

**MUNICIPIUL TIMIȘOARA
DIRECȚIA INSTITUTII SCOLARE, MEDICALE,
SPORTIVE SI CULTURALE**

CAIET DE SARCINI

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII :

Denumirea și sediul autorității administrației publice care organizează licitația :

Municipiul Timișoara cu sediul pe B-dul C.D. Loga nr. 1, jud. Timiș .

1.1.Obiectul licitației:

Închirierea unor spatii disponibile situate in incinta Salii Polivalente "Olimpia" din Timisoara, str.Aleea Ripensia nr.7, în vederea amenajarii unei cafenele si a unei sali de sport pentru culturism si fitness-aerobic.

1.2. Forma de licitație : licitație publică deschisă.

1.3. Suprafața spatiului destinat amenajarilor:

a. Spatiul 1- denumit "Cafenea", situat in holul de la parterul Salii Polivalente, in suprafata estimata de 110 mp; suprafata reala dupa amenajare, pentru functionarea spatiului, va fi menționată în contractul de închiriere, respectiv si suprafata anexelor.

b. Spatiul 2- denumit "Sala de sport pentru culturism si fitness-aerobic", situat la parter si respectiv la mezaninul Salii Polivalente, in suprafata estimata de 525 mp si anexe-vestiare / grupuri sociale in suprafata estimata de 85 mp; suprafata reala dupa amenajare, pentru functionarea salii de sport, si suprafața anexelor, va fi menționată în contractul de închiriere.

1.4. Descrierea obiectului licitației :

Spatiile disponibile mentionate la pct.1.3., care se scot la licitație, sunt marcate in plansa orientativa-anexa1, care face parte integranta din prezentul Caiet de sarcini.

Tipurile de activitati care se pot desfășura sunt urmatoarele:

- pentru spațiul " Cafenea": unitate specializată de alimentație publică – cafenea, cu vanzare de băuturi alcoolice;
- pentru spatiul " Sala de sport pentru culturism si fitness-aerobic": activitati sportive, recreative si activitati comerciale de vanzare produse specifice pentru sustinerea activitatii sportive.

2. DURATA ÎNCHIRIERII :

2.1. Spatiile disponibile mentionate la pct.1.3. situate in incinta Salii Polivalente "Olimpia" din Timisoara, str.Aleea Ripensia nr.7, se inchiriaza prin licitatie publica deschisa, pe o perioada de 10 ani, cu posibilitate de prelungire.

3. CHIRIA

3.1.(1) Prețul minim oferit de catre fiecare participant va fi de 3 euro/ mp/ luna , pentru fiecare dintre spatiile disponibile. Licitatia se efectueaza pentru ambele spatii " la pachet" si nu separat.

(2) Pretul licitat al inchirierii va fi cel putin egal cu pretul de pornire la licitatie.

(3) Pentru anexele si spatiile secundare inactive ale fiecarui spatiu licitat, tariful va fi in cuantum de 50 % din pretul ofertat.

3.2. Pe întreaga perioadă a contractului, chiria adjudecată va fi actualizată anual cu rata inflației comunicată oficial de către Institutul Național de Statistică .

3.3. Plata chiriei se datorează de la data încheierii procesului verbal de predare – primire al obiectivului. Plata chiriei se va face în contul RO08TREZ62121300205XXXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Timișoara, sau la casieria Primăriei Municipiului Timișoara.

3.4. Pentru neplata la termen a sumelor reprezentând chiria, locatarul datorează majorări de întârziere conform legislației în vigoare .

3.5. Contravaloarea utilitatilor consumate va fi achitată de către chirieas, în baza unei fișe de calcul, conform clauzelor cuprinse în contractul de închiriere.

3.6. Chirieasul va plăti pe întreaga durată a contractului de închiriere , impozitele și taxele privind spațiile închiriate.

4. CONSIDERATII TEHNICE

4.1. Ofertanții interesați trebuie să respecte următoarele cerințe tehnice privind amenajarea spațiilor, în baza planșelor orientative puse la dispoziție , respectiv :

1. Spațiul ”Cafenea” în suprafața totală estimată de 110 mp : amenajare în spațiu deschis, delimitată virtual de mobilier ; pardosea finisaj plăci ceramice sau parchet laminat de trafic intens ; mobilierul de interior : pult bar, mese de dimensiuni mici(max.70 x70 mm) din material lemnos sau compozit(exclus fier forjat) ; scaune sau fotolii tapitate cu material textil / piele/ sau piele ecologică, eventual canapele integrate în ambianță ; se va prezenta o soluție tehnică pentru închidere intrados gradene (trepte parter-mezanin) cu placare cu material lemnos pe structură metalică; iluminatul electric se va realiza în sistem direct și indirect(cu scafe, corpuri iluminate înglobate în structură constructivă) ; ofertanții au libertatea de a alege sistemul de închidere, de mascare a structurii de sticlă exterioară a salii polivalente cu parasolare, panouri decorative, materiale textile, în structuri ușoare, utilizând materiale calde, fără culori stridente.

2. Spațiul ” Sala de sport pentru culturism și fitness-aerobic” , în suprafața totală estimată de 525 mp: va fi delimitat de închideri cu pereți despartitori, realizați din structură metalică din oțel sau aluminiu vopsită negru / gri închis, cu sticlă sau geam termopan și placaje opace; sistem de ventilație în zona parter; pardosea acoperită cu mochetă; iluminatul electric se va realiza în sistem direct și indirect; Anexa salii, cu vestiare / grupuri sociale, în suprafața estimată de 85 mp, va fi amenajată prin lucrări de construcții și refacerea instalațiilor.

Pereții exteriori ai salii, de la parter și mezanin, realizați din profile metalice și sticlă, se păstrează în structura actuală , existentă la Sala Polivalentă.

4.2. Toată amenajarea realizată la cele două spații va fi reversibilă, astfel încât să permită un grad mare de versatilitate, interschimbabilitate în cadrul încăperii fiecăruia dintre spații.

4.3. Costul lucrărilor de amenajare a spațiilor ” Cafenea” și ” Sala de sport pentru culturism și fitness-aerobic” , respectiv cheltuielile de întreținere și racordare la utilități cad în sarcina câștigătorului licitației .

4.4. La încetarea contractului de închiriere, chirieasul se obligă să elibereze spațiul închiriat, fără a solicita nici un fel de despăgubiri din partea Municipiului Timișoara.

4.5. Chirieasul va amenaja suplimentar un spațiu situat la parterul salii, în partea dreaptă, cu destinația de garderoba, în suprafața de cca.20 mp, realizată prin închideri cu pereți despartitori din gipscarton dublu placat, cu ușă de acces și ghiseu. Mobilierul garderobei va fi asigurat de către Primăria Timișoara.

4.6. Pentru fiecare spațiu, în baza planșelor orientative puse la dispoziție de beneficiar, ofertantul va întocmi un proiect, în care să fie evidențiate , dar fără a fi limitativ, următoarele aspecte:

a) pentru spațiul ”Cafenea” :

1. designul propus în soluția de amenajare, integrată în arhitectura Salii Polivalente, privind mobilierul, dispunerea mobilierului și tipul de mobilier (mese, scaune / sau și fotolii, canapele);

2. calitatea materialelor, gradul de finisaje pentru pardosea și mobilier, închidere intrados gradene, incluse în soluția tehnică de amenajare propusă;

3. calitatea materialelor, solutia tehnica propusa pentru sistemul de iluminat si sisteme de mascare vitraje exterioare, incluse in solutia tehnica de amenajare propusa;

b) pentru spatiul ” Sala de sport pentru culturism si fitness-aerobic”:

1. designul si solutia tehnica propusa in amenajare, integrate in arhitectura Salii Polivalente, privind inchiderile cu pereti despartitori si amenajarea incintei interioare a salii: tip profile otel/aluminiu, vitraje din geam termopan/ sau sticla, modul de prindere pentru vitraje, panouri opace; design pardosea, pereti sala;

2. calitatea materialelor, gradul de finisaje privind inchiderile cu pereti despartitori: suprafata profilelor, vitraje cu geam termopan/sau sticla, panouri opace;

3. calitatea materialelor, solutia tehnica propusa pentru sistemul de iluminat , sisteme de mascare vitraje exterioare, incluse in solutia tehnica de amenajare propusa;

4. calitatea materialelor, gradul de finisaje pentru amenajarea vestiarelor si grupurilor sociale: placaje pardosea si pereti, obiecte sanitare;

5. calitatea echipamentelor /aparaturii sportive cu care se echipeaza sala, incadrarea in clasa echipamentelor profesionale, realizarea unui grad unitar de echipare;

4.7. Stabilirea ofertei castigatoare se realizeaza in baza urmatoarelor criterii de evaluare, aplicate pentru fiecare spatiu in parte:

a) Spatiul ”Cafenea”

1. prețul cel mai mare ofertat pentru chirie: 15 puncte;

2. valoarea investitiei efectuate pentru realizarea designului si solutiei tehnice in amenajarea spatiului: 35 puncte;

3. designul propus in solutia de amenajare, integrata in arhitectura Salii Polivalente, privind mobilierul, dispunerea mobilierului si tipul de mobilier (pult bar, mese, scaune / sau si fotolii, canapele): maxim 15 puncte;

maxim 5 puncte-nivel scazut de design, tip mobilier: pult bar, mese, scaune

maxim 10 puncte –nivel mediu de design; tip mobilier: pult bar, mese, scaune/ si sau fotolii

maxim 15 puncte-nivel ridicat de design cu pult bar, mese, scaune/ si sau fotolii si canapele

4. calitatea materialelor, gradul de finisaje pentru pardosea si mobilier, inchidere intrados gradene, alese in solutia tehnica de amenajare propusa: maxim 20 puncte;

max 7 puncte: pardosea parchet laminat cu rezistenta la uzura mica; mobilier material lemnos cu finisaj scazut, muchii cant simplu; scaune material textil; intrados gradene vopsite;

max 15 puncte. pardosea parchet laminat cu rezistenta la uzura medie / sau parchet stratificat; mobilier lemnos cu finisaj mediu, muchii cu cant special/ sau mobilier material compozit ; scaune/ si sau fotolii material textil/ sau piele ecologica;

max 20 puncte: pardosea parchet laminat cu rezistenta la uzura medie / sau parchet stratificat; mobilier lemnos cu finisaj mediu, muchii cu cant special/ sau mobilier material compozit ; scaune/ si sau fotolii material textil/ pile sau piele ecologica de inalta calitate;

5. calitatea materialelor, solutia tehnica propusa pentru sistemul de iluminat, sisteme de mascare vitraje exterioare, alese in solutia tehnica de amenajare propusa: maxim 15 puncte;

-maxim 5 puncte : sistem de iluminat direct, corpuri cu neoane ; mascare cu material textil de calitate scazuta ;

-maxim 10 puncte :sistem de iluminat direct si indirect, corpuri cu leduri/ si,sau halogene ; mascare cu material textil / sau panouri decorative, parasolare calitate medie ;

-maxim 15 puncte :sistem de iluminat direct si indirect, corpuri cu leduri/ si,sau halogene de inalta calitate ; mascare cu panouri decorative, parasolare de inalta calitate ;

b) Spatiul ” Sala de sport pentru culturism si fitness-aerobic”

1. prețul cel mai mare ofertat pentru chirie: maxim 15 puncte;

2. valoarea maxima a investitiei propuse pentru realizarea designului si solutiei tehnice in amenajarea spatiului: maxim 35 puncte;

3. designul si solutia tehnica propusa in amenajare, integrate in arhitectura Salii Polivalente, privind inchiderile cu pereti despartitori si amenajarea incintei interioare a salii: tip profile otel/aluminiu, vitraje din geam termopan/ sau sticla, modul de prindere pentru vitraje, panouri opace; design pardosea, pereti sala: maxim 20 puncte;

- maxim 7 puncte: profile otel, vitraje din sticla, chituite sau lipite; panouri opace din PAL; mocheta simpla; pereti vopsiti, cu oglinzi montate;
- maxim 15 puncte: tip profile otel/aluminiu, vitraje din geam termopan/ sau sticla, prindere cu silicon, panouri opace simple; mocheta simpla, pereti vopsiti cu oglinzi montate;
- maxim 20 puncte: tip profile otel/aluminiu, vitraje din geam termopan/ sau sticla, prindere cu silicon sau baghete, panouri opace decorative color; mocheta speciala; pereti vopsiti, cu oglinzi montate si echipamente video;

4. calitatea materialelor, solutia tehnica propusa pentru sistemul de iluminat , sisteme de mascare vitraje exterioare, incluse in solutia tehnica de amenajare propusa: maxim 10 puncte

- maxim 5 puncte : sistem de iluminat direct, corpuri cu neoane ; mascare cu material textil calitate scazuta ;
- maxim 10 puncte :sistem de iluminat direct si indirect, corpuri cu leduri/ si,sau halogene ; mascare cu material textil / sau panouri decorative, parasolare calitate medie ;
- maxim 15 puncte :sistem de iluminat direct si indirect, corpuri cu leduri/ si,sau halogene de inalta calitate ; mascare cu panouri decorative, parasolare de inalta calitate ;

5. calitatea materialelor, gradul de finisaje pentru amenajarea vestiarelor si grupurilor sociale: placaje pardosea si pereti, obiecte sanitare: maxim 10 puncte

- maxim 3 puncte: placaje ceramice pentru pardosea si pereti, obiecte sanitare de calitate scazuta;
- maxim 6 puncte: placaje ceramice de calitate medie pentru pardosea si pereti; obiecte sanitare de calitate medie;
- maxim 10 puncte: placaje ceramice de inalta calitate pentru pardosea si pereti; obiecte sanitare de inalta calitate;

6. calitatea echipamentelor /aparator sportive cu care se echipeaza sala, incadrarea in clasa echipamentelor profesionale, realizarea unui grad unitar de echipare: maxim 10 puncte;

- maxim 5 puncte : echipamente/aparate sportive semiprofesionale, echipare neunitara;
- maxim 10 puncte: echipamente/aparate sportive profesionale, grad unitar de echipare;

- Pentru criteriul „pretul cel mai mare”, punctajul se acordă astfel :

- a) pentru cel mai mare pret, se acordă punctajul maxim alocat ;
- b) pentru alt pret decât cel prevăzut la lit. a) punctajul se acordă astfel :

$$P_{(n)} = [\text{Pret}_{(\text{ofertat})} / \text{Pret}_{(\text{maxim})}] \times \text{punctaj maxim alocat}$$

- Pentru criteriul „valoarea maxima a investitiei ”, punctajul se acordă astfel :

- a) pentru valoarea maxima, se acordă punctajul maxim alocat ;
- b) pentru alta valoare decât cea prevăzut la lit. a) punctajul se acordă astfel :

$$V.I._{(n)} = [V.I._{(\text{ofertat})} / V.I._{(\text{maxim})}] \times \text{punctaj maxim alocat}$$

Punctajul final se calculeaza ca suma intre punctajele obtinute pentru fiecare spatiu.

4.8. În urma licitației se va încheia un contract de inchiriere, in conformitate cu Hotararea de Consiliu Local nr.218/23.04.2013, privind aprobarea modelului contractului de inchiriere pentru suprafetele locative cu alta destinatie decat aceea de locuinta.

4.9. Contractul de inchiriere va cuprinde si urmatoarele clauze speciale:

- referitoare la respectarea Legii nr.4/ 2008, privind prevenirea si combaterea violentei cu ocazia competitivilor si a jocurilor sportive:

” - Chiriasului îi este interzisă, sub orice formă, vânzarea sau distribuirea băuturilor alcoolice în interiorul Salii Polivalente(teren de joc si tribuna cu spectatori); distribuirea băuturilor a căror comercializare este permisă se va face numai în pahare din hârtie sau din material plastic;

- In ziua in care in Sala Polivalenta se desfasoara competitii sportive, este interzisa vânzarea sau distribuirea băuturilor alcoolice, în intervalul de timp începând cu minim 4 ore înainte de debutul competitiei si pâna la defluirea totala a spectatorilor dupa finalul competitiei”;

”- Chiriasul va asigura interzicerea fumatului în spatiile inchiriate, aflate în incinta Salii Polivalente Olimpia”

5. GARANTIA SI TAXA DE PARTICIPARE

Pentru participarea la licitație, solicitanții sunt obligați sa depună la organizator o garanție de participare de 500 lei si o taxa de participare de 100 lei.

6. DISPOZITII FINALE

Prevederile prezentului Caiet de Sarcini se completează de drept cu prevederile actelor normative în vigoare si cu instructiunile pentru participanti.

Data licitației va fi comunicata prin anunțul de participare .

Director executiv,

Mihai Costa

Birou Baze Sportive,

Ion Crasovan