități bănești, că au capacitatea financiară de a susține cursurile și de a asigura gratuitățile asumate pentru elevii unității de învățământ.

Asigurarea de solvabilitate se va demonstra prin prezentarea oricărui tip de document emis de unități bancare / declarații bancare corespunzătoare (prezentate în original) / contracte prin care se va atesta faptul că, în cazul atribuirii contractului, se respectă următoarele:

- a) ofertantul poate avea acces la resurse reale pentru valoarea declarată;
- b) posibilitatea disponibilizării sumei respective în cazul atribuirii contractului pe o perioadă de 3 luni, având ca destinație cheltuieli pentru realizarea contractului, independent de alte facilități sau disponibilități existente;
- c) declarație pe propria răspundere.

Pentru criteriul de atribuire **c)**, participanții la procedură vor redacta în cuprinsul ofertei (regăsite în plicul interior) o descriere a modalităților în care vor contribui efectiv la protecția mediului înconjurător, pe parcursul derulării contractului de închiriere.

Totodată, vor anexa ofertei o declarație pe proprie răspundere prin care își vor asuma angajamentul ferm de a duce la îndeplinire aceste măsuri, însoțită prin semnătură olografă sau electronică, după caz.

Pentru criteriul de atribuire **d)**, participanții la procedură vor depune un memoriu în care vor descrie activitățile ce vor fi desfășurate în incinta spațiului închiriat, pentru a demonstra respectarea naturii și a destinației bunului închiriat.

4.2 Algoritm de calcul

a) Pentru criteriul de atribuire „chirie”:

- Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim alocat de **40 puncte**.
- Pentru celelalte chirii ofertate, punctajul $C(n)$ se calculează proporțional, astfel:
$$C(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 40 \text{ puncte.}$$

b) Pentru criteriul de atribuire „capacitate economico-financiară”:

Punctajul $CEF(n)$ se acordă astfel:

- Ofertantul **nu oferă nicio formă de gratuitate** pentru copii sau tineri: **0 puncte**
- Ofertantul oferă **gratuități parțiale** – de ex., acces gratuit pentru un număr limitat de copii (până la 5 copii/lună) sau în anumite perioade (vacanțe, sărbători): **7 puncte**
- Ofertantul oferă **gratuități consistente și regulate** – acces gratuit pentru minimum 10 copii/lună sau cel puțin 10% din totalul participanților, inclusiv copii din categorii vulnerabile, pe baza unor parteneriate cu școala: **14 puncte**

c) Pentru criteriul de atribuire „protecția mediului”:

Punctajul se acordă astfel:

- Ofertantul **doar declară** că respectă prevederile legale privind protecția mediului: **0 puncte**
(*Simpla asumare a respectării legislației, fără măsuri concrete.*)
- Ofertantul prezintă **măsuri proprii** de reducere a impactului asupra mediului: **2 puncte**
(*Ex.: colectare selectivă, materiale reciclabile, reducerea consumului de plastic.*)
- Ofertantul propune **inițiative ecologice** adresate sportivilor și comunității: **4 puncte**
(*Ex.: campanii de plantare, ateliere ecologice, competiții eco.*)
- Ofertantul prezintă **atât măsuri proprii, cât și inițiative comunitare**: **6 puncte**
(*Integrare completă de acțiuni interne și programe educative ecologice.*)

d.) pentru criteriul de atribuire prevăzut la d)

Punctajul se acordă astfel:

I. Domiciliul fiscal / sediul social în Sectorul 6 – 20 puncte

- a) Ofertantul are domiciliul/sediul în alt sector/localitate: **0 puncte**
- b) Ofertantul are sediul/domiciliul în Sectorul 6: **20 puncte**

II. Angajați – dovada prin PFA sau contracte de muncă (CIM) – 5 puncte

- a) Ofertantul are 1–2 angajați/PFA colaboratori: **1 punct**
- b) Ofertantul are 3–5 angajați/PFA colaboratori: **3 puncte**
- c) Ofertantul are peste 5 angajați/PFA colaboratori: **5 puncte**

III. Desfășurarea de activități similare în Sectorul 6 – 15 puncte

- a) Ofertantul are activitate desfășurată pe o perioadă de 1–2 ani: **5 puncte**
- b) Ofertantul are activitate desfășurată pe o perioadă de 3–4 ani: **10 puncte**
- c) Ofertantul are activitate desfășurată pe o perioadă de peste 4 ani: **15 puncte**

Capitolul V

Desfășurarea licitației

Modalitatea de desfășurare a licitației publice se va face conform **Regulamentului privind închirierea prin licitație publică a spațiilor și terenurilor temporar disponibile** din unitățile de

învățămint preuniversitar de stat din Sectorul 6 al Municipiului București, aprobat prin H.C.L. Sector 6 nr. ... / ...

Capitolul VI

Încheierea contractului de închiriere

Persoana împuternicită să semneze contractul are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Prețul adjudecat al chiriei va deveni prețul contractului de închiriere.

Persoana împuternicită să semneze contractul poate să încheie contractul de închiriere numai după împlinirea unui termen de **20 de zile calendaristice** de la data realizării comunicării rezultatului procedurii.

Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la comunicarea rezultatului procedurii poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă, constând în **reținerea contravalorii garanției de participare** de către Autoritatea Contractantă.

Modelul contractului de închiriere face parte din documentația de atribuire.

Prin depunerea **declarației de participare** la procedura de licitație publică, ofertantul declară că și-a însușit și **acceptă prevederile caietului de sarcini** și ale dispozițiilor hotărârii de consiliu local care aprobă conținutul documentației de atribuire, implicit a clauzelor referitoare la **modalitatea de determinare a daunelor-interese datorate**.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere atrage după sine **plata daunelor-interese**, constând în **reținerea garanției de participare** de către Autoritatea Contractantă.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se **anulează**, iar Autoritatea Contractantă **reia procedura**.

În cazul în care Autoritatea Contractantă **nu poate încheia contractul** cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află 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, Autoritatea Contractantă **reia procedura de licitație**.

În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale, al căror efect se reflectă în

creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, **chiria poate fi ajustată**, la cererea oricărei părți.

Încetarea închirierii are loc în condițiile contractuale prevăzute în modelul contractului de închiriere.

Autoritatea Contractantă poate denunța contractul de închiriere, cu notificarea prealabilă a titularului dreptului de închiriere, **dacă interesul național sau local justifică reîntoarcerea bunului în folosința publică**.

Autoritatea Contractantă **nu poartă răspunderea și nu poate fi pusă la plata vreunei despăgubiri** în cazul în care unitatea de învățământ are nevoie de spațiul respectiv pentru:

- procesul instructiv-educativ;
- organizarea de competiții sportive;
- alte activități impuse de interesul public;
- executarea unor lucrări.

În aceste situații, **se suspendă executarea contractului** de închiriere pe perioada/intervalul de timp necesar desfășurării activităților respective, iar **locatarii nu au obligația de a achita chiria** aferentă perioadei în care nu pot utiliza spațiul închiriat.

De asemenea, **Autoritatea Contractantă nu este răspunzătoare și nu poate fi pusă la plata unei despăgubiri** în cazul imposibilității locatarului de a utiliza spațiul conform destinației (ex.: distrugere, reconfigurare spațiu), și/sau prin schimbarea regimului juridic (ex.: trecere din domeniul public în proprietatea privată), sau în alte cazuri prevăzute de lege.

În aceste ipoteze, **contractul de închiriere încetează**.

Contractul de închiriere va fi încheiat în formă scrisă, în 2 exemplare.

Capitolul VII

Incidente și contestații

Revocarea ofertei după comunicarea rezultatului procedurii, neprezentarea ofertantului câștigător la încheierea contractului de închiriere în termenul prevăzut în prezentul Caiet de sarcini, precum și refuzul ofertantului câștigător de a semna Contractul de închiriere, cu excepția situațiilor de **forță majoră** sau **caz fortuit**, conduc la **pierderea garanției de participare** depuse și la **interzicerea participării** la procedurile ulterioare organizate pentru închirierea bunurilor statului sau ale Sectorului 6, **pe o durată de 3 ani** de la data respectivei proceduri de licitație.

Ofertanții pentru care există indicii sau dovezi că au stabilit înțelegeri pentru **trucarea sau falsificarea rezultatelor licitației**, în scopul obținerii unor prețuri mai avantajoase, **pierd garanția de participare** și vor fi **excluși de la licitație**.

Orice contestații formulate împotriva actelor comunicate se transmit pe adresa de e-mail **licitatiescoli@primarie6.ro** a Autorității Contractante, **în termen de o (1) zi lucrătoare** de la comunicarea acestora.

Acțiunile formulate împotriva deciziei comisiei de soluționare a contestațiilor se vor înregistra la **instanțele judecătorești competente.**