



CAIET DE SARCINI

privind acordare prin licitație a dreptului de utilizare a spațiilor edificate în parcare subterană „DECEBAL”, cu altă destinație decât cea de parcare

1. Descrierea și identificarea spațiilor a căror utilizare face obiectul licitației

Spațiile edificate în parcare subterană „DECEBAL”, cu altă destinație decât cea de parcare pentru care dreptul de utilizare se va acorda prin procedura de licitație publică sunt situate în Sectorul 3 al Municipiului București și fac parte integrantă din obiectivul de investiții ”Creșterea capacității de staționare și mobilitate a parcului auto în zona Bulevardului Decebal - Construire parcaj subteran cu două niveluri - Tronsonul cuprins între strada Dristorului și Piața Muncii, Sector 3 București”.

Obiectivul de investiții face parte din domeniul public al Municipiului București și se află în administrarea Consiliului Local al Sectorului 3 în conformitate cu HCGMB nr. 254/2008 și HCGMB nr. 318/2017 și în gestiunea directă a Direcției Parcări în conformitate cu prevederile OG nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local.

Parcare subterană are o structură de rezistență compusă din cadre de beton armat, cu o înălțime liberă sub grinda de 2 m. Activele funcționale, cu bransamente la rețelele de utilități orașenești (energie electrică, apă și canalizare) și iluminat. Finisajele sunt specifice destinației curente, cu pardoseala din beton elicopterizat și rășină epoxidică și pereții tencuiți.



Accesul în parcare subterană Decebal se face din Bulevardul Decebal, care leagă Piața Alba Iulia de Piața Muncii. Zona are caracter mixt și cuprinde spații rezidențiale, de servicii, comerț și birouri.

Destinația spațiilor ce fac obiectul dreptului de utilizare

Spațiile pentru care dreptul de utilizare se va acorda prin procedura de licitație, au următoarea destinație, stabilită prin Hotărârea Consiliului Local Sector 3 nr. 184/28.07.2021, modificată și completată prin HCLS 3 nr. 143/28.04.2022 și HCLS 3 nr. 518/17.11.2022 și prevăzută la art. 2 alin. (2) din *Regulamentul de organizare și funcționare a sistemului de parcare cu plată și a spațiilor edificate în parcare subterană "DECEBAL", altele decât cele cu destinația de parcare:*

- a) **2 Spații (SAS 2Bis)** etaj intermediar – în suprafață totală de 388,65 mp

În vederea desfășurării activităților conforme cu destinația operatorii economici au obligația să respecte toate prevederile legale precum și orice limitări impuse de normativele tehnice în vigoare aferente funcționării și prestării activităților. Operatorii economici sunt obligați să obțină toate autorizațiile/avizele/permisele prevăzute de lege și de Regulamentul de organizare și funcționare a sistemului de parcare cu plată și a spațiilor edificate în parcare subterană "DECEBAL", altele decât cele cu destinația de parcare, aprobat prin HCLS 3 nr. 24 din data de 24.02.2022, modificat și completat prin HCLS 3 nr. 220/23.06.2022, HCLS 3 nr. 519/17.11.2022 și HCLS 3 nr. 220/18.05.2023

Obiectivele urmărite de către autoritate prin acordarea dreptului de utilizare a spațiilor edificate în parcare subterană „DECEBAL”, cu altă destinație decât cea de parcare

Obiectivele autorității avute în vedere prin acordarea dreptului de utilizare a spațiilor cu altă destinație decât cea de parcare, edificate în parcare subterană „DECEBAL”, sunt următoarele:

- administrarea eficientă a spațiilor edificate în parcare subterană „DECEBAL” cu altă destinație decât cea de parcare prin Direcția Parcări din cadrul Primăriei Sectorului 3 și care asigură serviciul de gestionare și amenajare parcări în gestiune directă în conformitate cu prevederile O.G. nr. 71/2002 privind organizarea și funcționarea serviciilor publice de administrare a domeniului public și privat de interes local;
- suplimentarea veniturilor bugetului local, având în vedere că sumele încasate cu titlu de tarif de utilizare a spațiilor edificate în parcare subterană „DECEBAL” cu altă destinație decât cea de parcare, se fac venit la bugetul local al Sectorului 3 al Municipiului București în conformitate cu prevederile O.G. nr. 71/2002;
- crearea unor facilități locuitorilor din zonă și stabilirea premiselor pentru crearea unor locuri de muncă, ca urmare a exploatării spațiilor de către utilizatorii acestora conform destinației stabilite prin Hotărârea Consiliului Local Sector 3 nr. 184/28.07.2021, modificat și



completat prin HCLS 3 nr. 143/28.04.2022 și HCLS 3 nr. 518/17.11.2022, respectiv: 2 spații SAS 2Bis – etaj intermediar.

2. Condițiile generale ale acordării dreptului de utilizare a spațiilor

Spațiul predat utilizatorului, potrivit prevederilor contractului de utilizare, va fi exploatat de către acesta, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, respectând legislația aplicabilă, pe toată durata derulării contractului.

Utilizatorul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea tuturor reglementărilor în vigoare cu privire la securitatea și sănătatea în muncă și apărarea împotriva incendiilor. Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate utilizatorului spațiului, începând cu preluarea acestuia și până la încetarea contractului de utilizare. Utilizatorul are obligația de a deține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele impuse de legislația în vigoare pentru desfășurarea activității în cadrul spațiului utilizat, conform destinației acestuia.

Utilizatorul nu are dreptul să schimbe destinația spațiului utilizat pe toată durata contractului.

Utilizatorul va putea aduce modificări configurației spațiului utilizat doar cu aprobarea prealabilă a autorității.

Transmiterea către un terț a dreptului de utilizare a spațiului, pe toată durata de derulare a contractului de utilizare, este interzisă.

La expirarea contractului de utilizare spațiului, utilizatorul este obligat să restituie autorității spațiul utilizat, liber de orice sarcini, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării acestuia, mai puțin uzura aferentă exploatării normale.

2.1. Durata contractului de utilizare a spațiului

Contractul de utilizare a spațiului se încheie pe o durată care nu poate fi mai mică de 5 ani, maxim 20 ani, care se determină de către ofertanți în oferta propriu-zisă și care corespunde cu durata de amortizare a investițiilor/amenajărilor conform Hotărârii nr. 2139/30.11.2004 pentru aprobarea Catalogului privind clasificarea și duratele normale de funcționare a mijloacelor fixe, conform Regulamentului de organizare și funcționare a sistemului de parcare cu plată și a spațiilor edificate în parcare subterană „Decebal”, altele decât cele cu destinația de parcare, aprobate prin HCLS 3 nr. 24/24.02.2022, modificat și completat prin HCLS 3 nr. 220/23.06.2022, HCLS 3 nr. 519/17.11.2022 și HCLS 3 220/18.05.2023

2.2. Tariful minim de utilizare a spațiului și modul de stabilire a acestuia

2.2.1. Tariful de utilizare minim de pornire a licitației a fost aprobat prin HCLS 3 nr. 519/17.11.2022 și reprezintă suma minimă în euro fără TVA/mp calculată în raport cu suprafața spațiilor edificate în parcare subterană „DECEBAL” cu altă destinație decât cea de parcare, respectiv:



Nr. crt.	Tipul de spațiu	Suprafața	Tarif minim de utilizare fără TVA/euro/mp/lună	Valoare totală minimă de utilizare fără TVA/euro/lună
1.	2 Spații (SAS 2Bis) etaj intermediar, cu destinația Depozitare și alte servicii	388,65 mp	1	388,65

2.2.2. Tariful de utilizare a spațiului licitat, va fi cel puțin egal cu cel înscris la punctul 2.2.1. din prezentul caiet de sarcini.

2.2.3. Tariful de utilizare a spațiului licitat, se va plăti după cum urmează:

- a) lunar și anticipat, până la data de 15 a lunii în curs, pentru luna următoare;
- b) plata tarifului de utilizare se face de către utilizator în **contul RO66TREZ70321A300530XXXX deschis la Trezoreria Sectorului 3 al Municipiului București.**

Neachitarea tarifului de utilizare a spațiului în termen de 60 de zile de la data scadență conduce la rezilierea unilaterală a contractului de către Autoritatea Contractantă, fără intervenția instanțelor judecătorești și fără nicio altă formalitate, prin simpla transmitere de către Autoritatea Contractantă a unei notificări de reziliere cu 30 de zile înainte de data la care rezilierea urmează să se producă, sumele restante urmând a fi recuperate conform prevederilor legale în vigoare.

2.3. Predarea - primirea spațiului se face pe bază de proces verbal încheiat după semnarea contractului de utilizare a spațiului, în termen de maximum 30 zile de la data constituirii garanției contractului.

2.4. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate

Garanția de participare se constituie în cuantumul aferent nivelului tarifului pentru 1 lună de utilizare a spațiului și va fi plătită în lei, la cursul oficial de schimb al B.N.R. valabil pentru ziua care se face plata, prin raportare la tariful de utilizare minim de pornire aferent spațiului pentru a cărui utilizare se depune ofertă, respectiv tarif minim/mp/lună fără TVA x suprafața spațiului.

Garanția de participare se depune distinct pentru fiecare spațiu în parte.

Garanția de participare se constituie prin virament bancar, în contul deschis la Trezoreria Sectorului 3 pe numele Sectorului 3 al Municipiului București, nr. **RO12TREZ7035006XXX000100** și va acoperi perioada de valabilitate a ofertei.



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

- a) revocă oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- b) refuză încheierea contractului de utilizare a spațiului;
- c) nu se prezintă în vederea încheierii contractului de utilizare a spațiului în termenul prevăzut în Regulament.

Garanția de participare, constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, se restituie în cel mult 3 zile lucrătoare de la data semnării contractului de utilizare a spațiului.

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.

Garanția contractului se constituie în 5 zile de la momentul semnării contractului cu ofertantul declarat câștigător, în cuantum egal cu contravaloarea a două luni de utilizare a spațiului (conform ofertei câștigătoare). Modalitatea de constituire a garanției este cea prevăzută în modelul de contract.

Garanția contractului se reține oricând pe durata contractului de utilizare a spațiului, în limita prejudiciului creat, în cazul în care utilizatorul nu își îndeplinește în mod culpabil obligațiile asumate prin contract.

În cazul în care la încetarea contractului se va constata respectarea tuturor clauzelor asumate de utilizator, acesta va fi îndreptățit la returnarea garanției reținute.

Date pentru constituirea garanției de participare prin ordin de plată:

- CIF Sector 3 al Municipiului București: **4420465**
- Cont trezorerie: **RO12TREZ7035006XXX000100** deschis la Trezoreria Sectorului 3

3. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele:

3.1. Oferta va fi transmisă (depusă) până la data și ora termenul stabilite prin anunțul de licitație și prin fișa de date. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate. Oferta depusă la o altă adresă decât cea menționată în cuprinsul anunțului sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

3.2. Pentru a fi valabile, ofertele trebuie să îndeplinească toate cerințele din fișa de date a licitației.



3.3. Oferta împreună cu documentele de participare la licitație se depun în două plicuri sigilate, unul exterior care va conține documentele prevăzute în fișa de date a licitației și unul interior care va conține oferta propriu-zisă semnată de ofertant.

3.4. Oferta va fi valabilă 90 de zile de la data depunerii și este confidențială până la deschidere de către comisia de evaluare. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită prin anunțul de licitație.

3.5. Dovada constituirii garanției de participare va fi inclusă în plicul exterior.

3.6. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație. În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică, nu se depune nicio oferta valabilă, comisia de evaluare anulează procedura de licitație, însă dacă se depune o singură oferta valabilă procedura de licitație continuă.

3.7. În situația în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de utilizare a spațiului sau nu se prezintă în vederea semnării acestuia, la termenul stabilit, procedura de licitație se anulează, iar Direcția Parcări va relua procedura. În această situație, refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

3.8. În cazul în care autoritatea 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, și nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, autoritatea va anula și va relua ulterior procedura, prin publicarea unui nou anunț de licitație, în aceleași condiții.

4. Clauze referitoare la încetarea contractului de utilizare a spațiului

4.1. Contractul de utilizare a spațiului încetează:

- a) prin convenția părților, sub condiția achitării de către Utilizator a tarifului de utilizare și a oricăror altor obligații izvorâte din contract;
- b) la expirarea perioadei contractuale;
- c) prin denunțare unilaterală de către Autoritatea Contractantă cu un preaviz de 30 zile, fără plata de daune interese, în cazul în care interesul local impune;
- d) în cazul în care spațiul utilizat nu se va mai afla în gestiunea directă a Autorității Contractante, aceasta pierzând dreptul de administrare.

4.2. Rezilierea contractului de utilizare a spațiului:

Contractul se reziliază de drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, precum și fără îndeplinirea vreunei alte formalități, pe baza unei notificări de reziliere transmise de către autoritate utilizatorului spațiului cu 30 de zile înainte de data la care rezilierea urmează să se producă, în următoarele cazuri:

- a) în cazul în care utilizatorul nu achită tariful de utilizare în termen de 60 de zile de la data scadență stabilită în contract;
- b) în cazul în care utilizatorul nu folosește spațiul conform destinației stabilite de către autoritate prin Hotărârea Consiliului Local Sector 3 nr. 184/28.07.2021, modificat și completat prin HCLS 3 nr. 143/28.04.2022, HCLS 3 nr. 518/17.11.2022 și HCLS 3 220/18.05.2023 și nu remediază această situație într-un termen de 15 de zile de la data la care a fost notificat în acest sens;
- c) în cazul în care utilizatorul încalcă în mod repetat una sau mai multe dintre următoarele obligații contractuale asumate:
 - să utilizeze spațiul ca un bun proprietar, respectând prevederile legii și ale prezentului contract;
 - să încheie contracte cu operatorii de utilități de a executa bransamente pentru spațiul primit spre utilizare și să obțină toate autorizațiile/acordurile/avizele prevăzute de lege pentru desfășurarea activităților, cu respectarea destinației stabilite prin Hotărârea Consiliului Local Sector 3 nr. 184/28.07.2021, modificat și completat prin HCLS 3 nr. 143/28.04.2022, HCLS 3 nr. 518/17.11.2022 și HCLS 3 220/18.05.2023 și a limitărilor prevăzute de legislația în vigoare;
 - să achite la zi costurile cu utilitățile, precum și orice alte costuri necesare întreținerii și administrării spațiului utilizat;
 - să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii spațiului utilizat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului.
 - să respecte Regulamentul de organizare și funcționare a sistemului de parcare cu plată și a spațiilor edificate în parcare subterană “DECEBAL”, altele decât cele cu destinația de parcare aprobat prin HCLS 3 nr. 24/24.02.2022, modificat și completat prin HCLS 3 nr. 220/23.06.2022, HCLS 3 nr. 518/17.11.2022 și HCLS 3 220/18.05.2023.
 - să obțină și să dețină, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele impuse de legislația în vigoare pentru desfășurarea activității în cadrul spațiului utilizat, conform destinației acestuia.
- d) în cazul în care utilizatorul aduce modificări configurației spațiului fără aprobarea prealabilă a autorității;
- e) în cazul în care utilizatorul transmite către un terț dreptul de utilizare a spațiului ce face obiectul contractului;
- f) în cazul în care împotriva Utilizatorului s-a deschis procedura falimentului.
- g) în cazul în care Utilizatorul începe desfășurarea activității fără a notifica autoritatea cu privire la obținerea autorizației de funcționare;

Utilizatorul este de drept în întârziere pentru neîndeplinirea oricărei obligații din contract.

În cazul în care contractul încetează înainte de termen, indiferent de motive, spațiul se va restitui autorității gratuit și liber de sarcini, utilizatorul fiind obligat să desființeze orice amenajare pe care a realizat-o în cadrul spațiului în termen de 15 de zile de la constatarea încetării contractului, în caz contrar autoritatea fiind autorizată conform contractului să le desființeze ea



însăși și să recupereze cheltuielile de la utilizator, în cazul în care acestea nu sunt acoperite prin reținerea garanției contractului.

Modul de prezentare al ofertei și documentele doveditoare se regăsește în fișa de date care face parte din documentația de atribuire.

Ofertanții vor trebui să respecte integral prevederile prezentului caiet de sarcini, ale Regulamentului, contractului, fișei de date și formularelor atașate

DIRECȚIA PARCĂRI

Director Executiv,

SIMONA ANDREEA BALAȘA

BIROUL PROCEDURI ȘI MENTENANȚĂ

Șef Birou,

BOGDAN ALEXANDRU SECARĂ

ANEXĂ cu fotografii spații

Poza 1



Poza 2





Poza 3

