E-MAIL cultura@primarie3.ro
Șos. Mihai Bravu nr. 428, Sector 3, București

Nr. 406577/28.10.2026

Nr. crt	Solicitare	Răspuns Autoritate
1	Formularul de ofertă financiară solicită exprimarea chiriei în euro/mp/lună și euro/lună, în timp ce Fișa de date (Secțiunea IV.3) prevede că moneda ofertei este RON, iar Caietul de sarcini, HCGMB nr. 382/20.08.2026 și modelul de contract (art. 4.1) exprimă chiria în lei/lună. Vă rugăm să ne confirmați dacă oferta financiară se exprimă exclusiv în lei/lună, fără TVA, și dacă este necesară și indicarea unui preț per metru pătrat per lună, atât în lei, cât și în euro.	Oferta financiară se va exprima exclusiv în lei/lună, fără TVA, pentru întregul imobil, pornind de la minimum 29.400,00 lei/lună, fără TVA. Nu este necesară indicarea unui preț pe metru pătrat sau a echivalentului în euro. În consecință, la pct. 1 din Formularul de ofertă financiară, rubricile ”euro/mp/lună” și ”euro/lună” se înlocuiesc cu o singură rubrică: ”lei/lună”, fără TVA
2	În cazul în care se solicită și prețul pe metru pătrat, precum și pentru completarea Declarației din Anexa 5 („în suprafață de ____ mp”), vă rugăm să precizați suprafața de referință: suprafața construită la sol (1.183 mp), suprafața construită desfășurată (1.600 mp) sau suprafața terenului (1.288 mp).	Conform răspunsului de la punctul 1, nu se solicită indicarea unui preț pe metru pătrat.
3	Pct. 4 din Formularul de ofertă financiară menționează o „garanție de bună execuție” în cuantum fix de 58.800,00 lei. Caietul de sarcini (pct. 2.4), Fișa de date și modelul de contract (art. 7.2) prevăd însă o garanție de bun locatar egală cu contravaloarea a două chirii, calculată la prețul de adjudecare. Vă rugăm să ne confirmați: (a) dacă cele două noțiuni desemnează aceeași garanție; (b) dacă valoarea acesteia se raportează la prețul de adjudecare; (c) modalitatea exactă de completare a pct. 4 din formular raportat la aceste clarificări.	Sunt două garantii distincte: - Pentru participarea în cadrul procedurii se constituie o garantie de participare echivalentă cu două chirii. Pretul de pornire aferent închirierii Cinematografului Gloria este de 29.400,00, astfel că garantia de participare se va constitui in valoare de **29.400,00 * 2 = 58.800,00 lei.** - Garantia de bun locatar va fi constituită de către operatorul economic câștigător la semnarea contractului de închiriere. Valoarea acestei garantii va fi in funcție de valoarea adjudecată.
4	HCGMB nr. 382/2026 și Fișa de date stabilesc o durată a închirierii de **10 ani**, iar Caietul de sarcini (pct. 1.4) menționează o durată „de minim 10 ani și maxim 20 ani”. Vă rugăm să ne confirmați că durata ce va fi indicată în ofertă și în declarațiile din Anexa 5 (rubricile „an/ani” și „perioada”) este de 10 ani, cu posibilitatea de prelungire prin act adițional, conform art. 2.2 din modelul de contract. Vă rugăm,	Având în vedere prevederile HCGMB nr. 382/2026, durata de închiriere este de 10 ani. La rubrica „perioada” se va trece „de la data semnarii contractului de închiriere”

Datele dumneavoastră personale sunt prelucrate de Primăria Sectorului 3 în conformitate cu Regulamentul Uniunii Europene 2016/679 în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Vă puteți exercita drepturile prevăzute în Regulamentul UE 2016/679, printr-o cerere scrisă, semnată și datată transmisă pe adresa Primăriei Sector 3.

	de asemenea, să ne precizați ce dată de început trebuie menționată la rubrica „perioada”.	
5	Caietul de sarcini (pct. 2.3) indică pentru constituirea garanției de participare contul RO12TREZ7035006XXX000100, deschis la Trezoreria Sectorului 3. Vă rugăm să ne confirmați că acesta este IBAN-ul complet și corect pentru efectuarea viramentului.	Contul RO12TREZ7035006XXX000100, deschis la Trezoreria Sectorului 3 este corect.
6	Vă rugăm să ne precizați dacă garanția de participare poate fi constituită și prin scrisoare de garanție bancară, valabilă cel puțin 6 luni de la data-limită de depunere, ori exclusiv prin virament bancar.	Conform pct. 2.3 din Caietul de sarcini, garanția de participare se constituie prin virament bancar în contul indicat, deschis la Trezoreria Sectorului 3 pe numele Primăriei Sectorului 3. Documentația nu prevede constituirea acesteia prin scrisoare de garanție bancară.
7	În legătură cu criteriul de atribuire prevăzut la art. 24 alin. (1) lit. b) (pondere 40%), vă rugăm să ne precizați: (a) dacă „nivelul” utilizat în formula B(n) = (Nivel n / Nivel maxim ofertat) × 40 reprezintă suma totală a disponibilităților bănești sau a liniilor de credit atestate pentru cel puțin 4 luni; (b) dacă sunt acceptate, ca documente doveditoare, scrisori bancare de confirmare a soldului, contracte de credit sau scrisori de confort; (c) dacă există o perioadă maximă anterioară datei de depunere în care documentul bancar trebuie să fie emis.	a) Nivelul utilizat în formula B(n) se raportează la disponibilitățile bănești pentru 4 luni contractuale. Ofertantul trebuie să dovedească accesul la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit pentru cel puțin 4 luni de derulare a contractului. Pentru cel mai mare nivel se acordă 40 de puncte, iar celelalte niveluri se punctează proporțional. b) Solvabilitatea se demonstrează prin prezentarea în original a oricărui tip de document emis de unități bancare/declarații bancare corespunzătoare sau contracte care să ateste accesul la resurse reale pentru valoarea declarată și posibilitatea disponibilizării sumei pentru realizarea contractului pe o perioadă de 4 luni, independent de alte facilități sau disponibilități existente. Documentele indicate în solicitare trebuie să îndeplinească aceste cerințe. c) Documentația nu stabilește un termen maxim de vechime pentru documentul bancar. Conform Secțiunii III.2.3 din Fișa de date, documentele ofertei trebuie să fie valabile la data deschiderii ofertei.
8	În legătură cu criteriul de atribuire prevăzut la art. 24 alin. (1) lit. b), vă rugăm să ne precizați dacă ofertantul poate face dovada accesului la disponibilități bănești,	Potrivit art. 20 alin. (1) din Regulamentul-cadru aprobat prin HCLS3 nr. 628/26.11.2025, operatorii economici pot participa individual sau în asociere, cu

	resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit pentru cel puțin 4 luni de derulare a contractului și prin susținerea financiară acordată de o terță societate (de exemplu, o societate din același grup), pe baza unui angajament ferm al acesteia de a pune resursele respective la dispoziția ofertantului pe durata contractului, sau dacă o astfel de susținere este posibilă numai prin depunerea unei oferte în asociere. În cazul în care susținerea unui terț este permisă, vă rugăm să ne precizați: (a) dacă documentele bancare doveditoare pot fi emise pe numele terțului susținător; (b) forma angajamentului de susținere (înscris sub semnătură privată sau înscris autentic) și dacă există un model al acestuia; (c) documentele care trebuie depuse pentru terțul susținător (documente de constituire, certificate de atestare fiscală, cazier judiciar, declarații pe propria răspundere) și dacă acesta trebuie să îndeplinească aceleași condiții de participare ca ofertantul; (d) dacă, la calculul punctajului B(n), resursele terțului susținător se cumulează cu cele ale ofertantului; (e) dacă terțul susținător va fi obligat să răspundă solidar cu locatarul pentru obligațiile financiare din contract.	îndeplinirea condițiilor de participare de către fiecare. Conform art. 26, participanții trebuie să demonstreze accesul la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit pentru cel puțin 4 luni de derulare a contractului, prin documentele doveditoare prevăzute în documentație. Documentația de atribuire nu reglementează distinct demonstrarea solvabilității prin angajamentul ferm al unui terț susținător. În consecință, aceasta nu stabilește cerințe privind emiterea documentelor bancare pe numele terțului, forma sau modelul angajamentului, documentele și condițiile aplicabile acestuia, cumularea resurselor ori răspunderea solidară, astfel cum sunt solicitate la subpunctele (a)–(e).
9	Vă rugăm să ne precizați dacă garanția de participare poate fi constituită de o terță societate în numele și pentru ofertant, fie prin virament din contul acesteia în contul indicat la pct. 2.3 din Caietul de sarcini, cu mențiunea obligatorie și cu identificarea expresă a ofertantului, fie printr-o scrisoare de garanție bancară emisă la ordinul terței societăți în favoarea autorității contractante. În caz afirmativ, vă rugăm să ne precizați: (a) ce documente suplimentare trebuie atașate dovezii de constituire a garanției (de exemplu, o declarație a terțului plătitor); (b) dacă, la restituire, garanția se virează în contul terțului plătitor sau în contul ofertantului.	Potrivit pct. 2.3 din Caietul de sarcini, garanția de participare se constituie prin virament bancar în contul indicat, în nume propriu.
10	Vă rugăm să ne precizați dacă garanția de bun locatar poate fi constituită, la semnarea contractului, de o terță societate în numele și pentru locatar, și dacă opțiunea de reținere a garanției de participare cu titlu de garanție de bun locatar (pct.	Conform pct. 2.4 din Caietul de sarcini, ofertantul câștigător poate solicita în scris, la semnarea contractului, reținerea garanției de participare cu titlu de garanție de bun locatar, cu prezentarea dovezii plății diferenței calculate în raport cu prețul de

	2.4 din Caietul de sarcini) se aplică și atunci când garanția de participare a fost constituită de un terț. Vă rugăm, de asemenea, să ne precizați în ce cont se restituie garanția de bun locatar la încetarea contractului.	adjudecare. Documentația nu precizează constituirea garanției de către un terț și nici aplicarea acestei opțiuni unei garanții constituite de un terț. Art. 7.6 din modelul de contract prevede eliberarea garanției către locatar, în condițiile articolului, în contul din care a fost efectuată.
11	Având în vedere că art. 20 alin. (1) din Regulamentul-cadru aprobat prin HCLS3 nr. 628/26.11.2025, pct. 2.1 din Caietul de sarcini și Secțiunea III.2.1 din Fișa de date permit participarea la licitație „individual sau în asociere, **sub condiția îndeplinirii de către fiecare** a următoarelor condiții în mod cumulativ: a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare […]", vă rugăm să ne precizați, pentru cazul depunerii unei oferte comune de către doi sau mai mulți operatori economici asociați: (a) dacă **garanția de participare** se constituie o singură dată, pentru oferta comună, în cuantum de 58.800,00 lei, sau dacă fiecare asociat trebuie să constituie o garanție de participare distinctă; (b) în cazul unei garanții unice, dacă aceasta poate fi plătită integral de liderul asocierii sau de oricare dintre asociați, în numele asocierii, ori dacă fiecare asociat trebuie să achite o cotă-parte din garanție, precum și ce mențiuni trebuie să cuprindă ordinul de plată pentru identificarea asocierii; (c) dacă garanția de participare se restituie în contul plătitorului sau în contul liderului asocierii; (d) dacă, la evaluarea **criteriului solvabilității** (art. 24 alin. (1) lit. b) și art. 26 din Regulamentul-cadru), disponibilitățile bănești, resursele reale și liniile de credit ale asociaților se cumulează, iar documentele bancare doveditoare pot fi emise pe numele fiecăruia dintre asociați; (e) dacă **garanția de bun locatar** poate fi constituită de oricare dintre asociați sau de liderul asocierii, în numele tuturor asociaților;	a) În cazul depunerii unei oferte comune, garanția de participare se constituie de către lider în numele asocierii, pentru oferta comună, în cuantumul stabilit prin documentația de atribuire; b) Garanția de participare poate fi achitată integral de către liderul asocierii sau de către oricare dintre membrii acesteia, în numele asocierii, nefiind necesară repartizarea sumei între asociați; c) Restituirea garanției de participare se va efectua în contul bancar din care a fost efectuată plata, pe baza unei solicitări scrise, cu respectarea termenelor și condițiilor prevăzute la secțiunea 2.3 din Caietul de sarcini; d) În cazul depunerii unei oferte comune, capacitatea economico-financiară a asocierii poate fi demonstrată prin cumularea disponibilităților bănești, a resurselor reale negrevate de datorii sau a liniilor de credit de care beneficiază membrii asocierii. În acest sens, documentele justificative emise de instituțiile bancare sau contractele care atestă accesul la resurse financiare pot fi prezentate pe numele fiecăruia dintre membrii asocierii, cu condiția ca acestea să demonstreze accesul efectiv la resursele respective și disponibilitatea utilizării acestora pentru îndeplinirea obligațiilor aferente contractului de închiriere, pentru o perioadă de minimum 4 luni; e) Garanția de bun locatar, care se constituie la momentul încheierii contractului de închiriere, este achitată integral de către liderul asocierii; f) Având în vedere prevederile art. 20 alin. (1) din Regulamentul - cadru, potrivit

	(f) dacă **certificatele de atestare fiscală** (ANAF și buget local), **cazierele judiciare** și **declarația pe propria răspundere în formă autentică** (Anexa 5) trebuie depuse de fiecare asociat; (g) dacă, în cazul atribuirii contractului către asociere, contractul de închiriere se va încheia cu toți asociații, în calitate de locatari, cu răspundere solidară pentru obligațiile de plată (chirie, utilități, penalități), și pe numele căruia dintre asociați vor fi emise facturile de chirie; (h) dacă este necesară depunerea, în plicul exterior, a **acordului de asociere** și dacă acesta trebuie să îndeplinească anumite cerințe de formă sau de conținut (desemnarea liderului, împuternicirea acestuia de a semna oferta și de a reprezenta asocierea, repartizarea obligațiilor financiare, răspunderea solidară), cu indicarea expresă a acestora.	cărora fiecare operator economic participant la asociere trebuie să îndeplinească în mod cumulativ condițiile de participare, documentele privind situația juridică, fiscală și judiciară se vor prezenta pentru fiecare membru al asocierii; g) În situația în care oferta depusă de asociere este declarată câștigătoare, contractul de închiriere se va încheia cu membrii asocierii, în calitate de locatari, prin reprezentantul desemnat al acestora. Membrii asocierii vor răspunde pentru îndeplinirea obligațiilor contractuale asumate, inclusiv pentru plata chiriei, a utilităților și a eventualelor penalități, în condițiile stabilite prin contractul de închiriere. Liderul asocierii va fi desemnat reprezentant al acesteia în relația cu autoritatea contractantă și va putea îndeplini formalitățile administrative și financiar-contabile aferente contractului, inclusiv în ceea ce privește primirea facturilor, în baza mandatului expres acordat de ceilalți membri ai asocierii; h) În cazul depunerii unei oferte comune, acordul de asociere va fi inclus în plicul exterior, în vederea identificării tuturor membrilor asocierii și a stabilirii raporturilor cu mențiunea activităților pe care aceștia le vor desfășura și a procentului alocat fiecăruia. Acordul de asociere va fi semnat de reprezentanții legali ai tuturor operatorilor economici participanți.
12	Art. 2.1 din modelul de contract prevede că locatorul asigură, pe propria cheltuială, serviciile de pază, acces, curățenie și mentenanță, în timp ce Caietul de sarcini, Fișa de date și art. 4.8–4.9 din același model de contract pun aceste obligații în sarcina locatarului. Vă rugăm să ne confirmați că aceste servicii revin locatarului și că art. 2.1 va fi corectat la semnarea contractului.	Asa cum este specificat și în Regulamentul – Cadru în vederea închirierii cinematografului Gloria din Sectorul 3 al Municipiului București, art.25 specifică clar faptul că „ofertantul trebuie să tina cont că are obligatia asigurării cheltuielilor cu utilitățile, asigurarea serviciilor de pază și curățenie, precum și asigurarea mentenanței cinematografului Gloria, cheltuieli care nu intra în pretul ofertat”. Art.2.1 va fi corectat cu „locatarul”.
13	Art. 13.6 din modelul de contract face trimitere la „administrator al clădirilor și unităților de învățământ” și la „unitățile de învățământ”. Vă rugăm să ne confirmați că această mențiune nu este aplicabilă și va fi eliminată.	Această mențiune nu este aplicabilă și va fi eliminată.

14	Caietul de sarcini (pag. 3) și art. 3.5 și 6.8 alin. (2) din modelul de contract prevăd că cheltuielile cu lucrările de modernizare sau reparare a spațiului pot fi deduse din chirie, pe bază de documente justificative. Vă rugăm să ne precizați: (a) procedura de obținere a acordului prealabil al locatorului pentru astfel de lucrări; (b) dacă deducerea este integrală sau plafonată; (c) modul și termenul în care se realizează deducerea.	a) Potrivit prevederilor Caietului de sarcini și art. 3.5 din modelul de contract de închiriere, orice lucrări de modernizare, reparare sau îmbunătățire a spațiului închiriat se pot realiza numai cu acordul prealabil al locatorului. În acest sens, locatarul va transmite locatorului o solicitare scrisă, anterior începerii lucrărilor, în care va prezenta natura și necesitatea intervențiilor propuse, descrierea lucrărilor, valoarea estimată a acestora, precum și documentele tehnice și devizul estimativ, după caz. Executarea lucrărilor va putea începe numai după obținerea acordului scris al locatorului. Acordul va viza atât natura lucrărilor, cât și valoarea estimată a acestora, în vederea stabilirii eligibilității cheltuielilor pentru deducerea ulterioară din chirie. b) Conform prevederilor Caietului de sarcini și ale art. 3.5 și art. 6.8 alin. (2) din modelul de contract, cheltuielile aferente lucrărilor de modernizare sau reparare pot fi deduse din chirie în baza documentelor justificative. c) Deducerea cheltuielilor se va realiza ulterior executării lucrărilor și prezentării documentelor justificative, respectiv situații de lucrări, facturi și alte documente relevante care atestă natura și valoarea cheltuielilor efectuate. Documentele prezentate vor fi analizate și verificate de compartimentele de specialitate ale locatorului, în vederea confirmării lucrărilor executate și a valorii cheltuielilor eligibile pentru deducere.
15	Caietul de sarcini prevede revizuirea chiriei începând cu luna a 13-a, în funcție de indicele prețurilor de consum pentru servicii, în timp ce art. 4.7 alin. (2) din modelul de contract leagă revizuirea anuală de „ipotezele prelungirii duratei contractuale”. Vă rugăm să ne confirmați dacă indexarea se aplică anual, începând cu luna a 13-a de derulare a contractului, indiferent de prelungirea acestuia.	Indexarea se aplică anual, începând cu luna a 13-a de derulare a contractului
16	Vă rugăm să ne precizați dacă locatarul are dreptul să organizeze spectacole, proiecții și alte evenimente culturale **în coproducție, în asociere sau în parteneriat**	Conform pct. 1.4 din Caietul de sarcini, în incinta Cinematografului Gloria pot fi desfășurate proiecții cinematografice, spectacole, concerte și alte evenimente

	cu alți operatori culturali (producători, companii de teatru, organizatori de festivaluri și concerte), cu respectarea destinației bunului și cu menținerea locatarului ca unic titular al contractului de închiriere și unic răspunzător față de locator.	culturale și educaționale, cu respectarea destinației bunului și a prevederilor contractuale. Documentația nu prevede expres condițiile organizării acestor activități în coproducție, în asociere sau în parteneriat cu alți operatori culturali și nu permite confirmarea unui drept distinct în acest sens.
17	Vă rugăm să ne precizați dacă locatarul poate pune sala la dispoziția unor organizatori terți **pe bază de eveniment** (pentru intervale determinate, cu asigurarea de către locatar a personalului tehnic, a pazei și a accesului), în scopul desfășurării unor activități culturale conforme cu destinația bunului, și dacă pentru aceasta este necesară notificarea sau acordul prealabil al locatorului.	Documentația de atribuire stabilește destinația culturală a spațiului și obligațiile locatarului, fără a reglementa expres punerea sălii la dispoziția unor organizatori terți pe bază de eveniment. Nu sunt prevăzute condiții de notificare sau de obținere a acordului prealabil al locatorului pentru situația descrisă.
18	Vă rugăm să ne precizați dacă este permisă **subînchirierea parțială** a unor spații anexe (de exemplu, spațiu de cafenea sau bar fără alcool, punct de vânzare a materialelor promoționale), în scopul deservirii publicului și al susținerii activității culturale principale, și, în caz afirmativ, condițiile în care aceasta se poate realiza.	Desfășurarea unor activități comerciale complementare, destinate deservirii publicului și susținerii activității culturale principale, poate fi analizată numai în măsura în care acestea sunt compatibile cu destinația imobilului și nu afectează desfășurarea activităților culturale și cinematografice. În ceea ce privește subînchirierea totală sau parțială a spațiului, aceasta nu este permisă decât în condițiile expres prevăzute de cadrul legal aplicabil și cu respectarea prevederilor contractului de închiriere. Orice activitate complementară desfășurată în incinta imobilului va necesita acordul prealabil, expres și scris al locatorului, precum și obținerea tuturor avizelor și autorizațiilor legale necesare, după caz. Precizăm că acordul pentru desfășurarea unor activități complementare nu conferă locatarului dreptul de a transmite către terți, prin subînchiriere sau prin alte forme de cedare a folosinței, drepturile dobândite în baza contractului de închiriere.
19	Vă rugăm, de asemenea, să ne comunicați, dacă este disponibil, inventarul tuturor dotărilor (sistem de sunet, lumini, proiecție, mobilier) care vor fi predate locatarului.	Predarea imobilului se va realiza pe bază de proces-verbal de predare-primire, în care vor fi consemnate bunurile și dotările existente la momentul predării, după caz,

		sistemele de sonorizare, iluminat, proiecție, mobilierul și celelalte echipamente aferente spațiului. Inventarul detaliat al dotărilor, cu indicarea denumirii bunurilor, a caracteristicilor acestora, a cantităților și a stării tehnice, va fi întocmit și anexat procesului-verbal de predare-primire. Menționăm că locatarul va prelua imobilul și dotările existente în starea constatată la momentul predării, urmând ca eventualele observații privind starea fizică și funcțională a bunurilor să fie consemnate în procesul-verbal.