

ANUNȚ

Consiliul Județean Timiș, cu sediul în Timișoara, Bvd. Revoluției din 1989 nr. 17, în calitate de concedent, organizează licitație/negociere directă, în data de **26.05.2016, ora 13⁰⁰**, pentru concesionarea a patru (4) parcele, astfel: C1 - **5235 mp**; C2 - **7862 mp (2 x 3931 mp)**; C3 - **6020 mp** și C5 - **6963 mp**, din cadrul PITT situat pe Calea Torontalului km 6.

Destinația parcelor este construcția de hale/clădiri industriale.

Durata maximă a concesiunii este de 49 ani cu drept de prelungire.

Prețul de pornire al licitației/negocierii directe este de 4 euro/mp/an, fără TVA.

Locul și data limită pentru primirea ofertelor: Parcul Tehnologic și Industrial Timișoara, secretariat, Calea Torontalului Km 6, până în data de 20.05.2016 ora 12⁰⁰.

Locul și data desfășurării licitației: Consiliul Județean Timiș, Bvd. Revoluției din 1989, nr. 17, etaj IV, Sala de Ședințe ADETIM, în data de 26.05.2016, ora 13⁰⁰.

La licitație/negociere directă vor putea participa cu oferte doar investitorii care au prezentat, în forma și conținutul specificate în CAIETUL DE SARCINI, documentele de participare.

La Casieria Consiliului Județean Timiș, etaj III, camera 331, se achită:

- Contravaloarea Caietului de Sarcini, în valoare de 15 Lei;
- Taxa de participare, în valoare de 200 Lei;
- Garanția de participare: *suprafața solicitată (în mp) x 4 EURO/12, (la cursul BNR din ziua plății).*

ADETIM, cu sediul în Timișoara, Bvd. Revoluției din 1989 nr. 17, organizează în data de **26.05.2016, ora 14⁰⁰**, etaj IV, Sala de Ședințe ADETIM, **licitație/negociere directă** pentru închirierea: sălii de seminar în suprafață de 30,8 mp; sălii de mese în suprafață de 50 mp; bucătăriei în suprafață de 16 mp; spațiului de birou nr. 8 mobilat, în suprafață de 21 mp; spațiului de birou nr. 7 mobilat, în suprafață de 20,3 mp; spațiului de birou nr. 20 mobilat, în suprafață de 14,9 mp; spațiului de birou nr. 10 mobilat, în suprafață de 15,4 mp ; platformei betonate în suprafață de 288 mp, platformei betonate în suprafață de 1077 mp și suprafeței de 113,5 mp din garajul auto, situate în Parcul Tehnologic și Industrial Timișoara, Calea Torontalului km 6.

Locul și data limită pentru primirea ofertelor: Parcul Tehnologic și Industrial Timișoara, secretariat, Calea Torontalului Km 6, până în data de 20.05.2016 ora 12⁰⁰.

Pentru participarea la licitație este obligatorie cumpărarea CAIETULUI DE SARCINI (15 lei), care poate fi procurat, după achitarea acestuia la Casieria CJT, zilnic între orele 10⁰⁰ – 15⁰⁰, de la secretariatul ADETIM, Bvd. Revoluției din 1989, nr.17, etaj IV, camera 401. Taxa de participare pentru închiriere este de 100 lei. Prețul de pornire la licitație/negociere directă este de 20 Lei/mp/lună + TVA pentru spațiu de birou mobilat și pentru sala de seminar; de 10 Lei/mp/lună + TVA pentru sala de mese și bucătărie, de 0,6 lei/mp/lună + TVA pentru platforma betonată și de 5,5 Lei/mp/lună +TVA pentru garajul auto.

Informații suplimentare se pot obține de luni până vineri, între orele 10⁰⁰ – 14⁰⁰ telefon 0256-220984, fax:0256-220801, sau la sediul PITT. Alte date informative : www.pitt.ro, www.cjtimis.ro/pitt.php, www.adetim.ro.

Data publicării
25.04.2016

PROCEDURĂ

privind

ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA CONCESIONĂRII PARCELELOR DIN PERIMETRUL PARCULUI TEHNOLOGIC ȘI INDUSTRIAL TIMIȘOARA (PITT)

1. DATE GENERALE

Prezenta procedură, detaliată în continuare, se aplică la concesionarea parcelelor disponibile în perimetrul PITT, cu suprafețe cuprinse între 950 mp și 8420 mp, către agenții economici – firme mici și mijlocii, care desfășoară activități încadrate în domenii eligibile cu profilul Parcului.

Terenul este proprietatea privată a județului Timiș, are o suprafață totală de 18,37 ha și este dat în administrare, Agenției de Dezvoltare Economică Timiș (ADETIM), care asigură operarea printr-un Departament de Management și Administrare a PITT.

2. MODALITATEA DE DESFĂȘURARE A PROCESULUI DE CONCESIUNE

Prezenta procedură are ca obiectiv detalierea, în acord cu prevederile legale în vigoare, a modalității de concesionare a bunurilor aflate în proprietatea privată a Consiliului Județean Timiș, prin LICITAȚIE /NEGOCIERE DIRECTĂ.

Inițierea procesului de concesionare a parcelelor de teren din PITT se realizează în baza:

- Strategiei Generale de Dezvoltare Economică a Județului Timiș aprobată de către Consiliul Județean Timiș;
- Hotărârii Consiliului Județean Timiș nr. 87/22.07.2005, conținând „Strategia de administrare și valorificare a infrastructurii Parcului Tehnologic și Industrial Timișoara”;
- Caietului de sarcini.

2.1 COMISIA DE EVALUARE ȘI SELECȚIE A OFERTELOR

Președintele Consiliului Județean Timiș va numi prin dispoziție Comisia de evaluare și selecție a ofertelor, care va fi compusă din 7 membri și va avea următoarea componență:

1. Președinte (din partea conducerii Consiliului Județean Timiș)
2. Secretar (din partea ADETIM)
3. Membru (din partea Consiliului Județean Timiș, Serviciul Juridic)
4. Membru (din partea Consiliului Județean Timiș, Serviciul Administrarea Patrimoniului/Achiziții Publice)
5. Membru (din partea Consiliului Județean Timiș, Direcția Economică)
6. Membru (Consilier Județean,)
7. Membru (din partea ADETIM)

Comisia va avea și un număr de 7 membri supleanți.

Comisia este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor săi și adoptă hotărâri prin votul majorității membrilor.

Nu pot face parte din Comisia de evaluare și selecție oferte, persoane care:

- a) dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți/candidați;
- b) fac parte din consiliul de administrație/organul de conducere sau de supervizare a unuia dintre ofertanți/candidați;
- c) au calitatea de soț/soție, rude sau afini până la gradul al IV-lea inclusiv, cu persoanele care fac parte din consiliul de administrație/organul de conducere sau de supervizare a unuia dintre ofertanți/candidați;

- d) au vreun interes de natură să afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a candidaturilor/ofertelor.

În ziua deschiderii ofertelor/candidaturilor, membrii comisiei vor completa o declarație de confidențialitate și imparțialitate, declarație care se păstrează la dosarul licitației/negocierii directe. În caz de incompatibilitate sau indisponibilitate fizică a unuia dintre membrii titulari ai Comisia de evaluare și selecție a ofertelor, aceștia vor fi înlocuiți cu membrii supleanți numiți prin dispoziția Președintelui Consiliului Județean Timiș.

2.2 COMISIA DE ANALIZARE ȘI SOLUȚIONARE A CONTESTAȚIILOR

Președintele Consiliului Județean Timiș va numi prin dispoziție Comisia de analizare și soluționare a contestațiilor, care va fi compusă din 3 membri și va avea următoarea componență:

1. Președinte (din partea Consiliului Județean Timiș, cu pregătire juridică)
2. Secretar (din partea ADETIM)
3. Membru (din partea Consiliului Județean Timiș, Achiziții Publice)

Comisia va avea și un număr de 3 membri supleanți.

Nu pot face parte din Comisia de analizare și soluționare a contestațiilor:

- a) dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți/candidați;
- b) fac parte din consiliul de administrație/organul de conducere sau de supervizare a unuia dintre ofertanți/candidați;
- c) au calitatea de soț/soție, rude sau afini până la gradul al IV-lea inclusiv, cu persoanele care fac parte din consiliul de administrație/organul de conducere sau de supervizare a unuia dintre ofertanți/candidați;
- d) au vreun interes de natură să afecteze imparțialitatea pe parcursul procesului de verificare/evaluare a candidaturilor/ofertelor.

În caz de incompatibilitate sau indisponibilitate fizică a unuia dintre membrii titulari ai Comisiei de analizare și soluționare a contestațiilor, aceștia vor fi înlocuiți cu membrii supleanți numiți prin dispoziția Președintelui Consiliului Județean Timiș.

3. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

LICITAȚIA /NEGOCIEREA DIRECTĂ

3.1. Organizarea licitației/Negocierii directe

Anunțul privind organizarea licitației se publică lunar prin Secretariatul PITT, în 2 ziare de circulație locală și pe paginile web: www.pitt.ro, www.cjtimis.ro și www.adetim.ro.

- 3.1.1 Licitația/negocierea directă se organizează la sediul Consiliului Județean Timiș. La licitație/negociere directă pot participa un număr nelimitat de ofertanți, care au depus OFERTELE și prezintă DOCUMENTELE DE PARTICIPARE, conform Caietului de sarcini aprobat de Consiliul Județean Timiș.
- 3.1.2 În cazul în care, până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor, nu s-au depus cel puțin 2 oferte valabile pentru fiecare parcelă din lotul oferit spre concesiune, se organizează o nouă procedură de atribuire a contractului de concesiune prin negociere directă. În cazul în care, mai rămân parcele neadjudicate, funcție de solicitările primite în acest sens, din partea potențialilor concesiionari, se vor organiza lunar licitații. Dacă nu se depun 2 oferte valabile pentru aceeași parcelă, se organizează noi proceduri de atribuire a contractelor de concesiune prin negociere directă.
- 3.1.3 Caietul de sarcini va fi pus la dispoziția oricărui potențial investitor, atât sub forma tipărită, cât și în format electronic ce poate fi descărcat de pe paginile web mai sus menționate.

3.2. Desfășurarea licitației/negocierii directe

- 3.2.1 Pentru a participa la licitație/negociere directă, ofertanții vor depune, pentru a fi înregistrate la secretariatul PITT(Calea Torontalului Km6 –Pavilion Administrativ), până la data de _____ ore _____, conform anunțului publicat, două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior:

- plicul exterior va fi adresat „Consiliului Județean Timiș - Comisiei de evaluare și selecție oferte depuse în cadrul licitației/negociere directă din data de pentru lotul de parcele din cadrul PITT” și se va indica numărul/numerele parcelei(lor) pentru care se ofertează.

Pe plicul exterior se va menționa numele și denumirea ofertantului, sediul social al acestuia, număr de telefon sau de fax; plicul trebuie să conțină DOCUMENTELE DE PARTICIPARE specificate în Caietul de sarcini;

- pe plicul interior se scriu numele și denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia, număr de telefon sau de fax; plicul conține OFERTA propriu-zisă(financiară și tehnică).

Fiecare dintre plicuri va cuprinde un opis: în plicul exterior care conține documentele de participare opisul documentelor ce există în plic, iar în plicul interior opisul ofertei financiare și tehnice.

Comisia va deschide plicurile exterioare, conținând documentele de participare. Fiecare pagină va fi numerotată și semnată pe verso de către membrii comisiei, după care se trece la citirea acestora, pentru a se asigura că fiecare document cerut pentru participarea la licitație, există în plic. Pe rând, se anunță în fața tuturor competitorilor, dacă în plicul fiecărui ofertant se află documentele necesare.

Ofertanților care nu au depus toate documentele de participare în plicul exterior, li se va restitui plicul interior nedeschis.

- 3.2.2 Ofertele vor fi deschise în prezența Comisiei de evaluare / selecție și a reprezentanților împuterniciți ai ofertanților, la data, ora și locul indicate, în anunțul de participare.
- 3.2.3 Comisia se retrage pentru verificarea documentelor. Dacă este cazul, se exclud de la licitație/negociere directă, ofertanții ale căror documente de participare nu corespund cerințelor. Se semnează de către toți membrii comisiei și reprezentanții prezenți, un Proces-verbal care consemnează cele petrecute în cadrul ședinței de deschidere a plicurilor, privind existența documentelor de participare și menționând, când este cazul, motivele eventualelor descalificări.
- 3.2.4 Pentru continuarea procesului de licitație, este necesar ca cel puțin 2 oferte să fie valabile, pentru aceeași parcelă. În caz contrar, se organizează o nouă procedură de atribuire a contractului de concesiune, prin negociere directă, cu unicul ofertant eligibil, pentru fiecare parcelă în parte.
Dacă cel mai mare nivel al redevenței, este oferit de 2 sau mai mulți ofertanți, pentru departajarea lor, Comisia aplică formulele de evaluare pe criteriile indicate în Formularul de acordare facilități. Va fi declarat câștigător ofertantul care întrunește cel mai ridicat punctaj. În cazul în care există punctaje egale între ofertanți, departajarea acestora se va face în funcție de valoarea investiției propuse.
- 3.2.5 În cazul negocierii directe: Comisia examinează ofertele depuse, ia notă de valoarea redevenței oferită inițial și solicită îmbunătățirea acesteia; odată stabilită valoarea finală a redevenței, se vor discuta clauzele contractuale specifice fiecărui ofertant.
- 3.2.6 Pentru fiecare parcelă, Comisia stabilește clasamentul ofertelor punctate și declară ofertantul/candidatul câștigător a licitației/negocierii directe. În urma licitației/negocierii directe se întocmește un Proces-verbal, semnat de toți membrii Comisiei și de ofertant, conținând:
 - aspectele dezbătute în timpul licitației /negocierii directe;
 - formular de evaluare ofertă în vederea stabilirii perioadei de scutire de la plata redevenței.
- 3.2.7 Pe baza rezultatelor evaluării ofertelor, Comisia întocmește și înaintează Președintelui Consiliului Județean Timiș un **Raport** care cuprinde descrierea procedurii de concesiune și operațiunile de evaluare, elementele esențiale ale ofertelor depuse și motivele alegerii ofertantului câștigător, pentru fiecare parcelă oferită spre concesiune. Se menționează Pachetele de facilități ce au rezultat prin calcul, că pot fi oferite fiecărui investitor în parte, eventualele solicitări suplimentare ale investitorilor, față de pachetele aprobate prin strategie, precum și nivelul redevenței oferit de fiecare investitor. În cazul în care nu a fost desemnat câștigător nici un ofertant, sunt menționate cauzele respingerii acestora.
- 3.2.8 Președintele Comisiei de evaluare și selecție a ofertelor, prin grija secretariatului, procedează la informarea ofertantului câștigător, în termen de 3 zile calendaristice, de la data declarării ofertei câștigătoare. În același timp, se va proceda și la anunțarea ofertanților necâștigători, cu indicarea motivelor respingerii ofertei/ofertelor.
- 3.2.9 Ofertanții care se consideră vătămați într-un drept ori într-un interes legitim printr-un act al concedentului, luat cu încălcarea dispozițiilor legale care reglementează procedura concesiunii prin licitație/negociere directă, pot depune contestații în termen de 3 zile de la primirea comunicării privind rezultatul procedurii de atribuire a contractului de concesiune.
Contestațiile ce vor fi depuse în același loc unde s-au depus ofertele, conform anunțului publicitar.

3.2.10 În termen de 5 zile calendaristice de la primirea contestației, Consiliul Județean Timiș va soluționa contestația și va comunica în scris răspunsul său contestatarului. Acest răspuns va fi fundamentat în baza Raportului Comisiei de analizare și soluționare a contestațiilor, numită prin dispoziția Președintelui Consiliului Județean Timiș.

3.2.11 În cazul în care contestația este întemeiată, se va revoca, dacă este cazul, hotărârea de desemnare a ofertantului câștigător, pentru respectiva parcelă de teren și se va notifica acest lucru tuturor ofertanților. Simultan, se va decide anularea licitației și organizarea unei noi licitații, în condițiile prevăzute în lege și în prezentele proceduri.

4. RESTITUIREA GARANȚIILOR DE PARTICIPARE

4.1 Garanția de participare se restituie integral tuturor participanților, în termen de 7 zile de la data comunicării privind rezultatul procedurii de atribuire a contractului de concesiune, cu excepția ofertantului declarat câștigător.

Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută până în momentul încheierii contractului de concesiune.

4.2 Pierderea garanției de participare intervine în următoarele cazuri:

- dacă ofertantul își retrage oferta după data limită de depunere a ofertei;
- ofertantul selectat refuză semnarea contractului de concesiune.

5. CONTRACTAREA

5.1 **CONTRACTUL DE CONCESIUNE** va fi negociat cu ofertantul câștigător, în cadrul sesiunii de negociere, pornind de la clauzele modelului-cadru și în conformitate cu pachetul de facilități acordat concesionarului, în baza Strategiei aprobate prin Hot. CJT nr. 87/22.07.2005

Contractul de concesiune va cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini și clauzele convenite de părțile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini și fără a contraveni obiectivelor concesiunii prevăzute în acesta.

Contractul de concesiune se va încheia în termen de maximum 30 de zile calendaristice, de la data comunicării rezultatului procedurii de atribuire a contractului de concesiune. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a semna contractul de concesiune atrage după sine pierderea garanției depuse pentru participare. În cazul în care există contestații cu privire la desfășurarea licitației/negocierii directe, termenul de încheiere contract, începe să curgă de la finalizarea procedurii de soluționare a contestațiilor.

5.2 Contractul de concesiune va fi încheiat , în 4 exemplare, în limba română și în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia concesionarului, pentru o durată de maxim 49 de ani, începând de la data semnării lui. Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin acordul părților. La data prelungirii perioadei de concesiune prin act adițional, părțile vor renegocia redevența de concesiune.

5.3 Consiliul Județean Timiș prin Administratorul Parcului, va verifica pe toată perioada derulării contractului de concesiune, în condițiile și modalitățile prevăzute în contractul de concesiune, modul în care se respectă clauzele acestuia de către concesionar.

6. CONSIDERAȚII FINALE

6.1 Obiectivul de dezvoltare PITT, este susținut prin implementarea unui mecanism de ofertare diferențiat, constând în tarife și pachete de facilități, corelate cu rezultatele directe urmărite în PITT, conform catalog oferte PITT, astfel:

- procesul de negociere directă va fi flexibil, adaptat evoluției pieței investițiilor și a gradului de ocupare al Parcului Tehnologic și Industrial.
- în cazul în care, evoluția pieței investițiilor și a gradului de ocupare al PITT, necesită aplicarea unei alte variante care nu este conținută în CATALOGUL DE OFERTE din Strategia PITT, aprobată prin HCJT nr. 87/22.07.2005, aceasta se va aplica cu aprobarea Consiliului Județean Timiș.
- redevența minimă acceptată în procesul de negociere, va corespunde cu redevența minimă prevăzută în pachetul cu variante de oferte, pentru care Comisia de Evaluare este mandatată.

- 6.2 Prezenta procedură este obligatorie pentru toate serviciile și persoanele implicate în concesionarea parcelelor de teren din cadrul PITT și intră în vigoare de la data aprobării sale prin hotărâre a Consiliului Județean Timiș.
- 6.3 În scopul informării și asigurării transparenței publice, prezenta procedură va fi distribuită prin:
- Pagina web cjt www.cjtimis.ro, web adetim www.adetim.ro și pagina web pitt www.pitt.ro
- 6.4 Modificarea și completarea prezentei proceduri, inclusiv în situația apariției unor acte normative care conțin prevederi contrare, se face numai cu aprobarea Consiliului Județean Timiș.

PROCEDURĂ

privind

**ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA ÎNCHIRIERII
SPAȚIILOR DISPONIBILE PENTRU SERVICII SITUATE ÎN IMOBILUL
„PAVILIONUL ADMINISTRATIV ȘI PENTRU SERVICII”
DIN PERIMETRUL PARCULUI TEHNOLOGIC ȘI INDUSTRIAL TIMIȘOARA (PITT)**

Conformă cu: **Legea nr. 215/2001** a administrației publice locale, publicată în Monitorul Oficial nr. 204/23.04.2001

Hotărârea nr. 52/27.09.2004 a Consiliului Județean Timiș

Hotărârea nr. 86/11.12.2003 a Consiliului Județean Timiș

DATE GENERALE

Prezenta procedură are ca obiectiv detalierea, în acord cu prevederile legale în vigoare, a modalității de închiriere a bunurilor aflate în proprietate privată a Consiliului Județean Timiș și în administrarea ADETIM, prin LICITATIE PUBLICĂ CU STRIGARE.

Aplicabilitate

Prezenta procedură se aplică la închirierea spațiilor pentru servicii suport PITT disponibile din cadrul „Pavilionului Administrativ și pentru Servicii” din perimetrul PITT, în special firmelor care desfășoară activități de servicii pentru întreprinderile ce desfășoară activități productive în PITT precum și concesionarilor din cadrul PITT.

Prin Hotărârea nr. 52/27.09.2004, administrarea Parcului tehnologic și industrial Timișoara a fost atribuită de către Consiliul Județean Timiș prin contract de mandat Agenției de Dezvoltare Economică Timiș (ADETIM) care asigură operarea printr-un Departament de Management și Administrare a PITT (DMA PITT).

În conformitate cu Caietul de sarcini al concesionării parcelelor de teren din cadrul PITT și cu Contractul de mandat aprobat de CJT, în scopul atragerii și dezvoltării de servicii suport pentru activitatea firmelor din Parc, ADETIM este autorizată să procedeze la închirierea prin licitație a spațiilor disponibile din imobilul “Pavilionul Administrativ și pentru Servicii” din cadrul Parcului Tehnologic și Industrial Timișoara, situat în Timisoara, Calea Torontalului km. 5

Modalitatea de desfășurare a procesului de închiriere

Având în vedere contextul investițional actual ce va determina o ocupare gradată a parcelelor de teren din cadrul PITT supuse concesionării, vor fi necesare două runde de licitații publice cu strigare, urmate, în caz de neajudecare, de negocieri directe, până la închirierea tuturor spațiilor pentru servicii disponibile.

ETAPA 1 ÎNȚIEREA PROCESULUI DE ÎNCHIRIERE

- 1.1. Închirierea spațiilor disponibile din Pavilionul Administrativ al Parcului Tehnologic și Industrial aflate în proprietatea privată a Consiliului Județean Timiș este inițiată în baza:
 - 1.1.1. Hotărâri nr. 52/2004 a Consiliului Județean Timiș privind aprobarea administrării Parcului Tehnologic și Industrial Timișoara, situat în Timișoara, Calea Torontalului km. 5 de către ADETIM, precum și aprobarea Caietului de sarcini pentru concesionarea parcelelor de teren din cadrul PITT
 - 1.1.2. Dispoziției Directorului ADETIM de a publica anunțul privind organizarea licitației.
 - 1.1.3. Listele cuprinzând spațiile pentru servicii suport PITT disponibile ce vor fi oferite la închiriere prin licitație publică cu strigare se publică în unul din cotidienele cu largă circulație locală și în sistem electronic, prin grija ADETIM, în vederea depunerii de scrisori de intenție și a atragerii de ofertanți în cadrul licitației

ETAPA 2 PREGĂTIREA PROCESULUI DE ÎNCHIRIERE

2.1. CAIETELE DE SARCINI

- 2.1.1. Întocmirea de către ADETIM a CAIETELOR DE SARCINI privind închirierea spațiilor disponibile în Pavilionul administrativ PITT
- 2.1.2. Aprobarea CAIETELOR DE SARCINI de către Directorul ADETIM
- 2.1.3. ADETIM va multiplica CAIETELE DE SARCINI în numărul de exemplare solicitat de cei interesați și va asigura totodată, după apariția anunțului LICITAȚIEI PUBLICE CU STRIGARE, transmiterea lor în format electronic spre publicare împreună cu anexele componente în pagina web a Consiliului Județean Timiș, precum și publicarea lor în pagina web a ADETIM.

2.2. COMISIA DE SELECȚIE LOCATARI

- 2.2.1. Comisia de selecție locatari va fi compusă din 5 membri și va avea următoarea componență:
 1. Președinte (desemnat de conducerea ADETIM)
 2. Secretar (din partea DMA PITT)
 3. Membru (din partea ADETIM)
 4. Membru (din partea Consiliului Județean Timiș, desemnat de președintele consiliului județean)
 5. Membru (din partea DMA PITT)
- 2.2.2. Directorul ADETIM va emite o Dispoziție de numire a Comisiei de selecție locatari.
- 2.2.3. Comisia hotărăște prin votul majorității membrilor, în baza criteriilor de selecție (și a formularului pentru evaluarea ofertelor stabilit în cazul negocierii directe) precum și a modalităților de desfășurare a licitației/negocierii prevăzute prezenta procedură și în Caietul de sarcini al închirierii.
- 2.2.4. Nu pot face parte din Comisia de selecție locatari persoane care sunt soț/soție, rude sau afini până la gradul al IV-lea inclusiv cu persoanele fizice participante la licitație/negociere, cu asociații sau acționarii care dețin poziție de control în societățile comerciale participante la licitație/negociere precum și cu administratorii sau cenzorii acestora; după termenul de depunere a ofertelor, membrii comisiei vor da o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe proprie răspundere, declarație care se păstrează la dosarul închirierii. Președintele comisiei va propune Directorului ADETIM, în caz de incompatibilitate înlocuirea acestor membri; la fel se procedează și în cazul de indisponibilitate fizică a unuia dintre membrii comisiei.

2.3. COMISIA DE ANALIZARE ȘI SOLUȚIONARE A CONTESTAȚIILOR

- 2.3.1. Comisia de analizare și soluționare a contestațiilor va fi compusă din 3 membri și va avea următoarea componență:

1. Președinte (din partea Consiliului Județean Timiș, cu pregătire juridică, desemnat de președintele consiliului județean)

2. Secretar (din partea DMA PITT)

3. Membru (din partea ADETIM)

2.3.2 Directorul ADETIM va emite o Dispoziție de numire a Comisiei de analizare și soluționare a contestațiilor

2.4 ANUNȚUL PUBLICITAR

2.4.1 În cadrul închirierii spațiilor disponibile, ADETIM va publica ANUNȚUL privind organizarea licitațiilor, urmate, în cazul neadjudecării, de negociere directă. Pentru prima licitație, termenul de depunere a documentelor de participare nu va fi mai mic de 15 zile, iar pentru cea de-a doua licitație, nu va fi mai mic de 7 zile. În cuprinsul anunțului se precizează intenția de a se recurge la negocierea directă în cazul neprezentării a cel puțin doi ofertanți la cea de-a doua licitație.

2.4.2 În cazul în care în continuare există spații disponibile pentru închiriere, ADETIM va publica periodic ANUNȚURI privind organizarea de negocieri directe cu preselectie a ofertanților.

2.4.3 Nota privind efectuarea publicității întocmită de DMA PITT, însoțită de Anunțul publicitar, este aprobată de către Directorul ADETIM.

ETAPA 3 PUBLICITATE, OFERTARE

3.1 Anunțurile aprobate de către Directorul ADETIM sunt publicate într-un cotidian local de largă circulație. Prin grija ADETIM, ele vor fi transmise spre publicare în format electronic, pe pagina web a Consiliului Județean Timiș și cea a ADETIM.

3.2 Anunțurile vor fi afișate la sediul Consiliului Județean Timiș.

3.2. ADETIM va organiza, în limitele bugetului aprobat de CJT, și alte acțiuni de marketing și promovare a ofertei imobiliare specifice PITT

3.4 Caietele de sarcini vor fi puse la dispoziția oricărei persoane fizice sau juridice interesate atât sub forma tipărită, cât și în format electronic descărcabil, pe pagina web a Consiliului Județean Timiș și pe pagina web a ADETIM.

ETAPA 4 ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA SELECȚIEI LOCATARILOR

A. LICITAȚIA PUBLICĂ CU STRIGARE

4.1. Organizarea licitației

4.1.1 Licitația publică cu strigare pentru spațiile pentru servicii suport PITT disponibile se organizează la sediul ADETIM. La licitație pot participa un număr nelimitat de ofertanți care au depus SCRISORILE DE INTENȚIE și prezintă DOCUMENTELE DE PARTICIPARE conforme Caietului de sarcini.

4.1.2 Pentru a participa la licitație, ofertanții vor depune la secretariatul ADETIM, un plic sigilat, după cum urmează:

- plicul va fi adresat „ADETIM - Comisiei de licitație pentru licitația publică cu strigare din data de pentru Spațiul nr.” și se va indica numărul/numerele spațiului (spațiilor) pentru care se va licita, numele și denumirea ofertantului, sediul social al acestuia, număr de telefon sau de fax;

- plicul trebuie să conțină DOCUMENTELE DE PARTICIPARE specificate în Caietul de sarcini

4.1.3 Plicurile cu Documentele de participare depuse după ziua și ora specificate în anunț nu se iau în considerație și vor fi returnate potențialilor locatari, nedeschise.

4.1.4 În cazul în care până la expirarea termenului limită de depunere a documentelor de participare nu s-au depus cel puțin trei oferte pentru spațiul respectiv, licitația publică cu strigare nu poate avea loc. Procedura licitației publice va fi reluată de la etapa depunerii documentelor de participare pentru a doua licitație publică.

4.1.5 Dacă nici după expirarea noului termen limită de depunere a ofertelor nu s-au depus cel puțin două oferte pentru spațiul respectiv, licitația publică cu strigare pentru respectivul spațiu se va transforma în negociere directă cu unicul ofertant care a depus documentele de participare.

4.2. Desfășurarea licitației

4.2.1 Plicurile cu documentele de participare vor fi deschise în prezența Comisiei și a reprezentanților autorizați ai ofertanților, la data, ora și în locul indicate în anunțul publicitar.

4.2.2 Președintele Comisiei va descrie procedura de verificare a documentelor de participare, se va asigura că fiecare participant l-a înțeles și va răspunde eventualelor întrebări.

4.2.3 Comisia va deschide plicurile conținând Documentele de participare. Se trece la citirea acestora pentru a se asigura că fiecare document cerut pentru participarea la licitație există în plic. Pe rând, se anunță în fața tuturor competitorilor, dacă în plicul fiecărui ofertant se află toate documentele necesare. Se semnează de către toți membrii comisiei și reprezentanții prezenți un Proces-verbal care consemnează cele petrecute în cadrul ședinței de deschidere a plicurilor.

4.2.4 Comisia se retrage pentru verificarea documentelor și a felului în care ele corespund cerințelor Caietului de sarcini. În urma deciziei comisiei, se pot exclude de la licitație ofertanții ale căror documente de participare nu corespund cerințelor. Comisia întocmește Procesul-verbal privind existența documentelor de participare, menționând, când este cazul, motivele eventualelor descalificări. Se comunică Procesul-verbal ofertanților descalificați.

4.2.5 Se afișează lista ofertanților admiși pentru ședința de licitație propriu-zisă. Pentru continuarea procedurii de licitație este necesar ca cel puțin trei ofertanți să fie acceptați. În caz contrar, licitația publică cu strigare nu poate avea loc. Procedura licitației publice va fi continuată cu etapa depunerii ofertelor pentru cea de-a doua licitație, conform anunțului publicitar.

4.2.6 În termen de 24 de ore de la primirea copiei de pe Procesul-verbal de desfășurare a ședinței de deschidere a plicurilor cu documente, ofertanții care au participat la respectiva ședință pot face contestații cu privire la motivele respingerii documentației depuse de dânsii, contestații ce vor fi depuse în același loc unde s-au depus ofertele conform anunțului publicitar. Răspunsul la contestație va fi dat în scris, în maximum 24 de ore de la depunerea contestației.

4.2.7 La data, ora și în locul indicate în anunțul publicitar pentru ținerea licitației publice cu strigare, sunt acceptați numai reprezentanții ofertanților admiși. Președintele Comisiei va descrie procesul de licitație, se va asigura că fiecare participant l-a înțeles și va răspunde eventualelor întrebări.

4.2.8 Licitatia se desfășoară după regula licitației competitive sau olandeze, respectiv la un preț în urcare sau în cădere, în funcție de raportul dintre cerere și ofertă, cu pasul de licitație stabilit prin Caietul de sarcini.

4.2.9 Comisia declară câștigător pe ofertantul care oferă cea mai mare chirie. Se întocmește un Proces-verbal detaliat și motivat, semnat de toți membrii Comisiei. Se precizează faptul că semnarea contractului trebuie să aibă loc în termen de maximum 3 zile calendaristice, preluându-se clauzele prevăzute în Contractul-cadru anexat Caietului de sarcini.

4.2.10 În termen de 24 de ore de la primirea copiei de pe Procesul-verbal de desfășurare a licitației, ofertanții care au participat la licitație pot face contestații cu privire la modul de desfășurare a licitației, contestații ce vor fi depuse în același loc unde s-au depus ofertele conform anunțului publicitar. Răspunsul la contestație va fi dat în scris, în maximum 24 de ore de la depunerea contestației.

4.2.11 În cazul în care contestația este întemeiată, se va decide anularea licitației și organizarea unei noi licitații, în condițiile prevăzute în prezentele proceduri.

4.2.12 În cazul neadjudecării tuturor spațiilor disponibile, se va organiza a doua licitație publică cu strigare. Ea se desfășoară, după regulile specificate la pct. 4.2.8-4.2.10, dacă s-au prezentat cel puțin doi ofertanți. Dacă s-a prezentat un singur ofertant, licitația publică cu strigare se transformă în negociere directă cu singurul ofertant prezentat. În ambele cazuri, valoarea chiriei stabilită adjudecătorului nu poate fi mai mică decât tariful de bază lunar stabilit de Conducerea ADETIM pe baza Planului de afaceri PITT aprobat de CJT.

B. NEGOCIERE DIRECTĂ CU PRESELECȚIE

4.1. Organizarea negocierii directe cu preselecție

4.1.1 Negocierile directe se desfășoară în urma depunerii de către firmele interesate a unor SCRISORI DE INTENȚIE ferme, întocmite după modelul ADETIM. Pe baza FORMULARULUI DE EVALUARE a scrisorilor de intenție, cuprins în Caietul de sarcini, Comisia de evaluare și selecție a ofertelor punctează Scrisorile de intenție și comunică potențialilor locatari care îndeplinesc baremul de punctaj fixat prin caiet, data și ora limită pentru depunerea DOCUMENTELOR DE PARTICIPARE și a OFERTELOR INIȚIALE.

4.1.2 La negociere pot participa un număr nelimitat de ofertanți preselecți care au depus OFERTELE INIȚIALE la termenul comunicat de ADETIM și prezintă DOCUMENTELE DE PARTICIPARE conforme Caietului de sarcini aprobat de ADETIM.

4.1.3 Pentru a participa la negociere, ofertanții vor depune la secretariatul ADETIM două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior:

- plicul exterior va fi adresat „ADETIM - Comisiei de selecție locatari - negociere directă din data de pentru Spațiul nr.” și se va indica numărul/numerele spațiului/spațiilor pentru care se ofertează, numele și denumirea ofertantului, sediul social al acestuia, număr de telefon sau de fax, precum și conținutul plicului; plicul trebuie să conțină DOCUMENTELE DE PARTICIPARE specificate în cadrul Caietului de sarcini

- pe plicul interior se scriu numele și denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia, număr de telefon sau de fax, precum și conținutul plicului; plicul conține OFERTA INIȚIALĂ, respectiv chiria oferită de participant, sub forma prevăzută în Caietul de sarcini

4.1.4 Plicurile cu Documentele de participare și cu Ofertele depuse după ora și ziua comunicate de ADETIM sau specificate în anunț nu se iau în considerație și vor fi returnate potențialilor locatari, nedeschise.

4.1.5 După expirarea termenului anunțat pentru depunerea Ofertelor, o lista a potențialilor locatari care au depus oferte în termenul anunțat este redactată și afișată la secretariatul ADETIM.

4.2. Desfășurarea negocierii directe

4.2.1 Ofertele vor fi deschise în prezența Comisiei și a reprezentanților autorizați ai ofertanților, la data, ora și în locul anunțate.

4.2.2 Președintele Comisiei va descrie procesul de negociere directă, se va asigura că fiecare participant l-a înțeles și va răspunde eventualelor întrebări.

4.2.3 Comisia va deschide plicurile exterioare, conținând Documentele de participare. Pe rând, se anunța în fața tuturor competitorilor, dacă în plicul fiecărui ofertant se află toate documentele necesare. Plicurile interne nu se deschid; se restituie reprezentanților ofertanților care nu au depus toate documentele de participare plicul intern nedeschis. Se semnează de către toți membrii comisiei și reprezentanții prezenți un Proces-verbal care consemnează cele petrecute în cadrul ședinței de deschidere a plicurilor.

4.2.4 Comisia se retrage pentru verificarea documentelor și a felului în care ele corespund cerințelor impuse prin Caietul de sarcini. Dacă este cazul, se exclud de la negociere ofertanții ale căror documente de participare nu corespund. Comisia întocmește Procesul-verbal privind existența documentelor de participare, menționând, când este cazul, motivele eventualelor descalificări. Se comunică Procesul-verbal ofertanților descalificați.

4.2.5 În termen de 24 de ore de la primirea copiei de pe Procesul-verbal de desfășurare a ședinței de deschidere a plicurilor cu documente, ofertanții care au participat la respectiva ședință pot face contestații cu privire la motivele respingerii documentației depuse de dânsii, contestații ce vor fi depuse în același loc unde s-au depus ofertele conform anunțului publicitar. Răspunsul la contestație va fi dat în scris, în maximum 24 de ore de la depunerea contestației.

4.2.6 Se afișează, în data și la ora precizate ofertanților, lista ofertanților admiși pentru ședințele de negociere directă. Pentru fiecare dintre aceștia, se va indica data, ora și locul programării pentru negociere. Ofertanții admiși vor fi înștiințați și în mod direct, prin fax sau prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, asupra datei, orei și locului programării pentru prima negociere

4.2.7 Comisia va negocia în runde succesive cu fiecare ofertant în parte, în scopul îmbunătățirii ofertei inițiale depuse în plicul sigilat. Atunci când comisia consideră că procesul de negociere încetează, solicită ofertanților să depună la o anumită dată și oră, identică pentru toți ofertanții, în plic sigilat, Ofertele îmbunătățite finale, anunțând totodată și data/ora/locul unde va avea loc ședința de deschidere a plicurilor cu oferte.

4.2.8 La data, ora și în locul indicate, Comisia va deschide, în prezența ofertanților, plicurile conținând Oferta îmbunătățită finală.

4.2.9 Comisia stabilește clasamentul ofertelor finale și declară firma câștigătoare. Valoarea chiriei acceptată nu poate fi mai mică decât tariful de bază lunar stabilit de Conducerea ADETIM pe baza Planului de afaceri PITT aprobat de CJT. Se întocmește un Proces-verbal semnat de toți membrii Comisiei. Se precizează

faptul că semnarea contractului trebuie să aibă loc în termen de maximum 3 zile calendaristice, preluându-se clauzele prevăzute în Contractul-cadru anexat Caietului de sarcini. La cerere, se eliberează o copie după Procesul-verbal ofertanților.

4.2.10 În termen de 24 de ore de la primirea copiei de pe Procesul-verbal, ofertanții pot face contestații ce vor fi depuse în același loc unde s-au depus ofertele. Răspunsul la contestație va fi dat în scris, în maximum 24 de ore de la depunerea contestației.

4.2.11 În cazul în care contestația este întemeiată, se va revoca, dacă este cazul, dispoziția de desemnare a ofertantului câștigător și se va notifica acest lucru tuturor ofertanților. Simultan, se va stabili noul câștigător al negocierii pe baza ofertelor finale îmbunătățite necontestate.

C. RESTITUIREA GARANȚIILOR DE PARTICIPARE

4.2.13 Comisia consemnează restituirea Garanțiilor de participare. Garanția de participare se restituie integral tuturor participanților, cu excepția ofertantului selectat pentru încheierea contractului de închiriere, în termen de 7 zile de la data desemnării ofertantului câștigător. Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută până în momentul încheierii contractului de închiriere.

4.2.14 Pierderea garanției de participare intervine în următoarele cazuri:

- dacă ofertantul admis la licitație/negociere nu se prezintă la aceasta sau se retrage înainte de stabilirea ofertantului câștigător
- revocarea ofertei de către ofertantul declarat câștigător
- ofertantul câștigător refuză semnarea contractului de închiriere

ETAPA 5 CONTRACTAREA

5.1 Încheierea Contractului de închiriere.

5.1.1 Comisia și ofertantul selectat vor definitiva și vor încheia **CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE** conform modelului din Anexa la Caietul de sarcini, precum și orice alte documente anexe la contract, în termen de maximum 3 zile calendaristice de la data ținerii licitației sau încheierii negocierii directe. Refuzul ofertantului selectat de a semna contractul de închiriere atrage după sine pierderea garanției depuse pentru participare și, dacă este cazul, plata de daune interese.

5.1.2 Contractul de închiriere va cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini și, eventual, clauze convenite de părțile contractante, în completarea celor din caietul de sarcini și fără a contraveni obiectivelor închirierii prevăzute în caietul de sarcini.

5.1.3 În toate cazurile contractul de închiriere va menționa interdicția pentru chiriaș de a subînchiria, în tot sau în parte, unei alte persoane, obiectul închirierii.

5.2 Semnarea Contractului de închiriere

5.2.1 Contractul de închiriere se întocmește în 4 exemplare originale de către Administratorul Parcului. Din partea locatorului, contractul va fi semnat de reprezentantul său legal, respectiv de Președintele Consiliului Județean Timiș, și de către Directorul ADETIM. Contractul va fi avizat de Serviciul Juridic CJT. Din partea chiriașului contractul va fi semnat de către reprezentantul său legal sau de către persoana împuternicită de acesta prin procură în formă autentică.

5.2.2 În vederea semnării Contractului de închiriere, se vor prezenta, în anexa acestuia, documentele prevăzute în Caietul de sarcini al spațiului.

5.3 Derularea Contractului de închiriere

5.3.1 Contractul de închiriere va fi încheiat în conformitate cu legea română, indiferent de naționalitatea sau de cetățenia chiriașului, pentru o durată care nu va putea depăși 5 de ani, începând de la data semnării lui. Contractul de închiriere poate fi prelungit la expirare, cu aprobarea Consiliului județean Timiș.

5.3.2 Administratorul parcului are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de închiriere, în condițiile și modalitățile prevăzute prin contractele de închiriere, modul în care se respectă condițiile și clauzele acestuia de către chiriaș.

5.3.3 La expirarea termenului de închiriere, chiriașul este obligat să restituie locatorului, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, spațiul închiriat. Restituirea se face prin Proces verbal de predare-primire.

6. CONSIDERAȚII FINALE

6.1 Prezenta procedură este obligatorie pentru toate ADETIM, serviciile CJT și persoanele implicate în închirierea spațiilor pentru servicii din cadrul Pavilionului Administrativ PITT și intră în vigoare de la data aprobării sale prin Dispoziție a Președintelui Consiliului Județean Timiș.

6.2 În scopul diseminării și asigurării transparenței publice, prezenta procedură va fi distribuită prin:

- Serviciul Relații publice CJT

- Pagina WEB CJT și Pagina WEB ADETIM

- Organizații partenere interesate în promovarea ofertei PITT

6.3 Următoarele documente vor fi aprobate de către Directorul ADETIM:

a) Referatul de necesitate/oportunitate închiriere

b) Caietul de sarcini pentru fiecare din spațiile închiriate

- Anexele Caietului de sarcini, inclusiv Contractul cadru pentru închiriere spațiu.

CAIET DE SARCINI

privind concesiunea PARCELELOR DIN PERIMETRUL PARCULUI TEHNOLOGIC ȘI INDUSTRIAL TIMIȘOARA (PITT)

CAPITOLUL 1

DATE GENERALE

Prezentul caiet de sarcini își propune să ofere celor interesați toate informațiile utile cu privire la modalitățile și procedurile de concesiune a parcelelor disponibile din perimetrul PITT, destinate firmelor care desfășoară activități încadrate în profilul de activitate al Parcului. Având în vedere dotările și utilitățile cu care este echipat parcul (model "green field"), respectiv destinația planificată a parcelelor PITT, acestea sunt adecvate construcției de hale/clădiri.

Terenul este proprietatea privată a județului Timiș, în administrarea Consiliului Județean Timiș, fiind obținut prin cumpărare de la proprietari privați, cu scopul de a realiza Parcul Tehnologic și Industrial (PITT), cu facilitățile specifice de infrastructură industrială realizate prin proiectul PHARE-Ro 0101.02-SIF.

Administrarea Parcului Tehnologic și Industrial Timișoara este atribuită de către Consiliul Județean Timiș, prin mandat, Agenției de Dezvoltare Economică Timiș (ADETIM), care asigură operarea printr-un Departament de Management și Administrare a PITT.

Scopul organizării procedurii de concesiune este următorul:

- concesiunea parcelelor disponibile, conform listă parcele anexată caietului de sarcini (Anexa nr. 2); concesiunea parcelelor se face prin organizare de licitații (lunar), iar în condițiile în care, la licitație nu s-au depus minim 2 oferte valabile, pentru aceeași parcelă, se organizează o nouă procedură de atribuire a contractului de concesiune, prin negociere directă.

CAPITOLUL 2

DESCRIEREA PARCELELOR DE TEREN DESTINATE LICITAȚIEI

Suprafața totală a PITT, incluzând parcele, căi de acces, spații verzi, spații administrative și de deservire a infrastructurii urban edilitare și industriale, este de 18,37 ha.

Suprafața utilă a PITT destinată concesiunii, este de **10,87** ha și este compusă din **26** de parcele, cu suprafețe individuale cuprinse între **816** mp și 8.420 mp, conform topografiei, formei geometrice și dimensiunilor individuale prezentate în harta și documentele anexe, care fac parte integrantă din caietul de sarcini.

În cazuri justificate de interesele specifice de dezvoltare ale parcului și cele ale firmei, se admite concesiunea către firme, a unei suprafețe de teren mai mare decât cea prevăzută inițial pentru fiecare categorie de parcele planificate, conform tabel Anexa nr. 2, prin concesiunea către aceeași firmă a mai multor parcele alăturate. Suprafața maximă care poate fi aprobată pentru concesiune, în baza prezentei excepții, nu va depăși suprafața maximă a unei zone (A, B, C sau D).

Destinațiile și condițiile prevăzute pentru parcelele de teren din PITT:

- Construcția de hale/clădiri industriale pentru activități care se încadrează în profilul planificat de activitate al parcului.
- Asigurarea condițiilor adecvate pentru dezvoltarea durabilă a activităților desfășurate de firmele concesiune, în domeniile eligibile cu profilul parcului.

PITT, respectiv parcelele care fac obiectul concesiunii, prezintă următoarele **utilități** și **dotări** distribuite în parc la nivelul fiecărei parcele, după cum urmează:

- **Rețea de energie electrică**
- Puterea instalată totală = 7000 KW.
- Puterea simultan absorbită = 5000 KW din care, Puterea absorbită pusă la dispoziția centrului de consum principal (locatarii celor 25 parcele, inclusiv pavilionul administrativ și de servicii) = 5000 KW, capabilă să asigure un consum lunar maxim de energie electrică de 3.600.000 KWh/lună
Puterea absorbită aflată la dispoziția stației de pompare canalizare = 15 KW.
Alimentarea se face din stația de 110/20 KV Bucovina prin LES 20 KV .
- cu posibilitate de racordare la intrarea parcelei, distanța maximă 5-15 m față de frontul stradal al parcelei. Racordarea la rețeaua electrică a PITT se va realiza de către concesionar pe baza unui proiect tehnic avizat de către SC Electrica SA și a avizului de principiu emis de concedentul PITT. Contorul de măsurare a consumului se va monta de către Electrica SA, numai după plata de către concesionar, a taxei de putere. Pentru puteri instalate mai mari, sunt necesare investiții proprii realizate de către concesionari.
- **Rețea de alimentare cu gaz** cu posibilitate de racordare la intrarea parcelei, distanța maximă 5-15 m față de frontul stradal al parcelei. Racordarea la rețeaua de gaze naturale din PITT, se poate realiza pe baza unui proiect tehnic avizat de către Distrigaz Nord Timișoara și a unui aviz de principiu emis de concedent. Întocmirea proiectului, cât și execuția branșării la rețeaua PITT intră în sarcina concesionarului. Postul de reglare măsurare PRM are o capacitate de 500 Nm³/h de la presiune medie la presiune joasă.
- **Rețea de telecomunicații**
PITT este dotat cu centrală telefonică CSND HD (ALCATEL), legată la centrala telefonică digitală CTD E10 (ALCATEL) Timișoara prin fibră optică. CSND HD (ALCATEL) dispune de 125 de linii conectate, prin cablu de cupru, la cutiile terminale distribuite în fiecare din cele 25 de parcele, existând posibilitate de racordare la intrarea parcelei; distanța maximă este 5-15 m față de frontul stradal al parcelei. Fiecare cutie terminală oferă 5 linii de abonat.
- **Rețea centralizată apă și canal** cu posibilitate de racordare la intrarea parcelei, distanța maximă 5-15 m față de frontul stradal al parcelei. Conform avizului AQUATIM pentru PITT, rețeaua de apă asigură un debit de la 25-150 l/s, cu o presiune de serviciu pentru clădiri cu regim de înălțime de P+2. Solicitări pentru alte debite, sau presiuni, se vor rezolva în incinta parcelei concesionate prin soluții tehnice proprii ale concesionarului. Fiecare concesionar va obține avizul definitiv de la AQUATIM pe baza unui proiect tehnic, care va cuprinde detaliile de execuție și toate avizele cerute de lege (inclusiv avizul de principiu al concedentului), înainte de realizarea lucrărilor de branșare la rețelele de apă și canal. Pentru evacuarea apelor uzate din incinta parcelei concesionate, concesionarul are obligația să obțină Acordul de mediu. În incinta parcelei se vor lua măsuri corespunzătoare pentru asigurarea continuității alimentării cu apă, în cazul unei avarii pe conducta de aducțiune, pentru o perioadă de 48 ore.
- **Împrejmuire gard perimetral PITT**
- **Iluminat stradal și perimetral PITT**
- **Rețea internă de căi de acces și transport**, aprovizionare și distribuție bunuri pentru fiecare parcelă și racordarea acestora la DN 6 Timișoara-PTF Cenad Kisszombor (Hu)

Mărimea și amplasamentul parcelelor supuse procedurii de licitație/negociere, pentru concesiune, sunt prezentate în **Anexa nr.2** .

PITT dispune de asemenea, de facilități pentru administrarea și întreținerea proprie a infrastructurii menționate, precum și de servicii suport a activităților firmelor care vor fi localizate în parc, în cadrul Pavilionului administrativ și pentru servicii. Pavilionul dispune de:

- 1 sală de conferință capacitate 40 persoane;
- 1 sală de protocol capacitate totală 15 persoane;
- 1 sală de seminar capacitate totală 15 persoane;
- 1 cantină restaurant capacitate 50 persoane;
- 17 spații de birouri de închiriat, în suprafață totală de cca. 300 mp, pentru operatori privați, capabili să asigure serviciile suport necesare dezvoltării activităților eligibile cu profilul PITT.

CAPITOLUL 3

INVESTIȚII CARE CAD ÎN SARCINA CONCESIONARILOR

Concesionarul este obligat, prin clauză compromisorie înscrisă în contract, să facă investițiile asumate și amenajările corespunzătoare, astfel, încât, în termen de **maximum 3 ani de zile** să se realizeze scopul pentru care a fost concesionată suprafața de teren, care face obiectul contractului de concesiune.

Orice investiție, sau amenajare, care este necesară scopului pentru care a fost concesionată parcela de teren, se va realiza numai în baza unei Autorizații de Construire, însoțită de toate avizele cerute de lege (certificat de urbanism, acord de mediu, avize de racordare, aviz PSI, aviz și acord AQUATIM, acord ROMTELECOM, avize de principiu ale concedentului Consiliul Județean Timiș).

CAPITOLUL 4

REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR

Bunurile predate concesionarului, potrivit prevederilor contractului de concesiune, vor fi utilizate de acesta în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa.

La încetarea contractului, concesionarul este obligat să predea, în deplină proprietate, liber de orice sarcini, terenul concesionat, care face parte din categoria bunurilor de retur.

Bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii, nu fac parte din categoria bunurilor de retur.

Pe toată perioada contractului de concesionare, este interzisă modificarea destinației terenului pentru care s-a încheiat contractul, fără acordul prealabil scris al concedentului.

CAPITOLUL 5

DURATA CONCESIONĂRII

Durata concesionării este de maxim 49 ani.

Contractul de concesiune poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin acordul părților.

CAPITOLUL 6

REDEVENȚA MINIMĂ

Redevența minimă, de pornire în licitații / negocieri directe, este contravaloarea în lei a sumei de **4 Euro/mp/an**, calculată la cursul oficial BNR de la data de referință (data depunerii ofertei de către investitor).

Redevența minimă specificată anterior nu conține TVA.

Nivelul fundamentat a redevenței lunare este calculat la cursul BNR din _____ (1 Euro = _____ lei) și este bază de pornire în licitație/negociere directă.

Comisia de evaluare și selecție oferte, nu va accepta oferte care conțin o redevență lunară inferioară celei stabilite prin mandatul său, pentru etapa respectivă a licitației/negocierii directe.

La data prelungirii perioadei de concesiune, prin act adițional, părțile vor renegocia redevența de concesiune.

CAPITOLUL 7

OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

Concesionarul este obligat să ia, pe tot parcursul concesionării, toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului și de Regulamentul urbanistic și de dezvoltare al PITT.

CAPITOLUL 8

ALTE CLAUZE

Concesionarul are obligația de a exploata în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii, fără a putea subconcesiona unei alte persoane, în tot sau în parte, obiectul concesiunii.

Concesionarul nu are voie să subînchirieze terenul concesionat, sau să vândă ori închirieze spații de producție, sau servicii realizate din investițiile proprii, fără acordul prealabil scris al concedentului. În cazul obținerii aprobării concedentului, noile activități vor respecta profilul de activitate al parcului.

Concesionarul nu are voie să schimbe, fără acceptul scris prealabil al concedentului, profilul inițial al activității firmei pentru care a primit aprobarea de concesiune, cu excepția situațiilor speciale, justificate de cerințe de dezvoltare și adaptare a producției proprii la cerințele de piață. Schimbările se vor admite însă, doar cu respectarea profilului general de activitate al parcului.

Concesionarul are obligația să plătească anticipat în termen de 30 de zile de la încheierea contractului redevența aferentă ultimelor 3 luni din contract sub sancțiunea desființării de drept a contractului. Concedentul are dreptul să execute redevența anticipată dacă concesionarul nu plătește 3 luni consecutiv redevența datorată concedentului conform contractului.

Redevența (inclusiv cota legală de TVA), se achită lunar până la data de **30 ale lunii** următoare, pentru luna precedentă, suma datorată în Euro echivalându-se la cursul BNR, de la data emiterii facturii. ***Concedentul este îndreptățit să perceapă penalități de întârziere în cuantum de 0,1% din cuantumul sumei restante, pentru fiecare zi de întârziere a plății redevenței față de momentul exigibilității plății.***

Contractul de concesiune încetează în cazurile prevăzute de lege și de condițiile contractuale.

CAPITOLUL 9

CONDIȚII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE / NEGOCIERE DIRECTĂ:

La licitație / negociere directă vor fi acceptați ofertanții care îndeplinesc cumulativ condițiile:

- a) Să fie agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România sau la organismul public corespunzător din alt stat;
- b) Obiectul principal de activitate al firmei să fie:
 - Producție în domeniile IT&C, electronică, automotive și alte activități cu tehnologie avansată puțin poluante;
 - Alte activități de producție cu tehnologie nepoluantă / puțin poluantă;
 - Proiectare, Cercetare –Dezvoltare;
 - Activități de arhitectură, inginerie și servicii de consultanță tehnică legate de acestea;
 - Servicii logistice;
 - Altele, considerate relevante în susținerea activităților din cadrul PITT;
- c) Să nu fie insolubil, în stare de faliment sau în lichidare;
- d) Să nu aibă restante de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale;
- e) Să nu furnizeze date false în documente.

Pentru a fi acceptat la licitație / negociere directă, ofertantul trebuie să depună la secretariatul PITT, până la data specificată în anunț, următoarele acte:

A.) Persoană juridică străină :

1) documente de certificare a identității și calității ofertantului :

- Scrisoare de intenție conform structură standard anexată – original (Anexa 1);
- Actul de înmatriculare a societății comerciale străine, în copie legalizată;
- Copie legalizată după statutul și contractul societății comerciale, cu actele adiționale semnificative;
- Declarație pe proprie răspundere a administratorului societății, că nu se află în reorganizare financiară sau faliment – original (Anexa 6);

- Împuternicire în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul, în cadrul procedurii de licitație și la negocierea contractului de concesiune, însoțită de copia actului său de identitate;
- Scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă străină, cu care o bancă română are relații de corespondent, în original și în traducere legalizată ;
- Bilanțul financiar-contabil pe anul fiscal precedent semnat și ștampilat;
- ***extrase de cont care să facă dovada deținerii a 30% din valoarea investiției ce urmează a fi realizată.***

2) documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație/ negociere :

- dovada achitării taxei de participare la licitație/negociere directă, în valoare de 200 RON (TVA inclus);
- dovada depunerii garanției de participare la licitație/negociere directă, echivalent în lei la cursul de schimb comunicat de B.N.R., prin una din următoarele forme de plată :
 - ordin de plată tip trezorerie, în contul pentru garanții al Consiliului Județean Timiș deschis la Trezoreria Timișoara, în original;
 - scrisoare de garanție bancară emisă de o bancă străină cu care o bancă română are relații de corespondență, în favoarea C.J.Timiș, având termenul de valabilitate de 90 zile calendaristice de la data depunerii ofertei, în original și traducere legalizată.

3) Oferta financiară, privind redevența de concesiune și oferta tehnică, referitoare la :

- nr.angajați – Anexa VI la contract
- valoare investiție – Anexa V la contract.

B.) Persoană juridică română :

1) documente de certificare a identității și calității ofertantului :

- Scrisoare de intenție conform structură standard anexată – original - (Anexa 1);
- Certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului – original;
- Declarație pe proprie răspundere a administratorului societății că nu se află în reorganizare financiară sau faliment – original (Anexa 6);
- Certificat de înmatriculare și C.U.I., în copie legalizată;
- Copie legalizată după statutul și contractul societății comerciale, cu actele adiționale semnificative;
- Împuternicire în original acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație și la negocierea contractului de concesiune, însoțită de copia actului său de identitate;
- Scrisoare de bonitate financiară, în original – de la bancă;
- Bilanțul financiar-contabil pe anul fiscal precedent semnat și ștampilat, cu număr de înregistrare de la D.G.F.P;
- Certificat de cazier fiscal al societății ofertante – original de la DGFP;
- Certificate eliberate de organele competente privind plata la zi a taxelor și impozitelor față de stat și administrația publică locală – original - de la Primărie și DGFP.
- ***extrase de cont care să facă dovada deținerii a 30% din valoarea investiției ce urmează a fi realizată.***

2) documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație/negociere directă

- dovada achitării taxei de participare la licitație/negociere directă, în valoare de 200 RON (TVA inclus)
- dovada depunerii garanției de participare la licitație/negociere directă, echivalent în lei la cursul de schimb comunicat de B.N.R., prin una din următoarele forme de plată ;
 - ordin de plată tip trezorerie, în contul de garanții al Consiliului Județean Timiș deschis la Trezoreria Timișoara - original
 - scrisoare de garanție bancară, având termenul de valabilitate de 90 zile calendaristice de la data depunerii ofertei – original

3) Oferta financiară, privind redevența de concesiune și oferta tehnică, referitoare la :

- nr.angajați – Anexa VI la contract
- valoare investiție – Anexa V la contract.

Documentele solicitate mai sus în copie legalizată, pot fi depuse și în copie, cu condiția prezentării actelor originale în timpul negocierii, pentru a se face dovada conformității acestora.

CAPITOLUL 10

CRITERII DE EVALUARE

Criterii de acordare a facilităților aprobate de C.J. Timiș firmelor eligibile cu profilul PITT, sunt după cum urmează:

- Obiectul de activitate majoritar planificat, nivelul tehnologic, cifra de afaceri, perioada de activitate a firmei, structura portofoliului de clienți și furnizori, valoarea investiției, număr locuri de muncă asumate, termenul de punere în funcțiune, perioada de concesiune, nivelul de poluare a mediului și suprafața concesiunată

CAPITOLUL 11

TAXA DE PARTICIPARE, PREȚUL DOCUMENTAȚIEI

- **taxa de participare** 200 RON cu TVA inclus (copie chitanță în plicul exterior);

- **prețul documentație** 15 RON + TVA (copie chitanță în plicul exterior);

- **garanția de participare** = redevența pe una lună, calculată de ofertant funcție de suprafața angajată în ofertă și redevența minimă prevăzută la CAP.6 (în original, O.P. sau scrisoare de garanție bancară sau, după caz, copie chitanță în plicul exterior).

CAPITOLUL 12

PREVEDERI PROCEDURALE

NOTĂ 1: Desfășurarea procedurii de atribuire a contractelor de concesiune a parcelelor prin licitație/negociere directă:

- Se achită taxa de participare, prețul documentației și garanția de participare la casieria Consiliului Județean Timiș, sau prin virament în contul CJT pentru garanții deschis la Trezoreria Timișoara, de către toți participanții la licitație/negociere directă.
- Ofertele și documentele de participare se depun la secretariatul PITT, în plicuri sigilate închise pentru a fi înregistrate până la data de _____ orele _____, conform anunțului de participare.
- Deschiderea plicurilor cu DOCUMENTELE DE PARTICIPARE va avea loc în prezența ofertanților care doresc să participe la deschidere în data de _____ orele _____ la sediul Consiliului Județean Timiș, Timișoara, Bv. Revoluției din 1989, nr. 17, camera _____ etaj _____.
- Licitația / negocierea directă va fi anunțată în scris și va avea loc în data de _____ orele _____ la sediul Consiliului Județean Timiș, Timișoara, Bv. Revoluției din 1989, nr. 17, camera _____ etaj _____.
- Licitația / negocierea directă se vor desfășura în conformitate cu Procedura aprobată de C.J. Timiș.

NOTA 2: Instrucțiuni privind depunerea ofertelor:

Pentru a participa la licitație/negociere directă, ofertanții vor depune la secretariatul PITT, Calea Torontalului Km.6 - Pavilion Administrativ, două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior:

- plicul exterior va fi adresat „Consiliului Județean Timiș - Comisiei de evaluare și selecție oferte depuse în cadrul licitației /negociere directă din data de pentru lotul de parcele din cadrul PITT” și se va indica numărul/numerele parcelei(lor) pentru care se ofertează.

Pe plicul exterior se va menționa numele și denumirea ofertantului, sediul social al acestuia, număr de telefon sau de fax; plicul trebuie să conțină DOCUMENTELE DE PARTICIPARE specificate în Caietul de sarcini;

- pe plicul interior se scriu numele și denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia, număr de telefon sau de fax; plicul conține OFERTA financiară și tehnică (conform anexelor nr. V și nr. VI la contractul de concesiune).

Fiecare dintre plicuri va cuprinde un opis: în plicul exterior care conține documentele de participare opisul documentelor ce există în plic, iar în plicul interior opisul ofertei financiare și tehnice.

NOTĂ 3: Garanția de participare:

- Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta după data limită de depunere a ofertei sau daca, fiind declarat castigator, refuza sa semneze contractul de concesiune
- Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător, va fi reținută de către concedent, până în momentul încheierii contractului de concesiune
- Concedentul este obligat să restituie celorlalți ofertanți, garanția de participare, în termen de 7 zile de la data comunicării privind rezultatul procedurii de atribuire a contractului de concesiune, cu excepția ofertantului declarat câștigător.

NOTA 4: Prevederi specifice pentru licitație/negocierea directă

- Concesionarea parcelelor se face prin organizare de licitație (lunar), iar în condițiile în care, la licitație nu s-au depus minim 2 oferte valabile, pentru aceeași parcelă, se organizează o nouă procedură de atribuire a contractului de concesiune prin negociere directă.
- După verificarea documentelor de participare, Oferta tehnico-financiară depusă de potențialul investitor, va fi analizată de Comisia de evaluare, în două etape:
 - în prima etapă vor fi analizate și punctate, conform „Formulelor de evaluare în vederea stabilirii și acordării facilităților”(Anexa nr. 4), ofertele tehnico-financiare; în funcție de valoarea punctajului obținut se determină pachetul de facilități (Anexa CATALOG OFERTE din Strategia PITT) ce poate fi oferit investitorului respectiv și i se comunică acestuia facilitățile respective
 - în a doua etapă, pe baza ofertelor inițiale de preț și al pachetului de facilități în care se încadrează investitorii, se negociază, în runde succesive, cu fiecare investitor în parte, nivelul redevenței, pentru suprafața de teren solicitată spre concesionare, pentru îmbunătățirea ofertei financiare; se ia act de eventualele solicitări suplimentare ale investitorilor față de pachetul de facilități, care a rezultat din calcul – pentru a fi specificate în contract.
- În cadrul întâlnirii pentru negocierea directă, se va negocia cu Comisia de evaluare, condițiile contractuale specifice fiecărui investitor, funcție de solicitările acestuia.

NOTA 5: Modalitatea de a obține informații suplimentare:

Alte date informative despre Parcul Tehnologic și Industrial Timișoara se pot obține de pe următoarele adrese de site web: www.pitt.ro, www.cjtimis.ro și www.adetim.ro , de pe care se pot descărca formularele necesare dosarului pentru solicitarea concesiunii.

NOTA 6 : Modificări ulterioare aprobării caietului de sarcini :

- Modificarea și completarea prezentului caiet de sarcini, inclusiv în situația apariției unor acte normative care conțin prevederi contrare, se face numai cu aprobarea Consiliului Județan Timiș.
- De asemenea, în cazul în care evoluția pieței investițiilor și a gradului de ocupare al PITT, necesită aplicarea unei alte oferte care nu este conținută în CATALOGUL DE OFERTE din Strategia PITT, aprobată prin HCJT nr. 87/22.07.2005, aceasta se va aplica, cu aprobarea Consiliului Județan Timiș.

ANEXE:

Anexa 1: Scrisoare de intenție

Anexa 2: Lista lotului de parcele scoase la concesiune și dimensiunea acestora

Anexa 3: Lista serviciilor oferite în cadrul PITT

Anexa 4: Formular pentru acordarea facilităților

Anexa 5: Lista facilităților aprobate prin Hotărârea nr. 87/2005 a C.J. Timiș

Anexa 6: Declarație de participare la licitație/negociere directă

ANEXA nr. 1(la caietul de sarcini) – Scrisoare de interes pentru concesiune teren

Către,

CONSILIUL JUDEȚEAN TIMIȘ

ADETIM – Agentia de Dezvoltare Economica Timis

Departamentul pentru management si administrarea „PARCULUI

TEHNOLOGIC SI INDUSTRIAL TIMISOARA”

Timișoara, Blv. Revoluției din 1989 nr. 17, Etaj 4,

Tel: 0256 - 494 131

Tel/Fax: 0256 - 494 596

E – mail: office@adetim.ro; sergiu.balasa@adetim.ro;

Referitor la: Interesul de stabilire a unor activități de producție în Parcul Tehnologic și Industrial Timișoara – Calea Torontal km6

SCRISOARE DE INTERES

Prin prezenta, ne exprimăm interesul de a desfășura activități de producție în Parcul Tehnologic și Industrial Timișoara – Calea Torontalului km 6.

În acest scop, vă comunicăm, următoarele informații preliminare:

A. DATE ACTUALE DESPRE FIRMĂ:

- Denumirea firmei: _____
- Reprezentant legal: _____
- Localitate/adresa: _____

- Telefon, Fax, E-mail: _____
- Pagină web: _____
- Persoană contact: _____
- Profil de activitate actuala: _____

- Cifra de afaceri (ultimii 3 ani) : _____
- Alte locații in Ro/UE: _____
- Număr total angajați: _____

B. DATE PRIVIND ACTIVITĂȚILE VIITOARE

Suntem interesați să ne desfășurăm activitatea în Parcul Tehnologic și Industrial Timișoara, începând cu trimestrul/luna _____ anul _____ în următoarele domenii generale de activitate:

Planul investițional se realizează după următorul calendar:

Etapa I = - perioada obținere Autorizație de Construire (maxim 15 luni): Etapa II
= - perioada operaționalizare(maxim 21 luni):

• **Activitatea 1**

Extindere

Nouă

Descriere: _____

Număr de angajați ocupați: _____ persoane

Valoarea estimativă a investiției planificate: _____ Euro

• **Activitatea 2**

Extindere

Nouă

Descriere: _____

Număr de angajați ocupați: _____ persoane

Valoarea estimativă a investiției planificate: _____ Euro

• Procese tehnologice speciale/înaltă tehnologie: _____

DA

NU

dacă da, descrieți: _____

C. CERINȚE PRIVIND TERENUL ȘI ECHIPAREA EDILITARĂ NECESARĂ INVESTIȚIEI:

• TEREN NECESAR:

Suprafața totală necesară: _____ mp din care,

Suprafață construită: _____ mp

Dimensiuni (m): _____

Opțiuni (Op) parcelele existente: Op1–parcela nr.____; Op.2–parcela nr.____; Op.3–parcela nr.____;

• CONSTRUCȚIE CLĂDIRE/HALĂ PRODUCȚIE:

Date generale despre construcție: Tip hală : Tip P+1: Tip P+2

• DATE UTILITĂȚI ȘI CARACTERISTICI NECESARE:

- | | | | |
|--------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------------------|
| – Rețea alimentare cu apă; | DA <input type="checkbox"/> | NU <input type="checkbox"/> | <input type="text"/> |
| – Rețea gaze naturale | DA <input type="checkbox"/> | NU <input type="checkbox"/> | <input type="text"/> |
| – Putere Electrică (inst/cons) | DA <input type="checkbox"/> | NU <input type="checkbox"/> | <input type="text" value="-----KW"/> |
| – Rețea canalizare | DA <input type="checkbox"/> | NU <input type="checkbox"/> | <input type="text"/> |
| – Telecomunicații | DA <input type="checkbox"/> | NU <input type="checkbox"/> | <input type="text"/> |

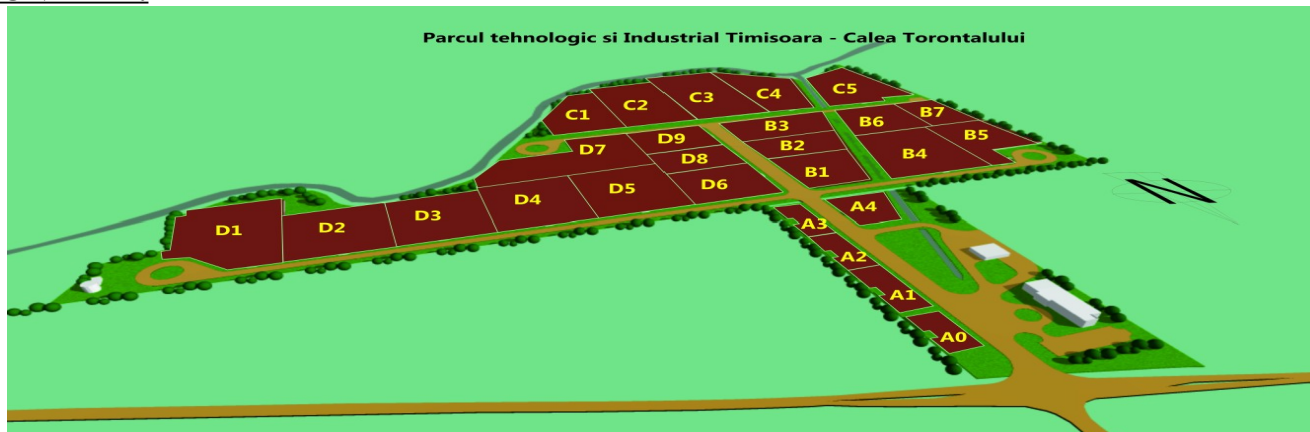
D. ALTE SERVICII NECESARE:

- | | | | |
|-----------------------------|-----------------------------|-----------------------------|---|
| – Transport public; | DA <input type="checkbox"/> | NU <input type="checkbox"/> | <input type="text"/> |
| – Alimentație publică | DA <input type="checkbox"/> | NU <input type="checkbox"/> | <input type="text" value="-----nr"/> |
| – Colectare deșeuri | DA <input type="checkbox"/> | NU <input type="checkbox"/> | <input type="text" value="----- kσ/1mă"/> |
| – Altele, specificați _____ | | | |

E. ALTE INFORMAȚII SOLICITATE:

Timișoara, la _____

ANEXA nr. 2(la caietul de sarcini) - LISTĂ LOT PARCELE, DIMENSIUNI SI LOCATIILE DISPONIBILE:



Nr. Parcela	Zona / domeniu de activitate	Suprafața parcela (mp)	Dimensiuni gabaritice			Statut la data aprob. Caietului de sarcini
			Front stradal	Lungime	Lățime	
A0	A - tipografie și ceramică	816	45,31	45,31	18,00	Ocupat
A1	A - IT software	950	52,75	52,75	18,00	Ocupat
A2	A - IT software	950	52,75	52,75	18,00	Ocupat
A3	A - IT software	950	52,75	52,75	18,00	Ocupat
A4	A - IT software	1437	43,71	40,21	25,95	Ocupat
Total parcele Zona A - IT		5103				
B1	B - IT & C	3025	55,09	62,70	47,52	Ocupat
B2	B - IT & C	3094	45,00	75,11	62,70	Ocupat
B3	B - IT & C	4050	49,83	88,69	75,11	Ocupat
B4	B - IT & C	5968	80,00	90,66	83,61	Ocupat
B5	B - IT & C	4856	82,78	83,61	64,00	Ocupat
B6	B - IT & C	2916	41,13	61,22	59,38	Ocupat
B7	B - IT & C	3459	54,90	62,09	61,24	Liber
Total parcele Zona B - IT & C		27468				
C1	C - Electronica	5235	68,18	102,03	29,45	Liber
C2	C - Electronica	7862	64,08	121,66	119,02	Ocupat
C3	C - Electronica	8420	64,01	141,09	121,66	Ocupat
C4	C - Electronica	6652	43,01	141,09	95,00	Ocupat
C5	C - Electronica	6963	83,56	125,00	98,77	Ocupat
Total parcele Zona C - Electronica		35132				
D1	D - Automotive	5794	77,40	94,93	77,81	Ocupat
D2	D - Automotive	4009	61,05	65,82	61,05	Ocupat
D3	D - Automotive	4009	61,05	65,82	61,05	1/2Ocupat
D4	D - Automotive	5240	72,93	72,93	72,00	Ocupat
D5	D - Automotive	4669	65,00	72,00	65,00	Ocupat
D6	D - Automotive	3347	55,00	61,00	55,00	1/2Ocupat
D7	D - Automotive	8153	114,83	78,01	11,94	Ocupat
D8	D - Automotive	2731	44,98	61,00	44,98	Ocupat
D9	D - Automotive	3044	50,00	61,00	50,00	Ocupat
Total parcele Zona D - Automotive		40996				
Total parcele PITT		108699				

ANEXA nr. 3 (la caietul de sarcini)– Lista serviciilor oferite în cadrul PITT

Categoria A:

Servicii suport incluse in taxa de concesionare, asigurate de administrația parcului:

- Recepție, info point;
- Suport în informarea rapidă a autorităților publice locale asupra doleanțelor firmelor concesionare;
- Includerea concesionarilor si locatarilor in cadrul programului de promovare si PR a parcului;
- Consultare și informare pentru dezvoltarea afacerilor;
- Facilitarea legăturii cu Centrul Universitar Timișoara;
- Salubritate și întreținere drumuri, spatii verzi comune si curățenie spațiu public;
- Iluminat stradal si perimetral;
- Paza si protecție a zonelor comune și a perimetrului parcului;
- Acces la rețeaua de utilități a parcului: apa, canal, gaz, curent, telefon;
- Parcare pentru locatarii PA

Servicii și facilități asigurate contra cost direct de către administrația parcului

- Organizare evenimente;
- Închiriere săli de conferință si seminarii;
- Închiriere birouri in Pavilionul Administrativ (PA);

Categoria B:

Servicii preconizate a fi asigurate prin firme prestatoare recomandate sau atrase în pavilionul administrativ al PITT**

- Servicii de racordare si gospodărire infrastructura edilitara si altele;
- Curierat, poștă,
- Alte servicii pentru care va exista un număr semnificativ de solicitări din partea firmelor concesionare

** Serviciile se vor particulariza pe nevoile specifice ale firmelor concesionare*

***Serviciile vor fi disponibile in funcție de cererile existente din partea firmelor concesionare*

**ANEXA nr. 4 (la caietul de sarcini) - FORMULAR PENTRU EVALUAREA OFERTELOR
ÎN VEDEREA STABILIRII ȘI ACORDĂRII FACILITĂȚILOR conform HCJT nr. 87/22.07.2005**

Nr. crt.	Categorie de indicatori	Pond %	Modalitate de evaluare Scala de la 1 la 5	Puncte	Evaluare ofertant	
1	Obiect de activitate majoritar planificat pentru locația PITT	15				
			Producție în domeniile IT&C, electronică, automotive și alte activități cu tehnologie avansată puțin poluante	5		
			Alte activități de producție cu tehnologie nepoluantă/puțin poluantă	4		
			Proiectare, Cercetare –Dezvoltare Activități de arhitectură, inginerie și servicii de consultanță tehnică legate de acestea.	3		
			Servicii logistice Prelucrare activă (lohn)	2 1		
2	Nivel tehnologic	15				
			Utilaje fabricate în ultimii 5 ani	1		
			Productivitate mare raportat la Prodmed/ramură	2		
			Personal de înaltă calificare (>50%) Pentru punctajul total se adună cifrele	2		
3	Notorietate a.Cifra de afaceri (E)	15				
		5				
			> 1.000.000 E	5		
			750.001 – 1.000.000 E	4		
			500.001 – 750.000 E	3		
			100.000 – 500.000 E	2		
		<100.000 E	1			
	b. Perioada de activitate a firmei (ani)	5				
			> 10 ani	5		
			8 - 10 ani	4		
			5 – 7 ani	3		
			3 – 4 ani	2		
		< 3 ani	1			
c. Clienți și furnizori	5					
		Clienți externi	2			
		Clienți interni	1,5			
		Furnizori români	1,5			
		Pentru punctajul total se adună cifrele				
4	Valoarea investiției (E/mp)	15				
			>300 E/mp	5		
			251-300 E/mp	4		
			201-250 E/mp	3		
			150-200 E/mp	2		
	<150 E/mp	1				
5	Locuri de muncă asumate (nr. angajați /mp)	15				
			>0,015 (mai mult de 15 / 1.000 mp)	5		
			13 - 15 persoane la 1.000 mp	4		
			11 - 12 persoane la 1.000 mp	3		
			9 - 10 persoane la 1.000 mp	2		
	<0,0009 (sub 9 persoane / 1.000 mp)	1				
6	Termen de punere în funcțiune (nr. luni)	5				
			≤12 luni	5		
			>12 - 15 luni	4		
			>15 – 18 luni	3		
			>18 – 21 luni	2		
			>21 – 24 luni	1		
	>24 – 36 luni	0				
7	Perioada concesiunare (ani)	5				
			41 – 49 ani	5		
			31 – 40 ani	4		
			21 – 30 ani	3		
			10 – 20 ani	2		
	< 10 ani	1				

8	Nivelul de poluare a mediului	10		
			Nu poluează solul	1,5
			Nu poluează aerul	2
			Nu poluează apa	1,5
			Pentru punctajul total se adună cifrele	
9	Suprafața concesionată (mp)	5		
			supraf. parcela; supraf. < dimens. parcela (fara costuri suplimentare CJT*)	5
			suprafata parcela - 15000	4
			15001 - 20000	3
			20001 - suprafata unei zone	2
			suprafata unei zone	1
TOTAL		100		

La criteriul 9 se poate acorda o suprafață mai mare de 20.000 mp numai dacă la fiecare din criteriile anterioare s-a obținut un punctaj minim de 3 puncte, suprafața maximă acceptată fiind egală cu a unei zone.

* Nu se admit divizări de parcele în situațiile în care parcelele rămase nu au valoare de piață. În cazul subparcelărilor acceptabile, pentru cazul în care distribuția de partajare a facilităților de infrastructură rămâne în sarcina PITT, la punctajul total obținut se aplică o penalitate care să acopere costurile suplimentare ale investiției de partajare.

Modalitatea de calcul: punctele obținute la criteriile 1-9 se înmulțesc cu ponderile corespunzătoare (inclusiv la subcriteriile existente); rezultatele se însumează, dacă exista subcriterii și astfel rezulta punctajul final pe criteriul respectiv

Punctajele obținute prin aplicarea ponderii pentru fiecare criteriu se însumează, rezultând punctajul final pentru fiecare ofertant.

Evaluarea preliminară se va face pe baza datelor furnizate în scrisoarea de intenție iar negocierea facilităților pe baza documentelor justificative prezentate în ofertă.

ANEXA nr. 5 (la caietul de sarcini)- LISTA FACILITĂȚILOR

APROBATE PRIN HOTĂRÂREA C.J. TIMIȘ NR. 87/2005

➤ Dreptul de proprietate teren

Concesionarul are dreptul de a cumpăra terenul concesionat, în conformitate cu pachetul de facilități negociate, la prețul de piață negociat al terenului neviabilizat, oricând, după îndeplinirea integrală și la timp, a tuturor obligațiilor asumate prin contractul de concesiune. Concesionarul are obligația să achite concedentului redevența de concesiune datorată pentru 11,035 ani, perioada calculându-se de la data începerii plății redevenței. Redevența plătită după perioada de 11,035 ani, despăgubirile și majorările de întârziere nu sunt considerate parte din prețul de cumpărare a terenului.

➤ Concesionarea unei suprafețe mai mari decât cea parcelată

(maximum suprafața totală a unei zone)

DA, corelat cu profilul de activitate PITT

➤ Concesionarea unei suprafețe mai mici decât cea parcelată,

cu plata redevenței doar pentru suprafața ocupată

DA, în condițiile în care costurile de

dezmembrare sunt suportate de către solicitant

Servicii incluse în tarife

- Consultanță generală **DA**
- Promovare firme concesionare **DA**
- Legătura cu mediul universitar **DA**
- Suport în obținerea avizelor **DA**
- Paza, iluminat, curățenie și întreținere spații comune **DA**

Servicii cu plată

- Consultanță de specialitate
- Organizare evenimente

Facilități locale:

- Închiriere sală protocol sau conferințe, pe termen scurt, cu titlu gratuit: 2 zile/lună
- Închiriere spațiu birou, cu titlu gratuit: 15 zile, înaintea operaționalizării investiției
- Posibilitate vânzare afacere în perioada de concesiune **DA, în etapa a II a de operaționalizare, în cazuri temeinic justificate și în condițiile asumării exprese de către terțul cumpărător a tuturor drepturilor și obligațiilor din contractul de concesiune**
- Posibilitate concesionare etapizată a unei parcele **DA, cu drept de rezervare suprafață completă pe max. 3 ani, cu obligația ocupării întregii parcele**
- Parcare gratuită: **DA**

ANEXA nr. 6 – la caietul de sarcini

(pentru licitație/negociere directă)

DECLARAȚIE

Subsemnatul / a , în calitate de reprezentant legal al Societații Comerciale , declar următoarele în numele *Ofertantului*:

- la data prezentei, societatea comercială pe care o reprezint nu se află în reorganizare sau lichidare judiciară sau în faliment
- administratorii subscrisei societăți comerciale nu au fost condamnați și nici nu s-a început împotriva lor urmărirea penală pentru gestiune frauduloasă, abuz de încredere, fals, uz de fals, înșelăciune, delapidare, mărturie mincinoasă, dare sau luare de mită, precum și pentru alte infracțiuni de natură comercială
- am luat cunoștință de prevederile CAIETULUI DE SARCINI al licitației/negocierii directe și de modalitatea de selectare a ofertelor depuse
- oferta de concesiune depusă de societatea comercială pe care o reprezint este valabilă 60 de zile calendaristice de la data prezentei
- în cazul în care mi se va adjudeca concesiunea parcelei din cadrul PITT, mă angajez în numele societății
 1. să înlocuiesc, dacă este cazul, scrisoarea de garanție bancară cu un ordin de plată în contul Consiliului Județean Timiș, înainte de data semnării Contractului de concesiune, pentru plata redevență lunară
 2. să depun, ***anticipat în termen de 30 de zile de la încheierea contractului redevență aferentă ultimelor 3 luni din contract sub sancțiunea desființării de drept a contractului.***

OFERTANT
(Semnătură și ștampilă S.C.)

Data

CAIET DE SARCINI

privind concesionarea PARCELELOR DIN PERIMETRUL PARCULUI TEHNOLOGIC ȘI INDUSTRIAL TIMIȘOARA (PITT) CU HALĂ CONSTRUITĂ

CAPITOLUL 1

DATE GENERALE

Prezentul caiet de sarcini își propune să ofere celor interesați toate informațiile utile cu privire la modalitățile și procedurile de concesionare a parcelelor cu hale construite sau în curs de realizare disponibile din perimetrul PITT.

Terenul este proprietatea privată a județului Timiș, în administrarea Consiliului Județean Timiș, fiind obținut prin cumpărare de la proprietari privați, cu scopul de a realiza Parcul Tehnologic și Industrial (PITT), cu facilitățile specifice de infrastructură industrială realizate prin proiectul PHARE-Ro 0101.02-SIF.

Administrarea Parcului Tehnologic și Industrial Timișoara este atribuită de către Consiliul Județean Timiș, prin HCJ nr.72/2008, Agenției de Dezvoltare Economică Timiș (ADETIM), care asigură operarea printr-un Departament de Management și Administrare a PITT.

Scopul organizării procedurii de concesionare este următorul:

- concesionarea parcelelor cu hală construită; concesionarea parcelelor se face prin organizare de licitații, iar în condițiile în care, la licitație nu s-au depus minim 2 oferte valabile, pentru aceeași parcelă, se organizează o nouă procedură de atribuire a contractului de concesiune, prin negociere directă.

CAPITOLUL 2

DESCRIEREA PARCELELOR DE TEREN DESTINATE LICITAȚIEI

Suprafața totală a PITT, incluzând parcele, căi de acces, spații verzi, spații administrative și de deservire a infrastructurii urban edilitare și industriale, este de 18,37 ha.

Suprafețele destinate concesiunii sunt reprezentate de parcele din perimetrul PITT, pe care se află construcții finalizate (hala construită) sau construcții care sunt în curs de realizare, proprietatea terților.

Parcelele din perimetrul PITT dispun de următoarele utilități și dotări:

- **Rețea de energie electrică**
- Puterea instalată totală = 7000 KW.
- Puterea simultan absorbită = 5000 KW din care,
Puterea absorbită pusă la dispoziția centrului de consum principal (locatarii celor 25 parcele, inclusiv pavilionul administrativ și de servicii) = 5000 KW, capabilă să asigure un consum lunar maxim de energie electrică de 3.600.000 KWh/lună
Puterea absorbită aflată la dispoziția stației de pompare canalizare = 15 KW.
Alimentarea se face din stația de 110/20 KV Bucovina prin LES 20 KV .
- cu posibilitate de racordare la intrarea parcelei, distanța maximă 5-15 m față de frontul stradal al parcelei. Racordarea la rețeaua electrică a PITT se va realiza de către concesionar pe baza unui proiect tehnic avizat de către SC Electrica SA și a avizului de principiu emis de concedentul PITT. Contorul de măsurare a consumului se va monta de către Electrica SA, numai după plata de către concesionar, a taxei de putere. Pentru puteri instalate mai mari, sunt necesare investiții proprii realizate de către concesionari.
- **Rețea de alimentare cu gaz** cu posibilitate de racordare la intrarea parcelei, distanța maximă 5-15 m față de frontul stradal al parcelei. Racordarea la rețeaua de gaze naturale din PITT, se poate realiza pe baza unui proiect tehnic avizat de către Distrigaz Nord Timișoara și a unui aviz de principiu emis de concedent.

Întocmirea proiectului, cât și execuția branșării la rețeaua PITT intră în sarcina concesionarului. Postul de reglare măsurare PRM are o capacitate de 500 Nm³/h de la presiune medie la presiune joasă.

- **Rețea de telecomunicații**

PITT este dotat cu centrală telefonică CSND HD (ALCATEL), legată la centrala telefonică digitală CTD E10 (ALCATEL) Timișoara prin fibră optică. CSND HD (ALCATEL) dispune de 125 de linii conectate, prin cablu de cupru, la cutiile terminale distribuite în fiecare din cele 25 de parcele, existând posibilitate de racordare la intrarea parcelei; distanța maximă este 5-15 m față de frontul stradal al parcelei. Fiecare cutie terminală oferă 5 linii de abonat.

- **Rețea centralizată apă și canal** cu posibilitate de racordare la intrarea parcelei, distanța maximă 5-15 m față de frontul stradal al parcelei. Conform avizului AQUATIM pentru PITT, rețeaua de apă asigură un debit de la 25-150 l/s, cu o presiune de serviciu pentru clădiri cu regim de înălțime de P+2. Solicitări pentru alte debite, sau presiuni, se vor rezolva în incinta parcelei concesionate prin soluții tehnice proprii ale concesionarului. Fiecare concesionar va obține avizul definitiv de la AQUATIM pe baza unui proiect tehnic, care va cuprinde detaliile de execuție și toate avizele cerute de lege (inclusiv avizul de principiu al concedentului), înainte de realizarea lucrărilor de branșare la rețelele de apă și canal. Pentru evacuarea apelor uzate din incinta parcelei concesionate, concesionarul are obligația să obțină Acordul de mediu. În incinta parcelei se vor lua măsuri corespunzătoare pentru asigurarea continuității alimentării cu apă, în cazul unei avarii pe conducta de aducțiune, pentru o perioadă de 48 ore.

- **Împrejmuire gard perimetral PITT**

- **Iluminat stradal și perimetral PITT**

- **Rețea internă de căi de acces și transport**, aprovizionare și distribuție bunuri pentru fiecare parcelă și racordarea acestora la DN 6 Timișoara-PTF Cenad Kisszombor (Hu)

PITT dispune de asemenea, de facilități pentru administrarea și întreținerea proprie a infrastructurii menționate, precum și de servicii suport a activităților firmelor care vor fi localizate în parc, în cadrul Pavilionului administrativ și pentru servicii. Pavilionul dispune de:

- 1 sală de conferință capacitate 40 persoane;
- 1 sală de protocol capacitate totală 15 persoane;
- 1 sală de seminar capacitate totală 15 persoane;
- 1 cantină restaurant capacitate 50 persoane;
- 17 spații de birouri de închiriat, în suprafață totală de cca. 300 mp, pentru operatori privați, capabili să asigure serviciile suport necesare dezvoltării activităților eligibile cu profilul PITT.

CAPITOLUL 3

INVESTIȚII CARE CAD ÎN SARCINA CONCESIONARILOR

Amenajarea halei existente sau finalizarea halei în curs de realizare, conform obiectului său de activitate. Concesionarul este obligat, **să operaționalizeze investiția și să realizeze numărul de locuri de muncă asumate în termen de 6 luni în cazul halei finalizate și și de maxim 12 luni în cazul halei nefinalizate, sub sancțiunea încetării contractului la propunerea administratorului PITT, prin hotărâre a Consiliului Județean Timiș.**

Concesionarul este obligat, să realizeze numărul de locuri de muncă asumate.

CAPITOLUL 4

REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE CONCESIONAR

Bunurile predate concesionarului, potrivit prevederilor contractului de concesiune, vor fi utilizate de acesta în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa.

La încetarea contractului, concesionarul este obligat să predea, în deplină proprietate, terenul concesionat, care face parte din categoria bunurilor de retur.

Bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii, nu fac parte din categoria bunurilor de retur, liber de orice sarcini.

Pe toată perioada contractului de concesionare, este interzisă modificarea destinației terenului pentru care s-a încheiat contractul, fără acordul prealabil scris al concedentului.

CAPITOLUL 5

DURATA CONCESIONĂRII

Durata concesiunii este de maxim 49 ani.

Contractul de concesiune poate fi prelungit, prin hotărâre a Consiliului Județean, pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin acordul părților.

CAPITOLUL 6

REDEVENȚA MINIMĂ

Redevența minimă, de pornire în **licitații**, este contravaloarea în lei a sumei de **4 Euro/mp/an**, calculată la cursul oficial BNR de la data de referință (data depunerii ofertei de către investitor).

Redevența minimă specificată anterior nu conține TVA.

Nivelul fundamentat a redevenței lunare este calculat la cursul BNR de la data începerii licitației și este bază de pornire în negociere directă.

Comisia de evaluare și selecție oferte, nu va accepta oferte care conțin o redevență lunară inferioară celei stabilite prin mandatul său, pentru etapa respectivă a licitației/negocierii directe.

La data prelungirii perioadei de concesiune, prin act adițional, părțile vor renegocia redevența de concesiune.

CAPITOLUL 7

OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

Concesionarul este obligat să ia, pe tot parcursul concesiunii, toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului și de Regulamentul urbanistic și de dezvoltare al PITT.

CAPITOLUL 8

ALTE CLAUZE

Concesionarul are obligația de a exploata în mod direct bunurile care fac obiectul concesiunii, fără a putea subconcesiona unei alte persoane, în tot sau în parte, obiectul concesiunii.

Concesionarul nu are voie să subînchirieze terenul concesionat, sau să închirieze spații de producție, sau de servicii realizate din investițiile proprii, fără acordul prealabil scris al concedentului. Concesionarul are obligația să notifice concedentul asupra intenției de vânzare a halei.

În cazul vânzării halei, concesionarul se obligă să includă în contractul de vânzare – cumpărare o clauză prin care terțul cumpărător își asumă expres obligația ca în termen de maxim 2 luni de la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare a halei, să facă demersurile pentru reglementarea cu proprietarul județul Timiș a situației juridice a terenului.

Concesionarul are obligația să plătească anticipat în termen de 30 de zile de la încheierea contractului redevența aferentă ultimelor 3 luni din contract sub sancțiunea desființării de drept a contractului. Concedentul are dreptul să execute redevența anticipată dacă concesionarul nu plătește 3 luni consecutiv redevența datorată concedentului conform contractului.

Redevența (inclusiv cota legală de TVA), se achită lunar până la data de **30 ale lunii** următoare, pentru luna precedentă, suma datorată în Euro echivalându-se la cursul BNR, de la data emiterii facturii. Concedentul este îndreptățit să perceapă penalități de întârziere de 2% din quantumul sumei restante, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune din lună, începând cu ziua următoare datei la care obligația de plată devine scadentă conform articolului 3 alin.(1). Plățile efectuate de concesionar se vor considera efectuate prioritare în contul penalităților (până la plata integrală a acestora) și numai după aceea în contul redevenței restante.

Contractul de concesiune încetează în cazurile prevăzute de lege și de condițiile contractuale.

CAPITOLUL 9

CONDIȚII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE :

La licitație / negociere directă vor fi acceptați ofertanții care îndeplinesc cumulativ condițiile:

- f) Să fie agent economic înregistrat la Oficiul Registrului Comerțului din România sau la organismul public corespunzător din alt stat;
- g) Obiectul principal de activitate al firmei să fie:
 - Producție în domeniile IT&C, electronică, automotive și alte activități cu tehnologie avansată puțin poluante;
 - Alte activități de producție cu tehnologie nepoluantă / puțin poluantă;
 - Proiectare, Cercetare –Dezvoltare;
 - Activități de arhitectură, inginerie și servicii de consultanță tehnică legate de acestea;
 - Servicii logistice;
 - Altele, considerate relevante în susținerea activităților din cadrul PITT;
- h) Să nu fie insolubil, în stare de faliment sau în lichidare;
- i) Să nu aibă restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale;
- j) Să nu furnizeze date false în documente.

Pentru a fi acceptat la licitație / negociere directă, ofertantul trebuie să depună la secretariatul PITT, până la data specificată în anunț, următoarele acte:

A.) Persoană juridică străină :

1) documente de certificare a identității și calității ofertantului :

- Scrisoare de intenție conform structură standard anexată – original (Anexa 1);
- Actul de înmatriculare a societății comerciale străine, în copie legalizată;
- Copie legalizată după statutul și contractul societății comerciale, cu actele adiționale semnificative;
- Declarație pe proprie răspundere a administratorului societății, că nu se află în reorganizare financiară sau faliment – original (Anexa 4);
- Împuternicire în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul, în cadrul procedurii de licitație și la negocierea contractului de concesiune, însoțită de copia actului său de identitate;
- Scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă străină, cu care o bancă română are relații de corespondent, în original și în traducere legalizată ;
- Bilanțul financiar-contabil pe anul fiscal precedent semnat și ștampilat;

2) documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație/ negociere :

- dovada achitării taxei de participare la licitație/negociere directă, în valoare de 200 RON (TVA inclus);
- dovada depunerii garanției de participare la licitație/negociere directă, echivalent în lei la cursul de schimb comunicat de B.N.R., prin una din următoarele forme de plată :
 - ordin de plată tip trezorerie, în contul pentru garanții al Consiliului Județean Timiș deschis la Trezoreria Timișoara, în original;
 - scrisoare de garanție bancară emisă de o bancă străină cu care o bancă română are relații de corespondență, în favoarea C.J.Timiș, având termenul de valabilitate de 90 zile calendaristice de la data depunerii ofertei, în original și traducere legalizată.

3) Oferta financiară, privind redevența de concesiune și oferta tehnică, referitoare la numărul de angajați – Anexa V la contract .

B.) Persoană juridică română :

- 2) documente de certificare a identității și calității ofertantului :
- Scrisoare de intenție conform structură standard anexată – original - (Anexa 1);
 - Certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului – original;
 - Declarație pe proprie răspundere a administratorului societății că nu se află în reorganizare financiară sau faliment – original (Anexa 4);
 - Certificat de înmatriculare și C.U.I., în copie legalizată;
 - Copie legalizată după statutul și contractul societății comerciale, cu actele adiționale semnificative;
 - Împuternicire în original acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație și la negocierea contractului de concesiune, însoțită de copia actului său de identitate;
 - Scrisoare de bonitate financiară, în original – de la bancă;
 - Bilanțul financiar-contabil pe anul fiscal precedent semnat și ștampilat, cu număr de înregistrare de la D.G.F.P.;
 - Certificat de cazier fiscal al societății ofertante – original de la DGFP;
 - Certificate eliberate de organele competente privind plata la zi a taxelor și impozitelor față de stat și administrația publică locală – original - de la Primarie și DGFP.

- 2) documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație/negociere directă
- dovada achitării taxei de participare la licitație/negociere directă, în valoare de 200 RON (TVA inclus)
 - dovada depunerii garanției de participare la licitație/negociere directă, echivalent în lei la cursul de schimb comunicat de B.N.R., prin una din următoarele forme de plată ;
 - ordin de plată tip trezorerie, în contul de garanții al Consiliului Județean Timiș deschis la Trezoreria Timișoara - original
 - scrisoare de garanție bancară, având termenul de valabilitate de 90 zile calendaristice de la data depunerii ofertei – original

3) Oferta financiară, privind redevența de concesiune și oferta tehnică, referitoare la numărul de angajați – Anexa V la contract .

Documentele solicitate mai sus în copie legalizată, pot fi depuse și în copie, cu condiția prezentării actelor originale în timpul negocierii, pentru a se face dovada conformității acestora.

CAPITOLUL 10

TAXA DE PARTICIPARE, PREȚUL DOCUMENTAȚIEI

- **taxa de participare** 200 RON cu TVA inclus (copie chitanță în plicul exterior);
- **prețul documentație** 15 RON + TVA (copie chitanță în plicul exterior);
- **garanția de participare** = redevența pe una lună, calculată de ofertant funcție de suprafața angajată în ofertă și redevența minimă prevăzută la CAP.6 (în original, O.P. sau scrisoare de garanție bancară sau, după caz, copie chitanță în plicul exterior).

CAPITOLUL 11

PREVEDERI PROCEDURALE

NOTĂ 1: Desfășurarea procedurii de atribuire a contractelor de concesiune a parcelelor prin licitație:

- Se achită taxa de participare, prețul documentației și garanția de participare la casieria Consiliului Județean Timiș, sau prin virament în contul CJT pentru garanții deschis la Trezoreria Timișoara, de către toți participanții la licitație/negociere directă.
- Ofertele și documentele de participare se depun la secretariatul PITT, în plicuri sigilate închise pentru a fi înregistrate până la data de _____ orele _____, conform anunțului de participare._

- Deschiderea plicurilor cu DOCUMENTELE DE PARTICIPARE va avea loc în prezența ofertanților care doresc să participe la deschidere în data de _____ orele _____ la sediul Consiliului Județean Timiș, Timișoara, Bv. Revoluției din 1989, nr. 17, camera _____ etaj _____
- Licitarea / negocierea directă va fi anunțată în scris și va avea loc în data de _____ orele _____ la sediul Consiliului Județean Timiș, Timișoara, Bv. Revoluției din 1989, nr. 17, camera _____ etaj _____ .
- Licitarea / negocierea directă se vor desfășura în conformitate cu Procedura aprobată de C.J. Timiș.

NOTA 2: Instrucțiuni privind depunerea ofertelor:

Pentru a participa la licitație, ofertanții vor depune la secretariatul PITT, Calea Torontalului Km.6 - Pavilion Administrativ, două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior:

- plicul exterior va fi adresat „Consiliului Județean Timiș - Comisiei de evaluare și selecție oferte depuse în cadrul licitației /negociere directă din data de pentru lotul de parcele din cadrul PITT” și se va indica numărul/numerele parcelei(lor) pentru care se ofertează.

Pe plicul exterior se va menționa numele și denumirea ofertantului, sediul social al acestuia, număr de telefon sau de fax; plicul trebuie să conțină DOCUMENTELE DE PARTICIPARE specificate în Caietul de sarcini;

- pe plicul interior se scriu numele și denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia, număr de telefon sau de fax; plicul conține OFERTA financiară și tehnică (conform anexei nr. V la contractul de concesiune).

Fiecare dintre plicuri va cuprinde un opis: în plicul exterior care conține documentele de participare opisul documentelor ce există în plic, iar în plicul interior opisul ofertei financiare și tehnice.

NOTĂ 3: Garanția de participare:

- Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta după data limită de depunere a ofertei sau dacă, fiind declarat castigator, refuza să semneze contractul de concesiune
- Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător, va fi reținută de către concedent, până în momentul încheierii contractului de concesiune
- Concedentul este obligat să restituie celorlalți ofertanți, garanția de participare, în termen de 7 zile de la data comunicării privind rezultatul procedurii de atribuire a contractului de concesiune, cu excepția ofertantului declarat câștigător.

NOTA 4: Prevederi specifice pentru licitație

- Concesionarea parcelor cu hală construită se face prin organizare de licitație, iar în condițiile în care, la licitație nu s-au depus minim 2 oferte valabile, pentru aceeași parcelă, se organizează o nouă procedură de atribuire a contractului de concesiune prin negociere directă.

- După verificarea documentelor de participare, Oferta tehnico-financiară depusă de potențialul investitor, va fi analizată de Comisia de evaluare.

Pe baza ofertelor inițiale de preț și al pachetului de facilități în care se încadrează investitorii, se negociază, în runde succesive, cu fiecare investitor în parte, nivelul redevenței, pentru suprafața de teren cu hală construită solicitată spre concesiune, pentru îmbunătățirea ofertei financiare; se ia act de eventualele solicitări suplimentare ale investitorilor față de pachetul de facilități, care a rezultat din calcul – pentru a fi specificate în contract.

- În cadrul întâlnirii pentru negocierea directă, se va negocia cu Comisia de evaluare, condițiile contractuale specifice fiecărui investitor, funcție de solicitările acestuia.

NOTA 5: Modalitatea de a obține informații suplimentare:

Alte date informative despre Parcul Tehnologic și Industrial Timișoara se pot obține de pe următoarele adrese de site web: www.pitt.ro, www.cjtimis.ro și www.adetim.ro , de pe care se pot descărca formularele necesare dosarului pentru solicitarea concesiunii.

NOTA 6: Modificări ulterioare aprobării caietului de sarcini :

- Modificarea și completarea prezentului caiet de sarcini se face numai cu aprobarea Consiliului Județean Timiș, cu excepția apariției unor acte normative care conțin prevederi contrare.

ANEXE:

Anexa 1: Scrisoare de intenție

Anexa 2: Lista serviciilor oferite în cadrul PITT

Anexa 3: Lista facilităților aprobate prin Hotărârea nr. 87/2005 a C.J. Timiș

Anexa 4: Declarație de participare la licitație/negociere directă

ANEXA nr. 1(la caietul de sarcini) – Scrisoare de interes pentru concesiune teren

Către,

CONSILIUL JUDEȚEAN TIMIȘ

ADETIM – Agentia de Dezvoltare Economica Timis

**Departamentul pentru management si administrarea „PARCULUI
TEHNOLOGIC SI INDUSTRIAL TIMISOARA”**

Timișoara, Blv. Revoluției din 1989 nr. 17, Etaj 4,

Tel: 0256 - 494 131

Tel/Fax: 0256 - 494 596

E – mail: office@adetim.ro; sergiu.balasa@adetim.ro;

***Referitor la: Interesul de stabilire a unor activități de producție în Parcul Tehnologic și Industrial
Timișoara – Calea Torontal km6***

SCRISOARE DE INTERES pentru teren cu hală construită

*Prin prezenta, ne exprimăm interesul de a desfășura activități de producție în Parcul Tehnologic și Industrial
Timișoara – Calea Torontalului km 6.*

În acest scop, vă comunicăm, următoarele informații preliminare:

F. DATE ACTUALE DESPRE FIRMĂ:

- Denumirea firmei: _____
- Reprezentant legal: _____
- Localitate/adresa: _____

- Telefon, Fax, E-mail: _____
- Pagină web: _____
- Persoană contact: _____
- Profil de activitate actuala: _____

- Cifra de afaceri (ultimii 3 ani) : _____
- Alte locații in Ro/UE: _____
- Număr total angajați: _____

G. DATE PRIVIND ACTIVITĂȚILE VIITOARE

Suntem interesați să ne desfășurăm activitatea în Parcul Tehnologic și Industrial Timișoara, începând cu
trimestrul/luna _____ anul _____ în următoarele domenii generale de activitate:

• **Activitatea 1** Extindere Nouă
Descriere: _____
Număr de angajați ocupați: _____ persoane
Valoarea estimativă a investiției planificate: _____ Euro

• **Activitatea 2** Extindere Nouă
Descriere: _____
Număr de angajați ocupați: _____ persoane
Valoarea estimativă a investiției planificate: _____ Euro

• Procese tehnologice speciale/înaltă tehnologie: DA NU
dacă da, descrieți: _____

H. CERINȚE PRIVIND TERENUL ȘI ECHIPAREA EDILITARĂ NECESARĂ INVESTIȚIEI:

• **TEREN NECESAR:**
Suprafața totală necesară: _____ mp din care,
Suprafață construită: _____ mp
Dimensiuni (m): _____
Opțiuni (Op) parcelele existente: Op1–parcela nr. __; Op.2–parcela nr. __; Op.3–parcela nr. __;

• **CONSTRUCȚIE CLĂDIRI/HALĂ PRODUCȚIE:**

Date generale despre construcție: Tip hală : Tip P+1: Tip P+2

• **DATE UTILITĂȚI ȘI CARACTERISTICI NECESARE:**

– Rețea alimentare cu apă;	DA <input type="checkbox"/>	NU <input type="checkbox"/>	<input type="text" value="-----"/>
– Rețea gaze naturale	DA <input type="checkbox"/>	NU <input type="checkbox"/>	<input type="text" value="-----"/>
– Putere Electrică (inst/cons)	DA <input type="checkbox"/>	NU <input type="checkbox"/>	<input type="text" value="-----KW"/>
–			<input type="text" value="-----KW"/>
– Rețea canalizare	DA <input type="checkbox"/>	NU <input type="checkbox"/>	<input type="text" value="-----"/>
– Telecomunicații	DA <input type="checkbox"/>	NU <input type="checkbox"/>	<input type="text" value="-----"/>

I. ALTE SERVICII NECESARE:

– Transport public;	DA <input type="checkbox"/>	NU <input type="checkbox"/>	<input type="text" value="-----"/>
– Alimentație publică	DA <input type="checkbox"/>	NU <input type="checkbox"/>	<input type="text" value="-----nr"/>
– Colectare deșeuri	DA <input type="checkbox"/>	NU <input type="checkbox"/>	<input type="text" value="----- kg/hună"/>
– Altele, specificați _____			

J. ALTE INFORMAȚII SOLICITATE:

Timișoara, la _____

Ștampilă și Semnătură autorizată,

ANEXA nr. 2 (la caietul de sarcini)– Lista serviciilor oferite în cadrul PITT

Categoria A:

Servicii suport incluse in taxa de concesiune, asigurate de administrația parcului:

- Recepție, info point;
- Suport în informarea rapidă a autorităților publice locale asupra doleanțelor firmelor concesiune;
- Includerea concesiunilor și locatarilor în cadrul programului de promovare și PR a parcului;
- Business club;
- Consultare și informare pentru dezvoltarea afacerilor;
- Facilitarea legăturii cu Centrul Universitar Timișoara;
- Salubritate și întreținere drumuri, spații verzi comune și curățenie spațiu public;
- Iluminat stradal și perimetral;
- Paza și protecție a zonelor comune și a perimetrului parcului;
- Acces la rețeaua de utilități a parcului: apă, canal, gaz, curent, telefon;

Servicii și facilități asigurate contra cost direct de către administrația parcului

- Organizare evenimente;
- Închiriere săli de conferință și seminarii;
- Parcare pentru locatarii PA
- Închiriere birouri în Pavilionul Administrativ (PA);
- Inițiative speciale*:
 - Servicii suport pentru transfer tehnologic;
 - Consultanță pentru achiziții locale;
 - Sprijin pentru consolidarea clusterelor;
 - Consultanță pentru mărci și patente.

Categoria B:

Servicii preconizate a fi asigurate prin firme prestatoare recomandate sau atrase în pavilionul administrativ al PITT**

- Servicii de racordare și gospodărire infrastructura edilitară și altele;
- Servicii de consultanță de afaceri, juridică, imobiliară;
- Servicii de proiectare și construcții capacități de producție – serviciu oferit opțional și în limita capacității administrației parcului (momentan serviciul nu este disponibil);
- Consultanță specializată: intermediari, promovare-marketing, training;
- Curierat, poștă, asistență medicală;
- Servicii bancare;
- Comisionar vamal;
- Servicii de alimentație publică;
- Service auto;
- Alte servicii pentru care va exista un număr semnificativ de solicitări din partea firmelor concesiune

* Serviciile se vor particulariza pe nevoile specifice ale firmelor concesiune

**Serviciile vor fi disponibile în funcție de cererile existente din partea firmelor concesiune

ANEXA nr. 3 (la caietul de sarcini)- LISTA FACILITĂȚILOR
CARE SE ACORDĂ DIN HOTĂRÂREA C.J. TIMIȘ NR. 87/2005

➤ Dreptul de proprietate teren

De a cumpăra terenul concesionat, în condițiile legii, după punerea în funcțiune a obiectivului de investiție și realizarea numărului de locuri de muncă asumate.

➤ Concesionarea unei suprafețe mai mari decât cea parcelată

(maximum suprafața totală a unei zone)

DA, corelat cu profilul de activitate PITT și în

funcție de disponibilități

Servicii incluse în tarife

- | | |
|--|-----------|
| ➤ Consultanță generală | DA |
| ➤ Promovare firme concesionare | DA |
| ➤ Legătura cu mediul universitar | DA |
| ➤ Suport în obținerea avizelor | DA |
| ➤ Sprijin transfer tehnologic de specialitate | DA |
| ➤ Paza, iluminat, curățenie și întreținere spații comune | DA |

Servicii cu plată

- Consultanță de specialitate
- Organizare evenimente

Facilități locale:

- Închiriere sală protocol sau conferințe, pe termen scurt, cu titlu gratuit: 2 zile/lună
- Închiriere spațiu birou, cu titlu gratuit: 15 zile, înaintea operaționalizării investiției
- Posibilitate vânzare afacere în perioada de concesiune **DA, concesionarul, în cazuri temeinic justificate, cu notificarea scrisă prealabilă a concedentului, poate vinde hala, proprietatea sa, amplasată pe terenul concesionat**
- Parcare gratuită: **DA**

ANEXA nr. 4 – la caietul de sarcini

(pentru licitație/negociere directă)

DECLARAȚIE

Subsemnatul / a, în calitate de reprezentant legal al Societații Comerciale, declar următoarele în numele *Ofertantului*:

- la data prezentei, societatea comercială pe care o reprezint nu se află în reorganizare sau lichidare judiciară sau în faliment
- administratorii subscrisei societăți comerciale nu au fost condamnați și nici nu s-a început împotriva lor urmărirea penală pentru gestiune frauduloasă, abuz de încredere, fals, uz de fals, înșelăciune, delapidare, mărturie mincinoasă, dare sau luare de mită, precum și pentru alte infracțiuni de natură comercială
- am luat cunoștință de prevederile CAIETULUI DE SARCINI al licitației/negocierii directe și de modalitatea de selectare a ofertelor depuse
- oferta de concesiune depusă de societatea comercială pe care o reprezint este valabilă 60 de zile calendaristice de la data prezentei
- în cazul în care mi se va adjudeca concesiunea parcelei cu hală construită din cadrul PITT, mă angajez în numele societății
 1. să înlocuiesc, dacă este cazul, scrisoarea de garanție bancară cu un ordin de plată în contul Consiliului Județean Timiș, înainte de data semnării Contractului de concesiune, pentru plata redevență lunară
 2. să depun, ***anticipat în termen de 30 de zile de la încheierea contractului redevență aferentă ultimelor 3 luni din contract sub sancțiunea desființării de drept a contractului.***

OFERTANT
(Semnătură și ștampilă S.C.)

Data

CAIET DE SARCINI

privind închirierea
SPAȚIILOR DISPONIBILE DIN IMOBILUL
„PAVILIONUL ADMINISTRATIV ȘI PENTRU SERVICII SUPT”
GARAJULUI, PLATFORMEI BETONATE SI A TERENULUI NEVIABILIZAT
DIN PERIMETRUL PARCULUI TEHNOLOGIC ȘI INDUSTRIAL TIMIȘOARA (PITT)

CAP. 1. DATE GENERALE

Prezentul Caiet de sarcini își propune să ofere celor interesați toate informațiile utile cu privire la modalitățile și procedurile de închiriere a spațiilor disponibile din cadrul „Pavilionului Administrativ și pentru servicii suport”, garajului, platformei betonate și a terenului neviabilizat aflat în perimetrul PITT .

Terenul PITT și clădirea Pavilionului Administrativ se află în proprietatea privată a județului Timiș. Consiliul Județean Timiș a atribuit administrarea Parcului Tehnologic și Industrial Timișoara, prin contract de mandat, Agenției de Dezvoltare Economică Timiș (ADETIM) care asigură operarea printr-un Departament de Management și Administrare a PITT. În relațiile curente cu locatarii spațiilor, ADETIM va reprezenta locatorul.

Modalitatea de atribuire a contractelor de închiriere pentru:

- spațiile disponibile din cadrul Pavilionului Administrativ al PITT,
- terenul neviabilizat din cadrul PITT,
- garajul auto (4-5 locuri de parcare, spațiu cu groapă, depozit și atelier),
- platforma betonată

se desfășoară prin organizare de licitații (lunar), care se transformă în negociere directă, în cazul în care nu s-au depus cel puțin 2 oferte valabile pentru același spațiu sau pentru aceeași suprafață de teren neviabilizat.

CAP. 2. DESCRIEREA SPAȚIILOR DESTINATE ÎNCHIRIERII

Mărimea, destinația specifică (atunci când este cazul) și amplasamentul spațiilor supuse procedurii de închiriere sunt prezentate în Anexa nr. 2.

Spațiile care fac obiectul închirierii prezintă următoarele **utilități** și **dotări**, după cum urmează:

- Majoritatea spațiilor cu destinație de birouri pentru servicii suport dispun de facilități standard (Anexa nr. 2);
- Spațiile destinate închirierii sunt dotate suplimentar cu mobilier, cablaj structurat și posibilitate de conectare la internet (Anexa nr. 2);
- Pentru fiecare dintre spații există posibilitatea asigurării de posturi telefonice fixe prin intermediul centralei telefonice a Pavilionului Administrativ PITT
- Contra cost se pot închiria la solicitarea chiriașilor și calculatoare în limita stocului disponibil.

În cadrul Pavilionului Administrativ pot fi puse la dispoziția chiriașilor, contra cost:

- 1 sală de conferință capacitate 35 persoane – 20 lei/mp/oră + TVA;
- 1 sală de seminar/workshop capacitate 12-15 persoane – 16 lei/mp/oră + TVA;
- 1 sală de protocol-ședințe capacitate 12-15 persoane – 16 lei/mp/oră + TVA.

CAP. 3. CONDIȚIILE DE EXPLOATARE

Spațiile ce urmează a fi închiriate vor fi utilizate de către locatar pe toată durata contractului în condițiile prevăzute în contract, urmând ca la încetarea contractului să fie restituite, în deplină proprietate, libere de orice sarcini, consiliului județean.

Pe toată perioada contractului de închiriere, este interzisă modificarea destinației spațiului pentru care s-a încheiat contractul, fără acordul prealabil scris al locatorului.

Orice investiție sau amenajare care este necesară scopului pentru care a fost închiriat spațiul, se va realiza numai în baza și după obținerea acordului scris al locatorului.

Eventualele investiții efectuate de chiriași pot fi declarate prin acordul părților bunuri de preluare și vor reveni locatorului, în condițiile prevăzute prin acte anexe la contractul de închiriere.

CAP.4. DURATA ÎNCHIRIERII

Durata închirierii este de maximum 5 ani.

La expirare, Contractul de închiriere poate fi prelungit prin act adițional, cu aprobarea Consiliului Județean Timiș. Chiriașul este obligat să notifice locatorului, cu 3 luni înainte de expirare, cererea sa de prelungire a contractului. La data prelungirii perioadei de închiriere părțile vor renegocia chiria.

CAP.5. PREȚUL DE PORNIRE.

„Valoarea de pornire a chiriei pentru licitație/negociere directă, la care se adaugă TVA, este de:

- 20 lei/mp/luna - pentru spații mobilate;
- 15 lei/mp/luna - pentru spații nemobilate
- 20 lei/mp/luna - pentru sală seminar activități training;
- 10 lei/mp/luna - pentru sală de mese și bucătărie;

aprobate prin Hotărârea CJ Timis nr. 243/17.12.2014.

Chiria se va indexa anual cu rata inflației, fără acordul prealabil al chirieșului dar cu anunțarea acestuia.

Comisia de licitație / negociere nu va accepta oferte care conțin o chirie lunară inferioară celei stabilite și aprobate prin Hotărârea CJ Timis nr. 243/17.12.2014.

CAP 6. ÎNCHIRIEREA DE GARAJ AUTO ȘI PLATFORMĂ BETONATĂ.

Garajul are o suprafață totală de 204,25 mp și este format din:

- 4 – 5 locuri de parcare (89,73 mp);
- spațiu cu groapa, depozit și atelier (114,52 mp).

Platforma betonată din vecinătatea garajului are o suprafață totală de 1200 mp și este destinată închirierii pentru depozitarea mărfurilor și pentru parcare mașini.

Garajul auto și platforma betonată, ce urmează a fi închiriate, vor fi utilizate de către locatar pe toată durata contractului în condițiile prevăzute în contract, urmând ca la încetarea acestuia să fie restituite, în deplină proprietate, libere de orice sarcini, Consiliului Județean Timiș, în modalitatea și sub forma prevăzute în contract.

Pe toată perioada contractului de închiriere, este interzisă cu desăvârșire modificarea destinației spațiului pentru care s-a încheiat contractul, fără acordul prealabil scris al locatorului.

Orice investiție sau amenajare, care este necesară scopului pentru care a fost închiriat garajul / platforma betonată și care nu contravine redării spațiului sub forma inițială, la expirarea contractului, se va realiza numai în baza și după obținerea acordului scris al locatorului.

Durata închirierii este de maximum 5 ani.

La expirare, Contractul de închiriere poate fi prelungit prin act adițional, cu aprobarea Consiliului Județean Timiș. Chiriașul este obligat să notifice locatorului, cu 3 luni înainte de expirare, cererea sa de prelungire a contractului. La data prelungirii perioadei de închiriere părțile vor renegocia chiria.

PREȚUL DE PORNIRE.

Valoarea de pornire a chiriei pentru licitație/negociere directă, la care se adaugă TVA, este de:

- 5,5 lei/mp/lună - pentru garaj auto (4-5 locuri de parcare, spațiu cu groapa, depozit și atelier);

- 0,6 lei/mp/lună - pentru platformă betonată aprobate prin Hotararea CJT nr. 243/17.12.2014.

Chiria se va indexa anual cu rata inflatiei, fara acordul prealabil al chiriasului, dar cu anuntarea acestuia.

Comisia de licitație/negociere nu va accepta oferte care conțin o chirie lunară inferioară tarifului aprobat de CJT pentru garaj auto și platformă betonată din cadrul PITT.

CAP 7. ÎNCHIRIEREA DE TEREN NEVIABILIZAT.

Prin teren neviabilizat, reprezentat de suprafata de teren de 500 mp, situata in apropierea parcelelor din cadrul PITT, se intelege: „alte suprafete de teren, care nu au destinatia de a fi concesionate, in vederea desfasurarii activitatilor de productie, conform cu suprafata utila dimensionata prin parcelare”.

Suprafețele de teren neviabilizate, ce urmează a fi închiriate, vor fi utilizate de către locatar pe toată durata contractului în condițiile prevăzute în contract, urmând ca la încetarea acestuia să fie restituite, în deplină proprietate, libere de orice sarcini, Consiliului Județean Timiș, în modalitatea și sub forma prevăzute în contract.

Pe toată perioada contractului de închiriere, este interzisă cu desăvârșire modificarea destinației terenului pentru care s-a încheiat contractul, fără acordul prealabil scris al locatorului.

Orice investiție sau amenajare care este necesară scopului pentru care a fost închiriat teren și care nu contravine redării terenului sub forma inițială la expirarea contractului, se va realiza numai în baza și după obținerea acordului scris al locatorului.

Durata închirierii este de maximum 5 ani.

La expirare, Contractul de închiriere poate fi prelungit prin act adițional, cu aprobarea Consiliului Județean Timiș. Chiriașul este obligat să notifice locatorului, cu 3 luni înainte de expirare, cererea sa de prelungire a contractului. La data prelungirii perioadei de închiriere părțile vor renegocia chiria.

PREȚUL DE PORNIRE.

Valoarea de pornire a chiriei pentru licitație/negociere directă este de **5 lei/mp/lună+TVA aprobat prin Hotararea CJT nr. 243/17.12.2014.**

Chiria se va indexa anual cu rata inflatiei, fara acordul prealabil al chiriasului, dar cu anuntarea acestuia.

Comisia de licitație/negociere nu va accepta oferte care conțin o chirie lunară inferioară tarifului aprobat de CJT pentru teren neviabilizat PITT.

CAP 8. ALTE CLAUCZE

Chiriașul are obligația de a exploata în mod direct bunurile care fac obiectul închirierii, fără a putea subînchiria unei alte persoane, în tot sau în parte, obiectul închirierii.

La semnarea contractului, chiriașul are obligația să depună cu titlu de garanție, o sumă echivalentă cu chiria pentru 2 luni prevăzută în contract, prin una dintre variantele urmatoare:

- in contul proprietarului – Consiliul Judetean Timis;
- in contul chiriasului, in favoarea Consiliului Judetean Timis.

Dacă este necesar, din aceasta sumă vor fi prelevate penalitățile și sumele datorate locatorului de către chiriaș și neachitate, în baza contractului de închiriere.

În cazul în care clauzele contractului au fost respectate întocmai, la încetarea locațiunii, suma reținută cu titlu de garanție, va fi restituită integral chiriașului.

Chiria (inclusiv cota legală de TVA), se achită lunar până la data de 15 ale lunii următoare pentru luna precedentă.

Nerespectarea termenului de plata a chiriei atrage în sarcina chiriasului plata unor penalități la suma datorată, calculate conform prevederilor legale în vigoare la data la care obligația devine scadentă.

În cazul neachitării după o perioadă de 30 de zile calendaristice de la emiterea facturii, a chiriei sau a cheltuielilor aferente spațiului facturate de locator, contractul se desființează de drept, fără punere în întârziere și fără orice altă formalitate prealabilă, iar chiriașul este obligat ca în termen de maximum 15 zile calendaristice de la desființarea contractului să elibereze spațiul închiriat.

Prevederile Cap. 8 se aplică pentru închirierea spatiilor de birouri, a garajului, platformei betonate și terenului neviabilizat.

CAP 9 . CONDIȚII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE / NEGOCIERE DIRECTĂ:

Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să depună prin secretariatul DMA-PITT/ADETIM, până la data

specificată în anunț, următoarele acte:

A. Persoană juridică străină

1) documente de certificare a identității și calității ofertantului :

- Scrisoare de intenție conform structură standard anexată
- Actul de înmatriculare a societății comerciale străine, în copie legalizată;
- Copie legalizată după statutul și contractul societății comerciale, cu actele adiționale semnificative; traducere legalizată a pasajelor semnificative;
- Declarație pe proprie răspundere a administratorului societății că nu se află în reorganizare financiară sau faliment – original, potrivit formularului din Anexa 4;
- Împuternicire în original acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de traducerea sa legalizată și o copie a actului său de identitate;
- Scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă străină cu care o bancă română are relații de corespondent, în original și în traducere legalizată ;
- Plan/schita de organizare și valorificare a terenului neviabilizat închiriat.
- Bilanțul financiar-contabil pe anul fiscal precedent semnat și parafat;

2) documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație

- dovada achitării taxei de participare la licitație, în valoare de 100 RON
- dovada achitării Caietului de sarcini, în valoare de 15 RON + T.V.A.
- dovada depunerii garanției de participare la licitație/negociere, în RON, prin una din următoarele forme de plată:
 - prin virament ori foaie de vărsămînt, în contul Consiliului Județean Timiș nr. RO71TREZ6215006XXX000339 deschis la Trezoreria Timișoara
 - scrisoare de garanție bancară emisă de o bancă străină cu care o bancă română are relații de corespondență, în favoarea Consiliului Județean Timiș, având termenul de valabilitate de 90 zile calendaristice de la data depunerii ofertei, în original și traducere legalizată

B. Persoană juridică română

3) documente de certificare a identității și calității ofertantului :

- Scrisoare de intenție conform structură standard anexată
- Certificat de înmatriculare și C.U.I., în copie legalizată;
- Copie legalizată după statutul și contractul societății comerciale, cu actele adiționale semnificative;
- Certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului – original
- Declarație pe proprie răspundere a administratorului societății că nu se află în reorganizare financiară sau faliment – original, potrivit formularului din Anexa nr. 4;
- Împuternicire în original acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate;
- Scrisoare de bonitate financiară, în original;
- Bilanțul financiar-contabil pe anul fiscal precedent semnat și parafat, cu număr de înregistrare de la D.G.F.P. Timiș;
 - Certificat de cazier fiscal al societății ofertante - DGFP
 - Certificate eliberate de organele competente privind plata la zi a taxelor și impozitelor față de stat și administrația publică locală.- de la Primărie și DGFP

Plan/schita de organizare și valorificare a terenului neviabilizat închiriat.

2) documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație

- dovada achitării taxei de participare la licitație, în valoare de 100 RON;
- dovada achitării Caietului de sarcini, în valoare de 15 RON + TVA
- dovada depunerii garanției de participare la licitație în RON, prin una din următoarele forme de plată:
 - prin virament ori foaie de vărsămînt, în contul Consiliului Județean Timiș nr. RO71TREZ6215006XXX000339 deschis la Trezoreria Timișoara
 - scrisoare de garanție bancară, având termenul de valabilitate de 90 zile calendaristice de la data depunerii ofertei – original

Garanția de participare constă în chiria pe o lună, calculată de ofertant în funcție de suprafața angajată în ofertă și valoarea de pornire a licitației/negocierii directe prevăzută la CAP.5 .

Exemplu privind modalitatea de calcul a garanției de participare: suma care rezultă astfel : *suprafata solicitată (în mp) x valoarea de pornire a chiriei (pentru fiecare spatiu in parte)*;

Pentru a participa la negociere directă, după etapa de preselecție, ofertantul trebuie să depună prin secretariatul DMA – PITT/ADETIM pana la data specificata de Comisia de selecție oferte actele enumerate anterior, la care se adaugă și OFERTA sa inițială pentru prețul chiriei.

Prevederile Cap. 9 se aplică pentru închirierea spatiilor de birouri, a garajului, platformei betonate și terenului neviabilizat.

CAP 10. MODALITATEA DE PRESELECȚARE A PARTICIPANȚILOR LA NEGOCIEREA DIRECTĂ. CRITERII DE PRESELECȚIE

Negocierile directe se desfășoară în urma depunerii de către firmele interesate a unor SCRISORI DE INTERES, întocmite după modelul ADETIM (Anexa nr. 1). Pe baza FORMULARULUI DE EVALUARE a scrisorilor de interes (Anexa nr. 3), prezentat în acest Caiet de sarcini, Comisia de selecție a locatarilor punctează conținutul Scrisorilor de interes și comunică potențialilor chiriași care îndeplinesc baremul de punctaj fixat prin caiet, data și ora limită pentru depunerea DOCUMENTELOR DE PARTICIPARE și a OFERTELOR INIȚIALE.

Ofertanții sunt invitați să atașeze Scrisorii de interes acte și documente doveditoare.

La negociere pot participa un număr nelimitat de ofertanți preselecțați care au depus OFERTELE INIȚIALE la termenul comunicat de DMA-PITT/ADETIM și prezintă DOCUMENTELE DE PARTICIPARE conforme cu prevederile Capitolului 9.

Concesionarii PITT care solicită spații în Pavilionul Administrativ nu vor fi supuși procedurii de preselecție și de depunere a documentelor de participare, fiind eligibili pentru negocierea directă, cu excepția prezentării actelor doveditoare ca nu au datorii la stat, respectiv:

- Certificat de cazier fiscal al societății ofertante – de la DGFP ;
- Certificate eliberate de organele competente privind plata la zi a taxelor și impozitelor față de stat și administrația publică locală.- de la Primărie și DGFP.

Dacă vor exista cereri din partea concesionarilor din PITT pentru asigurarea unor servicii suport specifice cum ar fi oficiu bancar, comisionar vamal, poștă-curierat, service auto etc, Comisia de selecție a locatarilor va elabora Formulare de evaluare cuprinzând criteriile de preselecție adecvate, ce vor fi înmânate tuturor solicitanților de spații cu o astfel de destinație, în scopul completării corespunzătoare a Scrisorii de interes. În cadrul acestor criterii, experiența în domeniu și notorietatea firmei locatate vor avea o pondere importantă.

Prevederile Cap. 10 se aplică pentru închirierea spatiilor de birouri, a garajului, platformei betonate și terenului neviabilizat.

CAP 11. PREVEDERI PROCEDURALE

NOTĂ 1:

- Documentele de participare și, dacă este cazul, ofertele inițiale, se depun în plicuri sigilate închise pentru a fi înregistrate de către secretariatul DMA-PITT/ADETIM, până la data și ora specificate în anunțul de publicitate sau indicate de Comisia de selecție locatari

Instructiuni privind depunerea ofertelor:

Pentru a participa la **licitație**, ofertanții vor depune la secretariatul DMA-PITT/ADETIM, un plic sigilat, după cum urmează:

- plicul va fi adresat „DMA – PITT/ADETIM - Comisiei de selecție locatari - licitația publică cu strigare din data de pentru Spațiul nr.” și se va indica numărul/numerele spațiului (spațiilor) pentru care se va licita, numele și denumirea ofertantului, sediul social al acestuia, număr de telefon/fax;
- plicul trebuie să conțină DOCUMENTELE DE PARTICIPARE specificate în Capitolul 9

Pentru a participa la **negociere**, ofertanții preselecțați vor depune la secretariatul DMA-PITT/ADETIM două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior:

- plicul exterior va fi adresat „DMA-PITT/ADETIM - Comisiei de selecție locatari - negociere directă din data de pentru Spațiul nr.” și se va indica numărul/numerele spațiului/spațiilor pentru care se ofertează,

numele și denumirea ofertantului, sediul social al acestuia, număr de telefon/fax, precum și conținutul plicului; plicul trebuie să conțină DOCUMENTELE DE PARTICIPARE specificate în Capitolul 9

- pe plicul interior se scriu numele și denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia, număr de telefon sau de fax, precum și conținutul plicului; plicul conține OFERTA INIȚIALĂ, respectiv chiria oferită de participant, sub forma prevăzută în Capitolul 5.

- Deschiderea plicurilor cu DOCUMENTELE DE PARTICIPARE va avea loc în prezența tuturor ofertanților în locul și la data / ora indicate de Comisia de selecție locatari prin secretariatul DMA – PITT/ADETIM.
- Licităția/negocierea directă va avea loc în data / ora specificate în anunț sau comunicate în scris ofertanților de Comisia de selecție locatari, la sediul ADETIM, Timișoara, Bv. Revoluției din 1989, nr. 17, etaj IV .

NOTĂ 2:

- Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de desemnarea câștigătorului sau dacă, fiind declarat castigator refuza sa semneze contractul de închiriere.
- Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător va fi reținută de către locator până în momentul încheierii contractului de închiriere.
- Locatorul este obligat să restituie celorlalți ofertanți garanția de participare în termen de 7 zile de la desemnarea ofertantului câștigător.

NOTĂ 3:

Alte date informative despre Parcul Tehnologic și Industrial Timișoara și procedura de închiriere spații ale Pavilionului Administrativ PITT se pot obține de pe următoarele adrese web: www.cjtimis.ro și www.adetim.ro www.pitt.ro

ANEXE:

Anexa 1: Scrisoare de interes

Anexa 2: Lista spațiilor disponibile din Pavilionul Administrativ – amplasare și dimensiuni

Anexa 3: Formular pentru preselecție pe baza scrisorii de interes

Anexa 4: Declarație de participare la licitație/negociere directă pentru inchiriere spatii

Anexa 4/1: Declaratie de participare la licitație/negociere directă pentru inchiriere teren neviabilizat

Anexa 4/2: Declaratie de participare la licitație/negociere directă pentru inchiriere garaj și platformă betonată

Anexa 5: Model al Contractului pentru închiriere spații în Pavilionul Administrativ PITT, garaj auto si platforma betonata

Anexa 5/1: Model al Contractului pentru închiriere teren neviabilizat in PITT

COLECTIV DE REALIZARE:

Nicoleta TISU

Șef DMA-PITT/ADETIM

.....

Către,
ADETIM – Agenția de Dezvoltare Economică Timiș
Departamentul pentru management și administrarea
”PARCULUI TEHNOLOGIC ȘI INDUSTRIAL TIMIȘOARA”

Timișoara, Blv. Revoluției din 1989 nr. 17, Etaj 4,
Tel: 0256 - 494 131; 0256 -220801
Tel/Fax: 0256 - 494 596; 0256 – 220 984
E – mail: office@adetim.ro; sergiu.balasa@adetim.ro;

Referitor la: Interesul de stabilire a unor activități de servicii în Pavilionul Administrativ al Parcul Tehnologic și Industrial Timișoara

SCRISOARE DE INTERES

*Prin prezenta, ne exprimăm interesul de a desfășura activități de servicii în Pavilionul administrativ al Parcului Tehnologic și Industrial Timișoara – Calea Torontalului km 6.
În acest scop, vă comunicăm, următoarele informații, pentru a căror corectitudine ne asumăm răspunderea legală:*

K. DATE ACTUALE DESPRE FIRMĂ:

Denumirea firmei: _____

• Reprezentant legal: _____

• Localitate/adresa: _____

• Telefon, Fax, E-mail: _____

• Pagină web: _____

• Persoană de contact: _____

• Profil de activitate actuala: _____

• Cifra de afaceri: _____

• Număr total angajați: _____

• Alte informații relevante: _____

L. DATE PRIVIND ACTIVITĂȚILE CE SE VOR DESFĂȘURA ÎN SPAȚIUL INCHIRIAT

Suntem interesați să ne desfășurăm activitatea în Pavilionul administrativ al Parcul Tehnologic și Industrial Timișoara, începând cu luna _____ anul _____ în următorul domeniu de activitate:

Natura activității:

Extindere

Nouă

Descriere servicii specifice oferite:

Număr de angajați pentru locația aleasă: _____ persoane

Program de lucru preconizat (zile din săptămână, ore de program):

M. CERINȚE PRIVIND SPAȚIUL DE BIROURI-SERVICII ȘI ECHIPARILE NECESARE:

• SPAȚIU NECESAR:

Locația dorită: parter etaj pavilion service auto

Număr de birouri/suprafețe necesare:

Opțiuni birouri servicii :

- Numărul camerei: Suprafața:
- Numărul camerei: Suprafața:
- Numărul camerei: Suprafața:
- Numărul camerei: Suprafața:

• ALTE CERINȚE:

- Facilități sală de protocol-ședințe DA NU
- Facilități sală conferință DA NU
- Facilități sală seminar-workshop DA NU

N. AVEM INTERES PENTRU URMĂTOARELE SERVICII SUPT OFERITE:

- Transport public; DA NU
- Alimentație publică - cantină restaurant DA NU
- Servicii spații parcare DA NU
- Servicii întreținere curățenie DA NU
- Servicii financiar contabile, juridice, de personal DA NU
- Service auto – intervenții rapide DA NU
- Altele, specificați _____

O. ALTE SOLICITĂRI (mobilarea spațiului, închirierea de tehnică de calcul):

P. ALTE INFORMAȚII FURNIZATE PENTRU PRESELECȚIE NEGOCIERE DIRECTĂ.

- Vechime în domeniu : _____
- Relatii de afaceri cu
concesionari PITT: _____
- Posibilități de diseminare

ofertă PITT : _____

- Ofertă servicii complementare

domenii PITT : _____

- Interes pentru concesiune

parcele de teren PITT : _____

- Date despre clienți : _____

- Alte locații : _____

- Posibilități de interacțiune

PITT : _____

- Posibilități colaborare

cu ADETIM : _____

Timișoara, la _____

Semnătura autorizată,

SPAȚIILE DISPONIBILE DIN PAVILIONUL ADMINISTRATIV
AMPLASARE – DIMENSIUNI – DESTINAȚIE – DOTARE

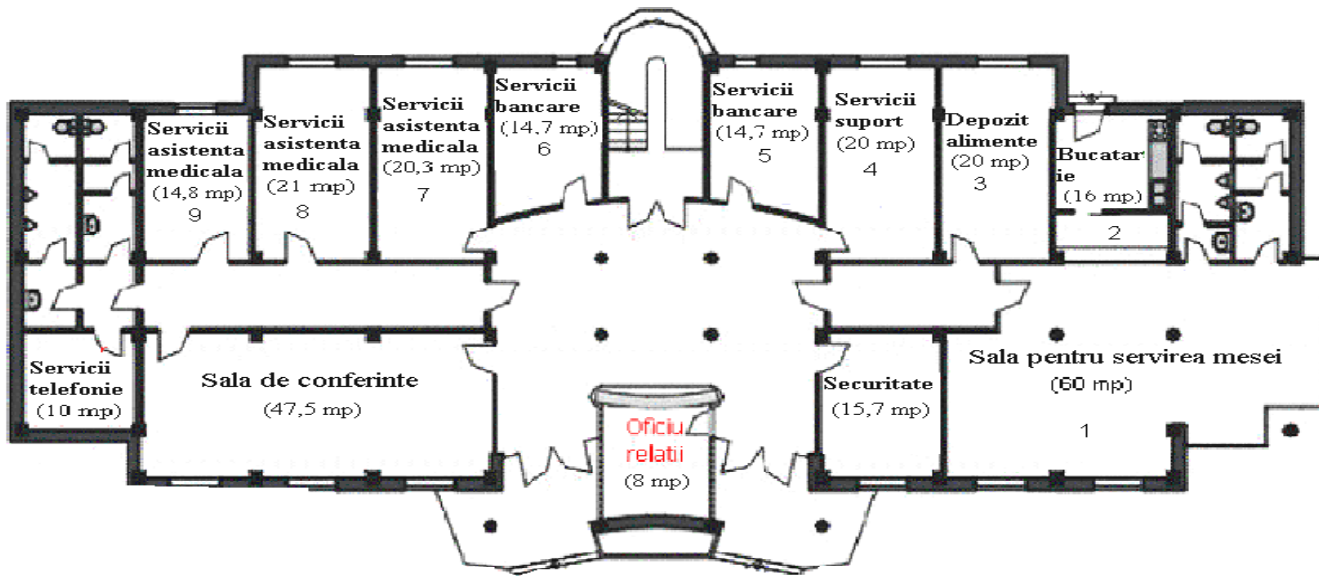
Nr. de identificare al spațiului	Destinație	Suprafață spațiu (mp)	Formular evaluare preselectie	Observații
1 Parter	Sală pentru servirea mesei	67,4	Anexa 4/3	
2 Parter	Bucătărie	17	Anexa 4/3	
3 Parter	Depozit pentru alimente	20,7	Anexa 4/3	
4 Parter	Servicii suport–Facilități standard*	21	Anexa 4/2 sau stabilit de comisie	** Servicii suport particularizate
5 Parter	Servicii bancare–Facilități standard*	14,6	Stabilit de comisie***	Clauză deservire concesionari PITT
6 Parter	Servicii bancare–Facilități standard*	14,6	Stabilit de comisie***	Clauză deservire concesionari PITT
7 Parter	Servicii asistență medicală–Facilități standard*	22,3	Anexa 4/4	Clauză deservire concesionari PITT
8 Parter	Servicii asistență medicală–Facilități standard*	22,3	Anexa 4/4	Clauză deservire concesionari PITT
9 Parter	Servicii asistență medicală–Facilități standard*	14,85	Anexa 4/4	Clauză deservire concesionari PITT
10 Etaj	Spațiu amenajat (mobilat), ce dispune inclusiv de facilitățile standard*	15,3	Anexa 4/1 sau Anexa 4/2	2 birouri, 2 scaune ergonomice, 2 scaune simple, 2 dulapuri cu uși, 1 cuier
11 Etaj	Spațiu amenajat (mobilat), ce dispune inclusiv de facilitățile standard*	14,7	Anexa 4/1 sau Anexa 4/2	1 birou, 1 scaun ergonomic, 1 scaun simplu, 1 dulap cu uși, 1 etajeră
12 Etaj	Spațiu amenajat (mobilat), ce dispune inclusiv de facilitățile standard*	19,6	Anexa 4/1 sau Anexa 4/2	1 birou, 1 scaun ergonomic, 1 scaun simplu, 1 dulap cu uși, 1 etajeră
13 Etaj	Spațiu amenajat (mobilat), ce dispune inclusiv de facilitățile standard*	15,5	Anexa 4/1 sau Anexa 4/2	2 birouri, 2 scaune ergonomice, 2 scaune simple, 2 dulapuri cu uși, 1 cuier
14 Etaj	Servicii suport–Facilități standard*	15,1	Anexa 4/2 sau stabilit de comisie***	** Servicii suport particularizate
15 Etaj	Servicii suport–Facilități standard*	15,1	Anexa 4/2 sau stabilit de comisie***	** Servicii suport particularizate
16 Etaj	Servicii suport–Facilități standard*	18,8	Anexa 4/2 sau stabilit de comisie***	** Servicii suport particularizate
17 Etaj	Servicii suport–Facilități standard*	18,8	Anexa 4/2 sau stabilit de comisie***	** Servicii suport particularizate
18 Etaj	Servicii suport–Facilități standard*	15,1	Anexa 4/2 sau stabilit de comisie***	** Servicii suport particularizate
19 Etaj	Servicii suport–Facilități standard*	15,3	Anexa 4/2 sau stabilit de comisie	** Servicii suport particularizate
20 Etaj	Servicii suport–Facilități standard*	14,85	Anexa 4/2 sau stabilit de comisie***	** Servicii suport particularizate

* Facilitățile standard cu care sunt dotate spațiile pentru servicii suport constau din: cablare telefon, cablare structurată, instalație electrică, corpuri de iluminat, încălzire centrală, instalații antiefracție și antiincendiu, ferestre izolate termic, parchet.

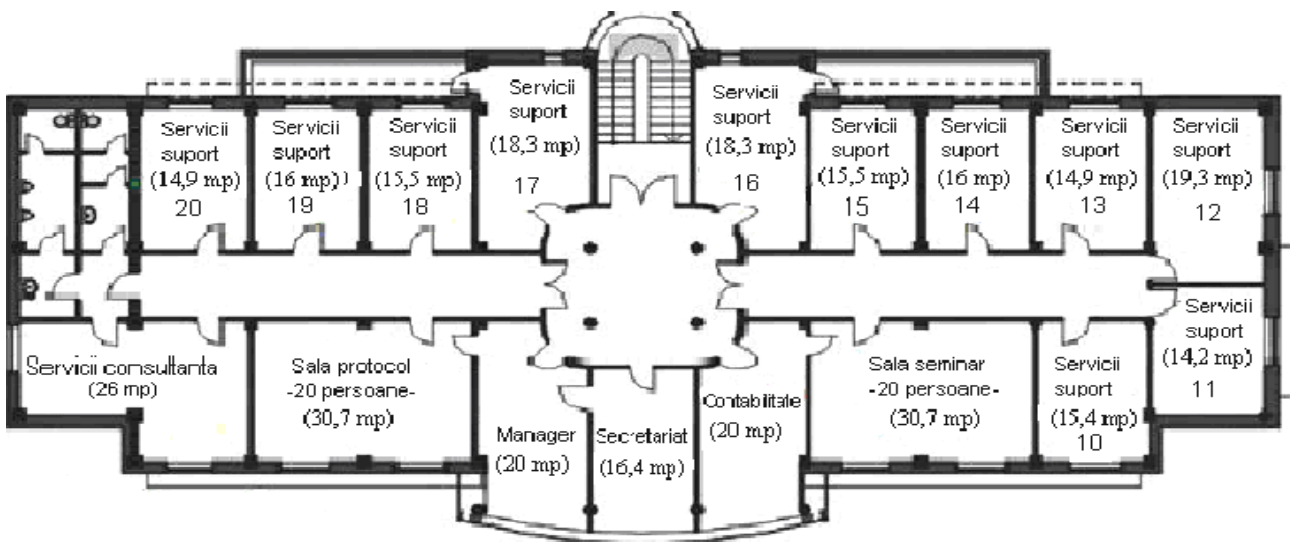
** Serviciile se vor particulariza în funcție de nevoile specifice ale firmelor concesionare din PITT

*** Dacă vor exista cereri din partea concesionarilor din PITT pentru asigurarea unor servicii suport specifice cum ar fi oficiu bancar, comisionar vamal, poștă-curierat, service auto etc, Comisia de selecție a locatarilor va elabora Formulare de evaluare cuprinzând criterii de preselectie adecvate, ce vor fi comunicate tuturor solicitanților de spații cu o astfel de destinație, în scopul completării corespunzătoare a Scrisorii de interes.

PARTER



ETAJ



ANEXA NR. 3/1 - Formular pentru preselecție ofertanți
 pe baza SCRISORII DE INTERES pentru
 ACTIVITĂȚI ÎN PROFILUL DE INTERES PITT – închiriere pe termen scurt

FORMULAR EVALUARE OFERTANT

Nr. crt.	Criteriul	Pondere %	Formula de evaluare	Punctaj 1 - 5
1.	Relevanță din punctul de vedere al profilului PITT	30	- domeniul de activitate în profilul PITT - relații de afaceri cu concesionari PITT (furnizori și/sau clienți) - posibilități de diseminare a ofertei PITT prin relaționare & impact asupra unor posibili investitori - ofertă de servicii de interes pt. concesionari, complementare domeniilor de activitate din PITT - interesul declarat de a începe activități de producție în PITT	1 1 1 1 1
2.	Notorietate firmă	30	- firmă de prestigiu (UE sau Romania) - portofoliul de clienți relevant - vizibilitate în mediul de afaceri local, regional sau național - locații multiple (eventual multinaționale) - experiență în domeniu – minim 5 ani	1 1 1 1 1
3.	Clustere cu alți chiriași	30	- posibilitatea de interacțiune cu serviciile suport PITT - solicitare servicii suport din PITT - posibili colaboratori/utilizatori servicii DMA PITT sau ADETIM	1 2 2
4.	Suprafață solicitată pe termen scurt	10	- 1 birou - 2 birouri - >= 3 birouri	5 3 1
	TOTAL	100		

Punctaj maxim = 5 puncte

Barem pentru admitere la negocierea directă cu preselecție = 3 puncte

Modalitatea de calcul: punctele obținute la criteriile 1-5 se înmulțesc cu ponderile propuse.

Punctajele obținute prin aplicarea ponderii pentru fiecare criteriu se însumează, rezultând punctajul final pentru fiecare ofertant.

ANEXA NR. 3/2 - Formular pentru preselecție ofertanți

pe baza SCRISORII DE INTERES pentru
servicii juridice, financiar-contabile sau de personal

FORMULAR EVALUARE OFERTANT

Nr. crt.	Criteriul	Pondere %	Formula de evaluare	Punctaj 1 - 5
1.	Relevanță din punctul de vedere al profilului PITT	20	- posibilități de diseminare a ofertei PITT prin relaționare & impact asupra unor posibili investitori - acceptarea condiției de deservire a minimum 50% din concesionarii PITT la un termen prestabilit – condiție obligatorie - solicitare servicii suport din PITT - posibili colaboratori/consumatori servicii DMA PITT sau ADETIM	1 2 1 1
2.	Notorietate firmă	30	- firmă de prestigiu - portofoliul de clienți relevant - recomandări de la 3-5 clienți - locații multiple - experiență în domeniu – minim 5 ani	1 1 1 1 1
3.	Gama de servicii oferite	30	- conținut servicii de bază de specialitate oferite - număr / gamă de servicii complementare oferite (inclusiv prin colaboratori specializați) - certificate și/sau acreditări speciale	1 2 2
4.	Specializări specifice	20	- flexibilitate în programul de activitate în sprijinul concesionarilor PITT - specializare domenii de activitate posibil utile concesionarilor PITT - personal cunoscător de limbi de circulație internațională	2 2 1
	TOTAL	100		

Punctaj maxim = 5 puncte

Barem pentru admitere la negocierea directă cu preselecție = 3 puncte

Modalitatea de calcul: punctele obținute la criteriile 1-5 se înmulțesc cu ponderile propuse.

Punctajele obținute prin aplicarea ponderii pentru fiecare criteriu se însumează, rezultând punctajul final pentru fiecare ofertant.

ANEXA NR. 3/3 - Formular pentru preselecție ofertanți
pe baza SCRISORII DE INTERES pentru

servicii alimentație publică - cantină

FORMULAR EVALUARE OFERTANT

Nr. crt.	Criteriul	Pondere %	Formula de evaluare	Punctaj 1 - 5
1.	Relevanță din punctul de vedere al profilului PITT	20	- posibilități de diseminare a ofertei PITT prin relaționare & impact asupra unor posibili investitori - acceptarea condiției de deservire a minimum 50% din concesiunii PITT la un termen prestabilit – condiție obligatorie - disponibilitate pentru deservirea unor evenimente speciale în weekend - posibili colaboratori/consumatori servicii DMA PITT sau ADETIM	1 2 1 1
2.	Notorietate firmă	30	- firmă de prestigiu - portofoliul de clienți relevant - recomandări de la 3-5 clienți - experiență în domeniu – minim 5 ani	2 1 1 1
3.	Gama de servicii oferite	30	- specializare pe specific activitate (tip cantină sau altă unitate de preparare/servire a hranei) - dotare funcțională mașini și aparate specifice pregătirii hranei - dotare mobilier și instrumente adecvate servirii mesei pentru 40 de persoane simultan – condiție obligatorie - posibilitate alegere meniu minim 3 variante - posibilitate ofertă tip bufet pentru 8 ore zilnic	1 1 1 1 1
4.	Detaliere ofertă	20	- descriere activitate, colaboratori, pagină de gardă, cifra de afaceri detaliată, număr de angajați etc - flexibilitate deservire în funcție de cerințele concesiunilor PITT - aparatură profesională pentru întreținerea curățeniei	2 2 1
	TOTAL	100		

Punctaj maxim = 5 puncte

Barem pentru admitere la negocierea directă cu preselecție = 3 puncte

Modalitatea de calcul: punctele obținute la criteriile 1-5 se înmulțesc cu ponderile propuse.

Punctajele obținute prin aplicarea ponderii pentru fiecare criteriu se însumează, rezultând punctajul final pentru fiecare ofertant.

ANEXA NR. 3/4 - Formular pentru preselecție ofertanți
pe baza SCRISORII DE INTERES pentru

CABINET MEDICAL

FORMULAR EVALUARE OFERTANT

Nr. crt.	Criteriul	Pondere %	Formula de evaluare	Punctaj 1 - 5
1.	Relevanță din punctul de vedere al profilului PITT	20	- posibilități de diseminare a ofertei PITT prin relaționare & impact asupra unor posibili investitori - acceptarea condiției de deservire a minimum 50% din concesiunii PITT la un termen prestabilit – condiție obligatorie - posibili colaboratori/consumatori servicii DMA PITT sau ADETIM	2 2 1
2.	Notorietate firmă	30	- prestigiu profesional - portofoliul de colaborări cu întreprinderi relevant - recomandări de la 3-5 colaboratori - locații multiple (tip policlinică) - experiență în domeniu – minim 5 ani	1 1 1 1 1
3.	Gama de servicii oferite	30	- tipuri / număr de servicii medicale oferite (inclusiv prin colaborări) - certificări, diplome specialitate etc - ajutor de primă urgență	2 1 2
4.	Detaliere ofertă	20	- posibilitate efectuare investigații în multiple domenii al medicii generale - flexibilitate deservire în funcție de cerințele concesiunilor PITT - specializare medicina muncii, diverse boli profesionale: radiații, oftalmologie, stress etc	2 2 1
	TOTAL	100		

Punctaj maxim = 5 puncte

Barem pentru admitere la negocierea directă cu preselecție = 3 puncte

Modalitatea de calcul: punctele obținute la criteriile 1-5 se înmulțesc cu ponderile propuse.

Punctajele obținute prin aplicarea ponderii pentru fiecare criteriu se însumează, rezultând punctajul final pentru fiecare ofertant.

ANEXA NR. 3/5 - Formular pentru preselecție ofertanți

pe baza SCRISORII DE INTERES pentru
închiriere teren neviabilizat

FORMULAR EVALUARE OFERTANT

Nr. crt.	Criteriul	Pondere %	Formula de evaluare	Punctaj 1 - 5
1.	Relevanță din punctul de vedere al profilului PITT	30	- domeniul de activitate prezentat corespunde profilului PITT - relații de afaceri cu concesionari PITT (furnizori și/sau clienți) - posibilități de diseminare a ofertei PITT prin relaționare & impact asupra unor posibili investitori - se prezintă exponate de interes pt. concesionari, complementare domeniilor de activitate din PITT - interesul declarat de a începe activități de producție în PITT	1 1 1 1 1
2.	Notorietate firmă	30	- firmă de prestigiu (UE sau Romania) - portofoliul de clienți relevant - vizibilitate în mediul de afaceri local, regional sau național - locații multiple (eventual multinaționale) - experiență în domeniu – minim 5 ani	1 1 1 1 1
3.	Clustere cu alti chiriași	30	- posibilitatea de interacțiune cu serviciile suport PITT - solicitare servicii suport din PITT - posibili colaboratori/utilizatori servicii DMA PITT sau ADETIM	1 2 2
4.	Suprafață solicitată pe termen scurt	10	- <= 200 mp - 200 – 400 mp - > 400 mp	5 3 1
	TOTAL	100		

Punctaj maxim = 5 puncte

Barem pentru admitere la negocierea directă cu preselecție = 3 puncte

Modalitatea de calcul: punctele obținute la criteriile 1-5 se înmulțesc cu ponderile propuse.

Punctajele obținute prin aplicarea ponderii pentru fiecare criteriu se însumează, rezultând punctajul final pentru fiecare ofertant.

ANEXA NR. 3/6 - Formular pentru preselecție ofertanți

pe baza SCRISORII DE INTERES pentru

închiriere garaj auto**FORMULAR EVALUARE OFERTANT**

Nr. crt.	Criteriul	Pondere %	Formula de evaluare	Punctaj 1 - 5
1.	Relevanță din punctul de vedere al profilului PITT	30	- domeniul de activitate în profilul PITT - relații de afaceri cu concesionari PITT (furnizori și/sau clienți) - posibilități de diseminare a ofertei PITT prin relaționare & impact asupra unor posibili investitori - ofertă de servicii de interes pt. concesionari, complementare domeniilor de activitate din PITT - interesul declarat de a începe activități de producție în PITT	1 1 1 1 1
2.	Notorietate firmă	30	- firmă de prestigiu - portofoliul de clienți relevant - vizibilitate în mediul de afaceri local sau regional - locații multiple - experiență în domeniu – minim 5 ani	1 1 1 1 1
3.	Clustere cu alți chiriași	30	- posibilitatea de interacțiune cu serviciile suport PITT - solicitare servicii suport din PITT - posibili colaboratori/consumatori servicii DMA PITT sau ADETIM	1 2 2
4.	Suprafață solicitată pe termen scurt	10	≤ 90 mp 90 – 115 mp 115 - 204 mp	5 3 1
	TOTAL	100		

Punctaj maxim = 5 puncte**Barem pentru admitere la negocierea directă cu preselecție = 3 puncte**

Modalitatea de calcul: punctele obținute la criteriile 1-5 se înmulțesc cu ponderile propuse.

Punctajele obținute prin aplicarea ponderii pentru fiecare criteriu se însumează, rezultând punctajul final pentru fiecare ofertant.

ANEXA NR. 3/7 - Formular pentru preselecție ofertanți

închiriere platformă betonată**FORMULAR EVALUARE OFERTANT**

Nr. crt.	Criteriul	Pondere %	Formula de evaluare	Punctaj 1 - 5
1.	Relevanță din punctul de vedere al profilului PITT	30	- domeniul de activitate în profilul PITT - relații de afaceri cu concesionari PITT (furnizori și/sau clienți) - posibilități de diseminare a ofertei PITT prin relaționare & impact asupra unor posibili investitori - ofertă de servicii de interes pt. concesionari, complementare domeniilor de activitate din PITT - interesul declarat de a începe activități de producție în PITT	1 1 1 1 1
2.	Notorietate firmă	30	- firmă de prestigiu - portofoliul de clienți relevant - vizibilitate în mediul de afaceri local sau regional - locații multiple - experiență în domeniu – minim 5 ani	1 1 1 1 1
3.	Clustere cu alți chiriași	30	- posibilitatea de interacțiune cu serviciile suport PITT - solicitare servicii suport din PITT - posibili colaboratori/consumatori servicii DMA PITT sau ADETIM	1 2 2
4.	Suprafață solicitată pe termen scurt	10	≤ 500 mp 500 – 1000 mp ≥ 1000 mp	5 3 1
	TOTAL	100		

Punctaj maxim = 5 puncte**Barem pentru admitere la negocierea directă cu preselecție = 3 puncte**

Modalitatea de calcul: punctele obținute la criteriile 1-5 se înmulțesc cu ponderile propuse.

Punctajele obținute prin aplicarea ponderii pentru fiecare criteriu se însumează, rezultând punctajul final pentru fiecare ofertant.

DECLARAȚIE

Subsemnatul / a , în calitate de reprezentant legal al Societații Comerciale , declar următoarele în numele *Ofertantului*:

- la data prezentei, societatea comercială pe care o reprezint nu se află în reorganizare sau lichidare judiciară sau în faliment
- administratorii subscrisei societăți comerciale nu au fost condamnați și nici nu s-a început împotriva lor urmărirea penală pentru gestiune frauduloasă, abuz de încredere, fals, uz de fals, înșelăciune, delapidare, măturie mincinoasă, dare sau luare de mită, precum și pentru alte infracțiuni de natură comercială
- am luat cunoștință de prevederile CAIETULUI DE SARCINI al spațiului și de modalitatea de desfășurare a licitației publice /negocierii directe
- în cazul în care mi se va adjudeca închirierea spațiului din cadrul Pavilionului Administrativ PITT, mă angajez în numele societății
 - să efectuez, pînă la data semnării Contractului de închiriere, demersurile necesare deschiderii unui cont bancar de garanții reprezentând garanția de plată pe 2 luni a chiriei oferite de societatea pe care o reprezint pentru spațiul respectiv

OFERTANT
(Semnătură și ștampilă S.C.)

Data

DECLARAȚIE

Subsemnatul / a , în calitate de reprezentant legal al Societații Comerciale , declar următoarele în numele *Ofertantului*:

- la data prezentei, societatea comercială pe care o reprezint nu se află în reorganizare sau lichidare judiciară sau în faliment
- administratorii subscrisei societăți comerciale nu au fost condamnați și nici nu s-a început împotriva lor urmărirea penală pentru gestiune frauduloasă, abuz de încredere, fals, uz de fals, înșelăciune, delapidare, mărturie mincinoasă, dare sau luare de mită, precum și pentru alte infracțiuni de natură comercială
- am luat cunoștință de prevederile CAIETULUI DE SARCINI al terenului neviabilizat și de modalitatea de desfășurare a licitației publice /negocierii directe
- în cazul în care mi se va adjudeca închirierea terenului neviabilizat din cadrul PITT, mă angajez în numele societății
 - să efectuez, pînă la data semnării Contractului de închiriere, demersurile necesare deschiderii unui cont bancar de garanții reprezentând garanția de plată pe 2 luni a chiriei oferite de societatea pe care o reprezint pentru spațiul respectiv

OFERTANT
(Semnătură și ștampilă S.C.)

Data

DECLARAȚIE

Subsemnatul / a , în calitate de reprezentant legal al Societații Comerciale , declar următoarele în numele *Ofertantului*:

- la data prezentei, societatea comercială pe care o reprezint nu se află în reorganizare sau lichidare judiciară sau în faliment
- administratorii subscrisei societăți comerciale nu au fost condamnați și nici nu s-a început împotriva lor urmărirea penală pentru gestiune frauduloasă, abuz de încredere, fals, uz de fals, înșelăciune, delapidare, mărturie mincinoasă, dare sau luare de mită, precum și pentru alte infracțiuni de natură comercială
- am luat cunoștință de prevederile CAIETULUI DE SARCINI al garajului / platformei betonate și de modalitatea de desfășurare a licitației publice /negocierii directe
- în cazul în care mi se va adjudeca închirierea garajului / platformei betonate din cadrul PITT, mă angajez în numele societății
 - să efectuez, pînă la data semnării Contractului de închiriere, demersurile necesare deschiderii unui cont bancar de garanții reprezentând garanția de plată pe 2 luni a chiriei oferite de societatea pe care o reprezint pentru spațiul respectiv

OFERTANT
(Semnătură și ștampilă S.C.)

Data

CONTRACT CADRU PENTRU CONCESIONAREA

TERENULUI DIN PERIMETRUL PITT

(va fi completat cu clauze suplimentare prin negociere cu ofertantul selectat)

I. Părțile contractante

Între **Județul Timiș**, prin **CONSILIUL JUDEȚEAN TIMIȘ**, cu sediul în Timișoara, Bvd. Revoluției din 1989 nr. 17, reprezentat prin Domnul, Președinte al Consiliului Județean Timiș, în calitate de **concedent**, pe de o parte

și

S.C., cu sediul social în, C.U.I., reprezentată prin Domnul, având funcția de, în calitate de **concesionar**, pe de altă parte.

S-a încheiat prezentul **contract de concesiune**.

II. Obiectul contractului de concesiune

Art. 1.(1) Obiectul contractului de concesiune este exploatarea parcelei de teren, în suprafață de mp, denumită genericsituată în Parcul Tehnologic și Industrial Timișoara, Calea Torontalului km 6 și identificată prin C.F. nr., Nr. Topo (Anexa nr. **III**), în conformitate cu obiectivele **concedentului**.

(2) Obiectivele **concedentului** sunt:

a) Încadrarea investițiilor **concesionarului** în domeniile de interes:

b) Grad tehnologic ridicat, reflectat și în procentul de personal de specialitate angajat, precum și tehnologiile utilizate;

c) Integrarea în economia județului, a activității desfășurate de **concesionar**.

(3) În derularea contractului de concesiune, **concesionarul** va utiliza următoarele categorii de bunuri:

a) bunurile de retur: terenul, în suprafață de mp, denumit generic parcela nr.

b) bunurile proprii: bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii.

III. Termenul

Art. 2. (1) Durata concesiunii este de de ani, începând de la data de

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit, prin acordul scris al ambelor părți, pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială. La data prelungirii perioadei de concesiune prin act adițional părțile vor renegocia redevența de concesiune.

IV. Redevența

Art. 3. (1) Redevența este de EURO/mp/an, plătită lunar, cu termen de scadență a facturii de **45 zile** de la data emiterii. Suma datorată în EURO se echivalează în lei la cursul BNR la data facturării și se adaugă taxa pe valoare adăugată.

(2) **Concedentul este îndreptățit să perceapă penalități de întârziere de 2% din cuantumul obligațiilor neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv, conform art. 3 (1). Plățile efectuate de concesionar se vor considera efectuate prioritar în contul penalităților (până la plata integrală a acestora) și numai după aceea în contul redevenței restante.**

V. Plata redevenței

Art. 4. (1) Plata redevenței se face prin conturile: contul **concedentului** nr. deschis la Trezoreria Timișoara și contul **concesionarului** nr. deschis la

(2) Concesionarul este obligat să facă investițiile asumate și amenajările corespunzătoare, astfel încât în termen de maxim, să se realizeze scopul pentru care a fost concesionată suprafața de teren, care face obiectul contractului de concesiune, **cu începerea plății redevenței de la data intrării în vigoare a contractului de concesiune.**

VI. Drepturile părților

Drepturile *concesionarului*

Art. 5. **Concesionarul** are următoarele drepturi:

(a) de a exploata, în condițiile legii, în mod direct, respectând legislația de protecția mediului, terenul concesionat;

(b) de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune;

(c) de a beneficia de pachetul de facilități negociate, conform Anexei nr. **VIII**;

(d) Concesionarul, cu acordul scris prealabil al concedentului, poate vinde investiția proprie, numai în etapa a II-a de operaționalizare așa cum aceasta este definită la art. 20 din contract, și doar în cazuri temeinic justificate și în condițiile asumării prealabile exprese de către terțul cumpărător a tuturor drepturilor și obligațiilor din prezentul contract.

(e) de a cumpăra terenul concesionat, în conformitate cu pachetul de facilități negociate, la prețul de piață negociat al terenului neviabilizat, oricând, după îndeplinirea integrală și la timp, a tuturor obligațiilor asumate prin contractul de concesiune. Concesionarul are obligația să achite concedentului redevența de concesiune datorată pentru 11,035 ani, perioada calculându-se de la data începerii plății redevenței, respectiv data încheierii contractului de concesiune. Redevența plătită după perioada de 11,035 ani, despăgubirile și majorările de întârziere nu sunt considerate parte din prețul de cumpărare a terenului.

Dacă părțile nu convin asupra prețului terenului neviabilizat în urma negocierilor, prețul de vânzare va fi stabilit prin consultarea unui expert imobiliar, desemnat de comun acord de părți.

Drepturile *concedentului*

Art. 6. (1) **Concedentul** are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și respectarea obligațiilor asumate de *concesionar* prin contract, după notificarea prealabilă a acestuia.

(2) În cazul în care, în termen de 6 luni de la încetarea în orice mod a contractului de concesiune, cu excepția cazurilor prevăzute la art. 9 lit. b) și c), concesionarul nu eliberează terenul de construcții, sau nu înstrăinează investiția către un terț, concedentul are dreptul de a elibera terenul pe cheltuiala concesionarului.

VII. Obligațiile părților

Obligațiile *concesionarului*

Art. 7. **Concesionarul** are următoarele obligații :

(a) să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a terenului concesionat, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent, inclusiv prin Caietul de sarcini;

(b) să exploateze în mod direct terenul care face obiectul concesiunii, în condițiile stabilite prin Caietul de sarcini și Regulamentul de urbanism și dezvoltare PITT;

(c) să nu subconcesioneze, în tot sau în parte, terenul ce face obiectul concesiunii;

(d) să plătească redevența (inclusiv TVA) lunar, până la data de **30 a lunii următoare**, pentru luna precedentă, suma datorată în Euro echivalându-se la cursul BNR de la data emiterii facturii;

(e) să realizeze investiții în valoare planificată de Euro, conform angajamentului conținut în **Anexa nr. V** a contractului;

(f) să respecte condițiile legale impuse (materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, paza contra incendiilor etc.); producția se va realiza după normele europene în vigoare;

(g) să restituie **concedentului**, la încetarea contractului de concesiune prin atingerea termenului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini;

(h) în termen de 3 luni de la încetarea din orice cauză a concesiunii, cu excepția vinderii terenului către *concesionar*, să aducă terenul concesionat la starea în care acesta se afla la încheierea contractului;

(i) să plătească anticipat în termen de 30 de zile de la încheierea contractului redevența aferentă ultimelor 3 luni din contract sub sancțiunea desființării de drept a contractului. Concedentul are dreptul să execute redevența anticipată dacă concesionarul nu plătește 3 luni consecutiv redevența datorată concedentului conform contractului;

(j) să angajeze și apoi să mențină un număr minim de angajați, conform Anexei nr. VI la prezentul contract;

(k) să asigure contra incendiilor, investițiile realizate pe parcela concesionată; va respecta normele PSI și va răspunde pentru pagubele pricinuite Parcului prin incendiu, dacă nu va dovedi că incendiul a provenit din forță majoră, culpa **concedentului**, sau a unui terț;

(l) să nu închirieze terenul concesionat, sau să vândă ori să închirieze spații de producție sau servicii, realizate din investițiile proprii, fără acordul prealabil scris al **concedentului**;

(m) să nu schimbe, fără acceptul scris prealabil al **concedentului**, profilul inițial al activității firmei, pentru care a primit aprobarea de concesiune, cu excepția situațiilor speciale, justificate de cerințe de dezvoltare și adaptare a producției proprii la cerințele de piață. Schimbările se vor admite de **concedent** doar dacă se respectă profilul general de activitate al parcului;

(n) să depună, în termen de 30 de zile de la semnarea contractului, o declarație de impunere în vederea stabilirii taxei pe teren, la compartimentul de specialitate al Primăriei Municipiului Timișoara;

(o) în termen de 30 de zile de la semnarea contractului, să înregistreze contractele de concesiune în cartea funciară. În termen de 15 zile de la încetarea contractului de concesiune, concesionarul are obligația de a radia din cartea funciară înscrierile făcute;

(p) să preia, iar la încetarea contractului de concesiune, să predea, terenul ce face obiectul concesiunii, pe bază de proces-verbal;

(r) să păstreze confidențialitatea asupra tuturor informațiilor obținute de la **concedent**;

(s) să realizeze planul investițional la termenele etapizate negociate cu concedentul, conform Anexei nr. V la contractul de concesiune. Nerespectarea Etapei I, de obținere a autorizației de construire, nu dă dreptul concesionarului la nici o prelungire a acesteia. Concesionarul care, la data încheierii contractului, s-a obligat să finalizeze Etapa I într-un termen mai mic decât maximum prevăzut în anexa V, are dreptul la o prelungire a etapei până la acel maxim. Prolungirea Etapei a II-a, de realizare a investiției, poate fi acordată de concedent o singură dată în cazuri temeinic justificate, chiar dacă prin aceasta se depășește termenul maxim de trei ani prevăzut în caietul de sarcini.

(t) să depună în termen de 30 de zile de la finalizarea construcțiilor, o declarație de impunere în vederea stabilirii impozitului pe clădiri, la compartimentul de specialitate al Primăriei Municipiului Timișoara.

Obligațiile **concedentului**

Art. 8. **Concedentul** are următoarele obligații:

(a) să nu îl tulbure pe **concesionar** în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune;

(b) să nu modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege ;

(c) să notifice **concesionarului** apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor **concesionarului** și să depună în limitele competențelor sale legale, diligențele necesare pentru a împiedica apariția unor asemenea împrejurări;

(d) să contribuie, în limita competențelor sale, la asigurarea unui climat de afaceri adecvat în perimetrul parcului ;

(e) să asigure și să mențină infrastructura industrială în parametrii de funcționare inițiali și să asigure serviciile de susținere a activităților, în conformitate cu prevederile anexei nr. VIII ;

(f) să asiste cu servicii specializate, în domeniile de competență **concesionarul**, în probleme de interes pentru acesta;

(g) să asigure în regim de urgență eliberarea avizelor și autorizațiilor din sfera sa de competență;

(h) să asigure, prin intermediul administratorului Parcului, accesul **concesionarului** la informațiile și documentele de interes public, precum și cele strict referitoare la PITT , solicitate de **concesionar** pentru dezvoltarea activității acestuia;

(i) să predea, iar la încetarea contractului de concesiune, să preia, terenul ce face obiectul concesiunii, pe bază de proces-verbal.

(j) la cererea **concesionarului**, în conformitate cu pachetul de facilități acordate și respectarea prevederilor legale, condiționat de îndeplinirea obligațiilor asumate prin contract, să vândă terenul concesionat, la prețul de piață negociat al terenului neviabilizat.

VIII. Încetarea contractului de concesiune și răspunderea contractuală

Art.9. Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

- b) la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunului concesionat;
- c) în cazul vinderii terenului către concesionar, în condițiile art. 5 lit. e).

Art. 10 (1) Prezentul contract de concesiune se desființează de drept, fără punere în întârziere și fără orice altă formalitate, cu plata de despăgubiri în sarcina concesionarului, reprezentând redevența aferentă perioadei cuprinsă între data desființării contractului și data predării efective către concedent a terenului liber de orice sarcini, următoarele cazuri:

- a) neplata de către concesionar pe o perioadă de 3 luni consecutiv a redevenței datorate concedentului.
 - b) nerespectarea de către concesionar a etapei I de obținere a Autorizației de construire în termenul maxim de 15 luni prevăzut în Caietul de sarcini și în Anexa V.
 - c) nerespectarea de către concesionar a termenului de operaționalizare a investiției prevăzut de art. 4 alin. (2) din contract, cu excepția situației în care s-a aprobat prelungirea termenului în condițiile art. 7 lit. s).
- (2) În cazul încălcării altor obligații asumate prin prezentul contract, cu excepția celor expres prevăzute la aliniatul (1), concedentul poate cere rezilierea contractului, în condițiile legii, cu plata unei despăgubiri de către concesionar, al cărei quantum va fi egal cu redevența pe trei luni.

Art. 11 La încetarea contractului de concesiune în condițiile art. 9 – 10 din prezentul contract, cu excepția vânzării terenului către concesionar, bunurile ce au fost utilizate de concesionar, în derularea concesiunii, vor fi repartizate după cum urmează:

- a) bunuri de retur : terenul revine de drept concedentului, liber de orice sarcini;
- b) bunuri proprii: revin de drept concesionarului.

IX. Clauze contractuale referitoare la vânzarea terenului în condițiile art. 5 lit. e)

Art. 12. Vânzarea terenului către concesionar se va face cu condiția asumării de către acesta a obligației de plată a cotei părți din cheltuielile de întreținere și reparații a infrastructurii comune, și pentru asigurarea serviciilor comune, proporțional cu suprafața de teren cumpărată.

X. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu, între concedent și concesionar

Art. 13. Responsabilitățile de mediu sunt asumate de cele două părți, prin prevederile corespunzătoare din Regulamentul urbanistic și de dezvoltare al PITT și conform declarației comune, prezentate în Anexa nr. IV; aceasta nu exclude obligația permanentă a **concesionarului**, de a lua toate măsurile necesare și obligatorii, pentru protejarea mediului înconjurător, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare și în cea viitoare privitoare la protecția mediului.

XI Litigii

Art. 14. Litigiile de orice fel, ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, dacă nu sunt soluționate pe cale amiabilă, sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

XII. Alte clauze

Art. 15. Prezentul contract se completează cu condițiile impuse prin Caietul de sarcini și prin Regulamentul de urbanistic și dezvoltare PITT.

Art. 16. Orice modificare a clauzelor prezentului contract, se va face prin acte adiționale semnate de părți, **cu aprobarea Consiliului județean Timiș.**

Art. 17. Prezentul contract intra în vigoare la data de

Art. 18. (1) Toate notificările și comunicările adresate unei părți, vor fi făcute în limba română, la adresele specificate mai jos sau la altă adresă comunicată din timp.

Pentru **concedent** : JUDEȚUL TIMIȘ prin CONSILIUL JUDEȚEAN TIMIȘ, Timișoara, Bvd. Revoluției din 1989 nr. 17, în dublu exemplar pentru Direcția Administrarea Patrimoniului și Direcția Buget Finanțe

Pentru **concesionar** : S.C.,

(2) În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată pe confirmare de oficiul poștal primitor.

(3) Dacă confirmarea se transmite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

(4) Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la aliniatele precedente.

XIII. Forța majoră

Art. 19. (1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna, sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau executarea în mod necorespunzător – totală sau parțială – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră.

(3) Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 48 ore producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

(4) Dacă în termen de 30 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

XIV. Definiții

Art. 20 (1) Prin Etapa I privind obținerea Autorizației de Construire se înțelege obținerea Autorizației de Construire valabile.

(2) Prin Etapa II de operaționalizare, se înțelege ridicarea construcției și punerea în funcțiune, cu respectarea indicatorilor asumați conform anexelor nr. V și VI la prezentul contract.

(3) Prin plan investițional, se înțelege cumulativ etapa I de obținere a Autorizației de construire și etapa II de operaționalizare, așa cum sunt definite la aliniatele precedente.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 4 exemplare originale în limba română, din care 2 pentru **concedent** și 2 pentru **concesionar** și a fost înregistrat la concedent sub nr. _____

Anexe care fac parte integrantă din contractul de concesiune:

- **Anexa nr. I - Caietul de Sarcini**

- Anexa nr. II - Procesul verbal de predare – primire a parcelei concesionate;

- Anexa nr. III - Documentul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului al concedentului (Extras de Carte Funciara);

- Anexa nr. IV - Declarația comună a concedentului și a concesionarului privind problemele de mediu;

- Anexa nr. V - Angajamentele de investiții asumate, inclusiv eşalonarea în timp;

- Anexa nr. VI - Angajamentele referitoare la personalul angajat, inclusiv eşalonarea în timp;

- Anexa nr. VII - Convenție pentru utilizarea facilităților puse la dispoziție în cadrul Pavilionului Administrativ al PITT;

- Anexa VIII - Facilități oferite concesionarului în baza Catalogului de oferte PITT;

- Anexa N - Alte documente convenite cu concesionarul.

Concedent,

Concesionar,

JUDEȚUL TIMIȘ prin,
CONSILIUL JUDEȚEAN TIMIȘ

(Calitate),

S.C. Președinte,

Direcția Administrarea Patrimoniului
Directia Buget Finanțe:
Serviciul Juridic și Contencios:
Director ADETIM :

ANEXA NR . II – la contractul de concesiune

Prezenta anexă constituie un model orientativ

PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE
A PARCELEI NR.
DIN CADRUL PARCULUI TEHNOLOGIC ȘI INDUSTRIAL TIMIȘOARA

Încheiat azi, , între ADETIM, cu sediul în Timișoara, Bvd. Revoluției din 1989 nr. 17, reprezentat prin Domnul, având funcția de DIRECTOR Executiv ADETIM, în calitate de *mandatar al concedentului*

CARE PREDĂ

și

S.C.cu sediul social în, C.U.I. (sau alte date de identificare pentru persoane juridice străine)..... reprezentată prin, având funcția de, în calitate de *concesionar*.

CARE PREIA

parcele de teren în suprafață de mp identificată în planul de situație anexat sub nr. Suprafața este delimitată prin

Terenul se predă fără nici un fel de construcții edificate pe suprafața sa și liber de orice sarcini, conform Extras C.F.. nr., anexat.

Terenul va fi utilizat de concesionar în conformitate cu prevederile *Contractului de concesiune* și ale Regulamentului urbanistic și de dezvoltare PITT, pe termenul prevăzut prin contract.

Concedent
ADMINISTRATOR PITT
ADETIM
Director Executiv ADETIM
.....

Concesionar
.....

Data

ANEXA NR. IV – la contractul de concesiune
Prezenta anexă constituie un model orientativ

**DECLARAȚIA COMUNĂ A CONCEDENTULUI ȘI A CONCESIONARULUI
PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU**

Protecția condițiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale parcului. *Concesionarea* este condiționată de respectarea condițiilor legale de protecție a mediului. Trebuie să se respecte autorizațiile emise de către Inspectoratul pentru Protecția Mediului pentru fiecare construcție în parte. *Concedentul* declară că va acorda

concesionarului tot sprijinul posibil, pentru obținerea avizelor și autorizațiilor de mediu din partea Inspectoratului pentru Protecția Mediului Timiș.

Concesionarul confirmă că îi este pe deplin cunoscută atât situația juridică a terenului concesionat, cât și toate problemele de mediu aferente acestui teren. *Concesionarul* declară că a fost informat de *concedent* asupra posibilității modificării actualei legislații de protecție a mediului din România, în procesul armonizării graduale a legislației de protecție a mediului din România cu cerințele în domeniu ale Uniunii Europene. Aceste împrejurări pot oricând genera costuri suplimentare pentru investiții, iar suportarea lor revine în sarcina *concesionarului*.

Amplasarea construcțiilor și funcționarea unităților economice se va face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Nu se vor desfășura în zonă activitățile economice susceptibile a polua aerul, apa și solul.

Toate activitățile se vor desfășura în incinte închise, nici una din ele nu va dezvolta zgomote și vibrații sesizabile din exterior la limita incintei. Se vor respecta prevederile Regulamentelor naționale referitoare la zgomotul produs de fabrici precum și Regulamentele UE referitoare la protecția muncitorilor de zgomot.

Depozitarea externă se va face în containere sau rezervoare care vor fi ascunse vederii și la distanță de drumul de acces. Containerele de gunoi și de rebuturi vor fi de asemenea ascunse vederii. Acestea vor fi ascunse cu ajutorul zidurilor, terasamentelor, gardurilor, precum și a copacilor și plantelor. Dacă este necesar accesul pentru încărcare/descărcare și livrare, aceste depozite vor fi localizate în spatele clădirilor și vor fi ascunse vederii prin aranjamente adecvate. Trebuie să se prevadă de asemenea spațiu suficient pentru încărcare/descărcare în interiorul site-ului.

Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o arie special amenajată în acest scop. Este recomandabil ca deșeurile să fie colectate pentru reciclare sau re-utilizare, dacă este posibil și fezabil. Deșeurile care nu pot fi re-utilizate vor fi depozitate la o groapă de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene referitoare la deșeuri;

Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Se vor păstra documente prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile.

Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

Nu trebuie să fie detectabile în afara limitelor mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate în fabrică.

Se vor respecta condițiile stabilite în autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice emisă de IPPM, dacă va fi necesară o astfel de licență. Va trebui de asemenea să se respecte prevederile din documentele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

Concedent
ADMINISTRATOR PITT
ADETIM
Director ADETIM

Concesionar

.....

.....

Data

ANEXA NR. V – la contractul de concesiune

ANGAJAMENTELE DE INVESTIȚII ASUMATE DE CONCESIONAR

Subsemnatul / a , în calitate de reprezentant legal al Societații Comerciale , cu sediul social situat la adresa , declar următoarele în numele **Concesionarului**:

- societatea pe care o reprezint va efectua următoarea investiție:
 - i. denumire si descriere (suprafata hala productie construita, regim constructie, tip constructie, linii tehnologice, etc)
 - ii. valoare planificata:
 - iii. **termen de operaționalizare** :
 - iv. construcțiile vor respecta condițiile impuse prin regulamentul urbanistic PITT

Planul investițional se realizează după următorul calendar:

Etapa I = perioada obținere Autorizație de Construire (maxim 15 luni):.....

Etapa II = perioada operaționalizare(maxim 21 luni):.....

La data realizării integrale a investiției mai sus menționate, mă angajez să remit **concedentului** un CERTIFICAT întocmit de administratorul societății și semnat de cenzorii acesteia sau de o societate de audit independentă, prin care să se confirme exactitatea îndeplinirii angajamentului asumat prin **Contractul de concesiune**.

Concesionar
(Semnătură și ștampilă S.C.)

Data

ANEXA NR. VI – la contractul de concesiune

**ANGAJAMENTELE REFERITOARE LA PERSONALUL ANGAJAT
ASUMATE DE CONCESIONAR**

Subsemnatul / a , în calitate de reprezentant legal al Societății Comerciale , cu sediul social situat la adresa , declar următoarele în numele **Concesionarului**:

- societatea pe care o reprezint va efectua angajări de personal, după cum urmează:

1. personal total planificat:.....angajati
2. până la data de : angajați
din care : cu calificare superioară
3. până la data de : angajați
din care : cu calificare superioară

La data realizării numărului de personal menționat, mă angajez să remit **concedentului** un CERTIFICAT întocmit de administratorul societății și semnat de cenzorii acesteia sau de o societate de audit independentă, prin care să se confirme exactitatea îndeplinirii angajamentului asumat prin **Contractul de concesiune**.

Pe durata derulării **Contractului de concesiune**, numărul de angajați nu va scădea sub cifra de persoane.

Concesionar
(Semnătură și ștampilă S.C.)

Data

ANEXA NR. VII – la contractul de concesiune

Prezenta anexă constituie un model orientativ

**Convenție pentru utilizarea facilităților puse la dispoziție
în cadrul Pavilionului Administrativ al PITT**

Între Departamentul de Management si Administrare a PITT din cadrul ADETIM, cu sediul în Timișoara, Bvd. Revoluției din 1989 nr. 17, reprezentat prin Domnul, având funcția de DIRECTOR, în calitate de **furnizor de servicii în cadrul PITT**, pe de o parte

și

S.C. cu sediul social în, C.U.I. (sau alte date de identificare pentru persoane juridice străine)..... reprezentată prin, având funcția de, în calitate de **concesionar**, pe de altă parte,

s-a încheiat prezenta **CONVENȚIE**.

Urmează clauze stabilite de comun acord, în funcție de cerințele concesionarului.

.....

.....

Concedent
ADMINISTRATOR PITT
ADETIM
Director ADETIM

.....

Concesionar

.....

Data

ANEXA NR. VIII– la contractul de concesiune

**Facilități oferite concesionarului
în baza Catalogului de oferte PITT**

Între **JUDEȚUL TIMIȘ prin CONSILIUL JUDEȚEAN TIMIȘ**, cu sediul în Timișoara, Bvd. Revoluției din 1989 nr. 17, proprietar al terenului care face obiectul contractului de concesiune, reprezentat prin Domnul, având funcția de Președinte al Consiliului Județean Timiș, în calitate de **concedent**, pe de o parte

și

S.C. „.....” S.R.L., cu sediul social în Timișoara, str. nr., C.U.I., reprezentată prin Domnul, având funcția de Administrator, în calitate de **concesionar**, pe de altă parte,

s-a încheiat prezenta **CONVENȚIE**.

Concesionarul va beneficia gratuit de Serviciile suport incluse în taxa de concesiune, asigurate de administrația parcului, definite după cum urmează:

- Recepție, info point;
- Suport în informarea rapidă a autorităților publice locale asupra doleanțelor firmelor concesiunare;
- Includerea concesiunilor și locatarilor în cadrul programului de promovare și PR a parcului;
- Consultare și informare pentru dezvoltarea afacerilor;
- Facilitarea legăturii cu Centrul Universitar Timișoara;
- Salubritate și întreținere drumuri, spații verzi comune și curățenie spațiu public;
- Iluminat stradal și perimetral;
- Pază și protecție a zonelor comune și a perimetrului parcului;
- Acces la rețeaua de utilități a parcului: apă, canal, gaz, curent, telefon.

De asemenea, se acordă **concesionarului** următoarele facilități:

- utilizarea gratuită a sălilor de protocol sau conferințe 2 zile pe lună
- utilizarea gratuită a unui birou timp de 15 zile în perioada angajărilor de personal dinaintea operaționalizării investiției
- parcare gratuită
- promovare firmă concesiunară.

Concedent,

Concesionar,

JUDEȚUL TIMIȘ prin,
CONSILIUL JUDEȚEAN TIMIȘ

(Calitate),

S.C. Președinte,

Direcția Administrarea Patrimoniului

Direcția Buget Finanțe:

Serviciul Juridic și Contencios:

Director ADETIM :

.....

.....

.....

.....

ANEXA Nr. 2 la
Hotărârea CJT nr.36/27.03.2013

**CONTRACT CADRU PENTRU CONCESIONAREA
TERENULUI DIN PERIMETRUL PITT, CU HALA CONSTRUITĂ**

I. Părțile contractante

Între **Județul Timiș**, prin **CONSILIUL JUDEȚEAN TIMIȘ**, cu sediul în Timișoara, Bvd. Revoluției din 1989 nr. 17, reprezentat prin Domnul, Președinte al Consiliului Județean Timiș, în calitate de **concedent**, pe de o parte

și
S.C., cu sediul social în, C.U.I., reprezentată prin Domnul, având funcția de, în calitate de **concesionar**, pe de altă parte.

S-a încheiat prezentul **contract de concesiune**.

II. Obiectul contractului de concesiune

Art. 1 - (1) Obiectul contractului de concesiune este exploatarea parcelei de teren, proprietate privată a Județului Timiș, în suprafață de mp, denumită generic situată în Parcul Tehnologic și Industrial Timișoara, Calea Torontalului km 6 și identificată prin C.F. nr., Nr. Topo (Anexa nr. **III**), în conformitate cu obiectivele **concedentului**. Pe terenul concesionat se află amplasată hala, proprietatea

(2) Obiectivele **concedentului** sunt:

- a) Încadrarea activității și investiției **concesionarului** în domeniile de interes:
- b) Grad tehnologic ridicat, reflectat și în procentul de personal de specialitate angajat, precum și tehnologiile utilizate;
- c) Integrarea în economia județului, a activității desfășurate de **concesionar**.

(3) În derularea contractului de concesiune, **concesionarul** va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- a) bunurile de retur: terenul, în suprafață de mp, denumit generic parcela nr.
- b) bunurile proprii: bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de acesta pe durata concesiunii.

III. Termenul

Art. 2 -(1) Durata concesiunii este de ani, începând de la data de

(2) Contractul de concesiune poate fi prelungit, prin hotărâre a Consiliului Județean, la expirarea perioadei pentru care s-a încheiat inițial, prin acordul scris al ambelor părți, pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială. La data prelungirii perioadei de concesiune prin act adițional părțile vor renegocia redevența de concesiune.

IV. Redevența

Art. 3 - (1) Redevența este de EURO/mp/an, plătită lunar, cu termen de scadență a facturii de **45 zile** de la data emiterii. Suma datorată în EURO se echivalează în lei la cursul BNR la data facturării și se adaugă taxa pe valoare adăugată.

(2) Concedentul este îndreptățit să perceapă penalități de întârziere de 2% din cuantumul sumei restante, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune din lună, începând cu ziua următoare datei la care obligația de plată devine scadentă conform articolului 3 alin.(1). Plățile efectuate de concesionar se vor considera efectuate prioritar în contul penalităților (până la plata integrală a acestora) și numai după aceea în contul redevenței restante.

(3) În considerarea situației economice actuale, de criză, actualizarea redevenței nu se realizează 5 ani de la data încheierii contractului, urmând a fi actualizată după expirarea acestei perioade, anual, cu rata inflației.

V. Plata redevenței

Art. 4 - (1) Plata redevenței se face prin conturile: contul **concedentului** nr. deschis la Trezoreria Timișoara și contul **concesionarului** nr. deschis la

VI. Drepturile părților

Drepturile **concesionarului**

Art. 5 - Concesionarul are următoarele drepturi:

- a) de a exploata, în condițiile legii, în mod direct, respectând legislația de protecția mediului, terenul concesionat;
- b) de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul concesiunii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune;
- c) de a beneficia de pachetul de facilități conform Anexei VII.
- d) concesionarul, în cazuri temeinic justificate, cu notificarea scrisă prealabilă a concedentului, poate vinde hala, proprietatea sa, amplasată pe terenul concesionat.
- e) de a cumpăra terenul concesionat, în condițiile legii, după punerea în funcțiune a obiectivului de investiție și realizarea numărului de locuri de muncă asumate.

Drepturile **concedentului**

Art. 6 - (1) Concedentul are dreptul să inspecteze bunurile concesionate, să verifice stadiul de punere în funcțiune a investiției, precum și respectarea obligațiilor asumate de **concesionar** prin contract, după notificarea prealabilă a acestuia.

(2) În cazul în care, în termen de 6 luni de la încetarea în orice mod a contractului de concesiune, cu excepția cazurilor prevăzute la art. 9 lit. b) c) și d), concesionarul nu eliberează terenul de construcții, concedentul are dreptul de a elibera terenul pe cheltuiala concesionarului.

VII. Obligațiile părților

Obligațiile **concesionarului**

Art. 7. Concesionarul are următoarele obligații :

- (a) să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a terenului concesionat, potrivit obiectivelor stabilite de către concedent, inclusiv prin Caietul de sarcini;
- (b) să exploateze în mod direct terenul care face obiectul concesiunii, în condițiile stabilite prin Caietul de sarcini și Regulamentul de urbanism și dezvoltare PITT;
- (c) să nu subconcesioneze, în tot sau în parte, terenul ce face obiectul concesiunii;
- (d) să plătească redevența (inclusiv TVA) lunar, până la data de **30 a lunii următoare**, pentru luna precedentă, suma datorată în Euro echivalându-se la cursul BNR de la data emiterii facturii;
- (e) să respecte condițiile legale impuse (materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, paza contra incendiilor etc.); producția se va realiza după normele europene în vigoare;
- (f) să restituie **concedentului**, la încetarea contractului de concesiune prin ajungere la termen, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini;
- (g) în termen de 3 luni de la încetarea din orice cauză a concesiunii, cu excepția vinderii terenului către **concesionar**, să aducă terenul concesionat la starea în care acesta se afla la încheierea contractului, dacă nu respectă obligația de înstrăinare către terți a halei;
- (h) să plătească anticipat în termen de 30 de zile de la încheierea contractului redevența aferentă ultimelor 3 luni din contract sub sancțiunea desființării de drept a contractului. Concedentul are dreptul să execute redevența anticipată dacă concesionarul nu plătește 3 luni consecutiv redevența datorată concedentului conform contractului;
- (i) să operaționalizeze investiția, să angajeze și apoi să mențină un număr minim de angajați, conform Anexei nr. V la prezentul contract, în termen de maxim 6 luni în cazul halei finalizate și de maxim 12 luni în cazul halei nefinalizate, sub sancțiunea încetării contractului la propunerea administratorului PITT, prin hotărâre a Consiliului Județean Timiș;

(j) să asigure contra incendiilor investițiile realizate, inclusiv hala construită pe parcela concesionată; va respecta normele PSI și va răspunde pentru pagubele pricinuite Parcului prin incendiu, dacă nu va dovedi că incendiul a provenit din forță majoră, culpa **concedentului**, sau a unui terț;

(k) să nu închirieze terenul concesionat sau spații de producție sau de servicii proprietatea sa, amplasate pe teren, fără acordul prealabil scris al **concedentului**;

(l) **să notifice concedentului intenției de vânzare a halei cu minim 30 de zile înainte de încheierea contractului de vânzare-cumpărare;**

(m) să nu schimbe, fără acceptul scris prealabil al **concedentului**, profilul inițial al activității firmei, pentru care a primit aprobarea de concesiune, cu excepția situațiilor speciale, justificate de cerințe de dezvoltare și adaptare a producției proprii la cerințele de piață. Schimbările se vor admite de **concedent** doar dacă se respectă profilul general de activitate al parcului;

(n) să depună, în termen de 30 de zile de la semnarea contractului, o declarație de impunere în vederea stabilirii taxei pe teren, la compartimentul de specialitate al Primăriei Municipiului Timișoara;

(o) să depună, în condițiile legii, o declarație de impunere în vederea stabilirii impozitului pe clădiri, la compartimentul de specialitate al Primăriei Municipiului Timișoara.

p) în termen de 30 de zile de la semnarea contractului, să înregistreze contractele de concesiune în cartea funciară. În termen de 15 zile de la încetarea contractului de concesiune, concesionarul are obligația de a radia din cartea funciară înscrierile făcute;

(r) să preia, iar la încetarea contractului de concesiune, să predea, terenul ce face obiectul concesiunii, pe bază de proces-verbal;

(s) să păstreze confidențialitatea asupra tuturor informațiilor obținute de la **concedent**;

(ș) în cazul vânzării halei, concesionarul se obligă să includă în contractul de vânzare – cumpărare o clauză prin care terțul cumpărător își asumă expres obligația ca în termen de maxim 2 luni de la data încheierii contractului de vânzare – cumpărare a halei, **să reglementeze** cu proprietarul județul Timiș situația juridică a terenului.

(t) concesionarul asumă, în exclusivitate obligația de a reglementa cu proprietarul situația juridică a halei construite pe terenul concesionat, această obligație nerevenind județului Timiș.

Obligațiile **concedentului**

Art. 8. Concedentul are următoarele obligații:

(a) să nu îl tulbure pe **concesionar** în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de concesiune;

(b) să nu modifice în mod unilateral contractul de concesiune, în afară de cazurile prevăzute expres de lege ;

(c) să notifice **concesionarului** apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor **concesionarului** și să depună în limitele competențelor sale legale, diligențele necesare pentru a împiedica apariția unor asemenea împrejurări;

(d) să contribuie, în limita competențelor sale, la asigurarea unui climat de afaceri adecvat în perimetrul parcului ;

(e) să asigure și să mențină infrastructura industrială în parametrii de funcționare inițiali și să asigure serviciile de susținere a activităților, în conformitate cu prevederile anexei nr. VII ;

(f) să asiste cu servicii specializate, în domeniile de competență **concesionarul**, în probleme de interes pentru acesta;

(g) să asigure în regim de urgență eliberarea avizelor și autorizațiilor din sfera sa de competență;

(h) să asigure, prin intermediul administratorului Parcului, accesul **concesionarului** la informațiile și documentele de interes public, precum și cele strict referitoare la PITT , solicitate de **concesionar** pentru dezvoltarea activității acestuia;

(i) să predea, iar la încetarea contractului de concesiune, să preia, terenul ce face obiectul concesiunii, pe bază de proces-verbal.

VIII. Încetarea contractului de concesiune și răspunderea contractuală

Art.9 - Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- b) la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunului concesionat;
- c) în cazul vinderii terenului către concesionar, în condițiile art. 5 lit. e).
- d) în cazul vânzării halei construite și a investiției către terți;
- e) cu acordul părților, sub condiția stingerii tuturor obligațiilor concesionarului față de concedent și a vânzării halei construite și a investițiilor realizate. **Concesionarul va notifica Consiliul Județean Timiș intenția de încetare a contractului cu 90 de zile înainte de data la care se dorește încetarea.**

Art. 10- (1) În caz de neplată de către concesionar pe o perioadă de 3 luni consecutiv a redevenței datorate concedentului, prezentul contract de concesiune se desființează de drept, fără punere în întârziere și fără orice altă formalitate, cu plata de despăgubiri în sarcina concesionarului, reprezentând redevența aferentă perioadei cuprinsă între data desființării contractului și data predării efective către concedent a terenului liber de orice sarcini.

(2) În cazul încălcării altor obligații asumate prin prezentul contract, cu excepția celor expres prevăzute la alineatul (1), concedentul poate cere rezilierea contractului, în condițiile legii, cu plata unei despăgubiri de către concesionar, al cărei quantum va fi egal cu redevența pe trei luni.

Art. 11- La încetarea contractului de concesiune în condițiile art. 9 – 10 din prezentul contract, cu excepția vânzării terenului către concesionar, bunurile ce au fost utilizate de concesionar, în derularea concesiunii, vor fi repartizate după cum urmează:

- a) bunuri de retur : terenul revine de drept concedentului, liber de orice sarcini;
- b) bunuri proprii: revin de drept concesionarului.

Art. 12 – În cazul încălcării obligațiilor asumate prevăzute la art. 7 lit. ș) concesionarul datorează concedentului despăgubiri reprezentând echivalentul redevenței pe 3 luni.

IX. Clauze contractuale referitoare la vânzarea terenului în condițiile art. 5 lit. e)

Art. 13 - Vânzarea terenului către concesionar se va face cu condiția asumării de către acesta a obligației de plată a cotei părți din cheltuielile de întreținere și reparații a infrastructurii comune, și pentru asigurarea serviciilor comune, proporțional cu suprafața de teren cumpărată.

X. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu, între *concedent* și *concesionar*

Art. 14. Responsabilitățile de mediu sunt asumate de cele două părți, prin prevederile corespunzătoare din Regulamentul urbanistic și de dezvoltare al PITT și conform declarației comune, prezentate în Anexa nr. IV; aceasta nu exclude obligația permanentă a *concesionarului*, de a lua toate măsurile necesare și obligatorii, pentru protejarea mediului înconjurător, în condițiile prevăzute de legislația în vigoare și în cea viitoare privitoare la protecția mediului.

XI Litigii

Art. 15. Litigiile de orice fel, ce decurg din executarea prezentului contract de concesiune, dacă nu sunt soluționate pe cale amiabilă, sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

XII. Alte clauze

Art. 16. Prezentul contract se completează cu condițiile impuse prin Caietul de sarcini și prin Regulamentul de urbanistic și dezvoltare PITT.

Art. 17. Orice modificare a clauzelor prezentului contract, se va face prin acte adiționale semnate de părți, **cu aprobarea Consiliului județean Timiș.**

Art. 18. Prezentul contract intra în vigoare la data de

Art. 19 (1) Toate notificările și comunicările adresate unei părți, vor fi făcute în limba română, la adresele specificate mai jos sau la altă adresă comunicată din timp.

Pentru **concedent** : CONSILIUL JUDEȚEAN TIMIȘ, Timișoara, Bvd. Revoluției din 1989 nr. 17, în dublu exemplar pentru Direcția Administrarea Patrimoniului și Direcția Buget Finanțe

Pentru **concesionar** : S.C.,

(2) În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă, prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită de destinatar la data menționată pe confirmare de oficiul poștal primitor.

(3) Dacă confirmarea se transmite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

(4) Notificările verbale nu se iau în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate, prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la aliniatele precedente.

XIII. Forța majoră

Art. 20. (1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de concesiune, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna, sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

(2) Nici una dintre părțile contractante nu răspunde de neexecutarea la termen și/sau executarea în mod necorespunzător – totală sau parțială – a oricărei obligații care îi revine în baza prezentului contract, dacă neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligației respective a fost cauzată de forța majoră.

(3) Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 48 ore producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui.

(4) Dacă în termen de 30 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

XIV . Definiții

Hală construită = toate construcțiile finalizate sau în curs de realizare aflate pe parcela de teren concesionată.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 4 exemplare originale în limba română, din care 2 pentru **concedent** și 2 pentru **concesionar** și a fost înregistrat la concedent sub nr. _____

Anexe care fac parte integrantă din contractul de concesiune:

- **Anexa nr. I - Caietul de Sarcini**

- Anexa nr. II - Procesul verbal de predare – primire a parcelei concesionate;

- Anexa nr. III - Documentul de atestare a dreptului de proprietate asupra terenului al concedentului (Extras de Carte Funciara);

- Anexa nr. IV - Declarația comună a concedentului și a concesionarului privind problemele de mediu;

- Anexa nr. V - Angajamentele referitoare la personalul angajat, inclusiv eşalonarea în timp;

- Anexa nr. VI - Convenție pentru utilizarea facilităților puse la dispoziție în cadrul Pavilionului Administrativ al PITT;

- Anexa VII - Facilități oferite concesionarului în baza Catalogului de oferte PITT

- Anexa N - Alte documente convenite cu concesionarul.

Concedent,

JUDEȚUL TIMIȘ prin,
CONSILIUL JUDEȚEAN TIMIȘ
Președinte,

Concesionar,

S.C.
(Calitate),

Direcția Administrarea Patrimoniului

Directia Buget Finante:

Serviciul Juridic și Contencios:

Director ADETIM :

ANEXA NR . II – la contractul de concesiune

Prezenta anexă constituie un model orientativ

PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE

A PARCELEI NR.

DIN CADRUL PARCULUI TEHNOLOGIC ȘI INDUSTRIAL TIMIȘOARA

Încheiat azi, , între ADETIM, cu sediul în Timișoara, Bvd. Revoluției din 1989 nr. 17, reprezentat prin
Domnul, având funcția de DIRECTOR Executiv ADETIM, în calitate de *mandatar al
concedentului*

CARE PREDĂ

și

S.C.cu sediul social în, C.U.I.
(sau alte date de identificare pentru persoane juridice străine)..... reprezentată
prin, având funcția de, în calitate de *concesionar*.

CARE PREIA

parcela de teren în suprafață de mp identificată în planul de situație anexat sub nr. Suprafața
este delimitată prin

Terenul se predă cu hală construită.

Terenul va fi utilizat de concesionar în conformitate cu prevederile *Contractului de concesiune* și ale
Regulamentului urbanistic și de dezvoltare PITT, pe termenul prevăzut prin contract.

Concedent
ADMINISTRATOR PITT
ADETIM
Director Executiv ADETIM
.....

Concesionar
.....

Data

ANEXA NR. IV – la contractul de concesiune

Prezenta anexă constituie un model orientativ

**DECLARAȚIA COMUNĂ A CONCEDENTULUI ȘI A CONCESIONARULUI
PRIVIND PROBLEMELE DE MEDIU**

Protecția condițiilor de mediu existente este unul din obiectivele primare ale parcului. *Concesionarea* este
condiționată de respectarea condițiilor legale de protecție a mediului. Trebuie să se respecte autorizațiile emise de
către Inspectoratul pentru Protecția Mediului pentru fiecare construcție în parte. *Concedentul* declară că va acorda
concesionarului tot sprijinul posibil, pentru obținerea avizelor și autorizațiilor de mediu din partea Inspectoratului
pentru Protecția Mediului Timiș.

Concesionarul confirmă că îi este pe deplin cunoscută atât situația juridică a terenului concesionat, cât și toate problemele de mediu aferente acestui teren. *Concesionarul* declară că a fost informat de *concedent* asupra posibilității modificării actualei legislații de protecție a mediului din România, în procesul armonizării graduale a legislației de protecție a mediului din România cu cerințele în domeniu ale Uniunii Europene. Aceste împrejurări pot oricând genera costuri suplimentare pentru investiții, iar suportarea lor revine în sarcina *concesionarului*.

Amplasarea construcțiilor și funcționarea unităților economice se va face cu aplicarea tuturor normativelor în vigoare privind protecția factorilor de mediu. Nu se vor desfășura în zonă activitățile economice susceptibile a polua aerul, apa și solul.

Toate activitățile se vor desfășura în incinte închise, nici una din ele nu va dezvolta zgomote și vibrații sesizabile din exterior la limita incintei. Se vor respecta prevederile Regulamentelor naționale referitoare la zgomotul produs de fabrici precum și Regulamentele UE referitoare la protecția muncitorilor de zgomot.

Depozitarea externă se va face în containere sau rezervoare care vor fi ascunse vederii și la distanță de drumul de acces. Containerele de gunoi și de rebuturi vor fi de asemenea ascunse vederii. Acestea vor fi ascunse cu ajutorul zidurilor, terasamentelor, gardurilor, precum și a copacilor și plantelor. Dacă este necesar accesul pentru încărcare/descărcare și livrare, aceste depozite vor fi localizate în spatele clădirilor și vor fi ascunse vederii prin aranjamente adecvate. Trebuie să se prevadă de asemenea spațiu suficient pentru încărcare/descărcare în interiorul site-ului.

Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o arie special amenajată în acest scop. Este recomandabil ca deșeurile să fie colectate pentru reciclare sau re-utilizare, dacă este posibil și fezabil. Deșeurile care nu pot fi re-utilizate vor fi depozitate la o groapă de gunoi aprobată de autoritățile locale, respectând Regulile Uniunii Europene referitoare la deșeurile;

Toate deșeurile chimice și toxice vor fi eliminate conform Regulilor UE referitoare la deșeurile toxice și periculoase. Se vor păstra documente prin care se înregistrează tipul, cantitatea, data și modul în care s-au eliminat deșeurile.

Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerințele autorităților sanitare.

Nu trebuie să fie detectabile în afara limitelor mirosurile neplăcute provenind de la operațiunile desfășurate în fabrică.

Se vor respecta condițiile stabilite în autorizația de mediu referitoare la emisiile atmosferice emisă de IPPM, dacă va fi necesară o astfel de licență. Va trebui de asemenea să se respecte prevederile din documentele și regulamentele naționale referitoare la poluarea atmosferică.

Concedent
ADMINISTRATOR PITT
ADETIM
Director ADETIM

Concesionar

.....

.....

Data

ANEXA NR. V – la contractul de concesiune

**ANGAJAMENTELE REFERITOARE LA PERSONALUL ANGAJAT
ASUMATE DE CONCESIONAR**

Subsemnatul / a, în calitate de reprezentant legal al Societății Comerciale, cu sediul social situat la adresa, declar următoarele în numele *Concesionarului*:

- societatea pe care o reprezintă va efectua angajări de personal, după cum urmează:

1. personal total planificat:.....angajați
2. până la data de : angajați
din care : cu calificare superioară
3. până la data de : angajați
din care : cu calificare superioară

La data realizării numărului de personal menționat, mă angajez să remit **concedentului** un CERTIFICAT întocmit de administratorul societății și semnat de cenzorii acesteia sau de o societate de audit independentă, prin care să se confirme exactitatea îndeplinirii angajamentului asumat prin **Contractul de concesiune**.

Pe durata derulării **Contractului de concesiune**, numărul de angajați nu va scădea sub cifra de persoane.

Concesionar
(Semnătură și ștampilă S.C.)

Data

ANEXA NR. VI – la contractul de concesiune

Prezenta anexă constituie un model orientativ

**Convenție pentru utilizarea facilităților puse la dispoziție
în cadrul Pavilionului Administrativ al PITT**

Între Departamentul de Management si Administrare a PITT din cadrul ADETIM, cu sediul în Timișoara, Bvd. Revoluției din 1989 nr. 17, reprezentat prin Domnul, având funcția de DIRECTOR, în calitate de **furnizor de servicii în cadrul PITT**, pe de o parte

și

S.C. cu sediul social în, C.U.I. (sau alte date de identificare pentru persoane juridice străine)..... reprezentată prin, având funcția de, în calitate de **concesionar**, pe de altă parte,

s-a încheiat prezenta **CONVENȚIE**.

Urmează clauze stabilite de comun acord, în funcție de cerințele concesionarului.

.....
.....

Concedent
ADMINISTRATOR PITT
ADETIM
Director ADETIM

Concesionar

.....

.....

Data

ANEXA NR. VII- la contractul de concesiune

Facilități oferite concesionarului în baza Catalogului de oferte PITT

Între **CONSILIUL JUDEȚEAN TIMIȘ**, cu sediul în Timișoara, Bvd. Revoluției din 1989 nr. 17, proprietar al terenului care face obiectul contractului de concesiune, reprezentat prin Domnul, având funcția de Președinte al Consiliului Județean Timiș, în calitate de **concedent**, pe de o parte

și

S.C. „.....” S.R.L., cu sediul social în Timișoara, str. nr., C.U.I., reprezentată prin Domnul, având funcția de Administrator, în calitate de **concesionar**, pe de altă parte,

s-a încheiat prezenta **CONVENȚIE**.

Concesionarul va beneficia gratuit de Serviciile suport incluse în taxa de concesionare, asigurate de administrația parcului, definite după cum urmează:

- Recepție, info point;
- Suport în informarea rapidă a autorităților publice locale asupra doleanțelor firmelor concesionare;
- Includerea concesionarilor și locatarilor în cadrul programului de promovare și PR a parcului;
- Business club;
- Consultare și informare pentru dezvoltarea afacerilor;
- Facilitarea legăturii cu Centrul Universitar Timișoara;
- Salubritate și întreținere drumuri, spații verzi comune și curățenie spațiu public;
- Iluminat stradal și perimetral;
- Pază și protecție a zonelor comune și a perimetrului parcului;
- Acces la rețeaua de utilități a parcului: apă, canal, gaz, curent, telefon.

De asemenea, se acordă **concesionarului** următoarele facilități:

- utilizarea gratuită a sălilor de protocol sau conferințe 2 zile pe lună
- utilizarea gratuită a unui birou timp de 15 zile în perioada angajărilor de personal dinaintea operaționalizării investiției
- parcare gratuită
- servicii suport pentru transfer tehnologic
- promovare firmă concesionară

Concedent,
CONSILIUL JUDEȚEAN TIMIȘ

Președinte,
.....

Concesionar,
S.C. „.....” S.R.L.

Administrator,
.....

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE (model spații, garaj auto platforma betonată)

I. Părțile contractante

Județul Timiș prin **Consiliul județean Timiș**, cu sediul în Timișoara, Bvd. Revoluției din 1989 nr. 17, în calitate de proprietar al spațiului ce face obiectul contractului de închiriere, reprezentat prin Domnul Constantin OSTAFICIUC, având funcția de Președinte, în calitate de **locator** pe de o parte

și

S.C.cu sediul social în, C.U.I. (sau alte date de identificare pentru persoane juridice străine)..... reprezentată prin, având funcția de, în calitate de **chiriaș**, pe de altă parte,

la data de, la sediul **locatorului**, cu respectarea prevederilor Procedurii de închiriere aprobată de către Președintele Consiliului Județean Timiș prin Dispoziția nr. 1/21.01.2008, a Dispoziției nr. a Președintelui Consiliului Județean privind componența Comisiei de selecție locatari și a proceselor verbale nr. a Comisiei de selecție locatari, s-a încheiat prezentul **contract de închiriere**.

II. Obiectul contractului de închiriere

Art. 1.(1) Obiectul contractului de închiriere îl constituie darea în folosință de către **locator** și luarea în chirie de **chiriaș** a unui spațiu imobiliar în suprafață totală de mp, situat în “Pavilionul Administrativ și pentru Servicii suport” al Parcului Tehnologic și Industrial Timișoara, Calea Torontalului km 6 și identificat corespunzător Planului clădirii prin numerele birourilor date spre închiriere chiriasului, respectiv (Anexa nr. I). Spațiile se predau prin Proces-Verbal, conform Anexei nr. II.

(2) Spațiul închiriat va putea fi folosit de **chiriaș** în vederea desfășurării activității de administrare activitate firmă din domeniul „.....”.

(3) Chiriașul este îndreptățit să își stabilească sediul social în spațiul închiriat, respectiv la următoarea adresa: Calea Torontalului km 6, Pavilionul Administrativ și pentru Servicii Suport al Parcului Tehnologic și Industrial Timișoara, în oricare din birourile închiriate.

Chiriașul nu va putea schimba destinația spațiului sau tipul de activitate desfășurată în spațiu decât cu acordul prealabil al **locatorului**

III. Termenul

Art. 2. (1) Durata închirierii este de ... ani, începând cu data de.....

(2) Contractul de închiriere poate fi prelungit, prin act adițional, cu aprobarea Consiliului Județean; la data prelungirii perioadei de închiriere părțile vor renegocia chiria.

(3) Refuzul **justificat al locatorului** de a prelungi perioada de închiriere a spațiului nu dă dreptul **chiriașului** să solicite despăgubiri, indiferent de natura acestora.

IV. Chiria

Art. 3. Chiria lunară pentru folosirea spațiului este de RON/ mp, plătită lunar, până la data de 15 a lunii următoare pentru luna precedentă. și se adaugă taxa pe valoarea adăugată. Chiria se va indexa anual cu rata inflației, fara acordul prealabil al chiriasului, dar cu anuntarea acestuia.

Nerespectarea termenului de plata a chiriei atrage în sarcina chiriasului plata unor penalități la suma datorată, calculate conform prevederilor legale în vigoare la data la care obligația devine scadentă.

V. Plata chiriei

Art. 4. - Plata chiriei se face prin conturile: contul **locatorului** nr..... deschis la Banca..... și contul **chiriașului** nr. deschis la Banca

VI. Drepturile părților

Drepturile **chiriașului**

Art. 5. (1) **Chiriașul** are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, respectând prevederile contractuale, spațiul închiriat.

(2) **Chiriașul** are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.

(3) În cazul în care clauzele contractului au fost respectate întocmai, la încetarea locațiunii, suma reținută cu titlu de garanție, va fi restituită integral chiriașului.

Drepturile *locatorului*

Art. 6. (1) **Locatorul** are dreptul să inspecteze bunurile închiriate și să verifice respectarea obligațiilor asumate de **chiriaș**.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a **chiriașului** și în următoarele condiții: după o notificare prealabilă scrisă, transmisă cu zile înainte de verificare.

VII. Obligațiile părților

Obligațiile *chiriașului*

Art. 7. **Chiriașul** se obligă:

a) să folosească spațiul închiriat cu respectarea destinației stabilite prin prezentul contract și a normelor PSI, răspunzând pentru pagubele provenite din incendiu, dacă nu va dovedi că incendiul a provenit din caz fortuit sau forță majoră ;

b) să plătească chiria la termenul stabilit și, după caz, penalitățile de întârziere calculate;

c) să nu subînchirieze, concesioneze sau să înstrăineze în orice formă către terți spațiul închiriat ;

d) în situația în care chiriașul va efectua lucrări de investiții, îmbunătățiri, transformări, instalații etc, acestea se vor face pe cheltuielă proprie, cu acordul scris prealabil al **locatorului**, care nu va putea fi obligat să restituie contravaloarea lor, acestea rămânând, la sfârșitul locațiunii, bunuri câștigate spațiului închiriat. **Chiriașul** nu va putea să le opună drept compensație pentru stricăciunile cauzate spațiului prin fapta sa sau pentru alte sume datorate de el proprietarului;

e) să folosească spațiul ca un bun proprietar, evitând degradarea lui ;

f) să plătească lunar în termen de 5 zile calendaristice de la emiterea facturii de către administratorul Parcului Tehnologic și Industrial, ADETIM, contravaloarea consumului de apă caldă, apă rece, energie electrică, termică, telefonie, precum și a altor utilități, inclusiv cota ce-i revine pentru asigurarea curățeniei părților comune;

g) să depună în contul locatorului, cu titlu de garanție, o sumă echivalentă cu chiria pentru 2 luni prevăzută în prezentul contract. **Chiriașul** a depus în contul **locatorului**, cu titlu de garanție, o sumă de RON, reprezentând dublul chiriei lunare; din această sumă vor fi prelevate penalitățile și sumele datorate locatorului de către chiriaș, în baza contractului de închiriere și neachitate.

h) să respecte condițiile impuse de administrația parcului referitoare la paza spațiilor comune, paza contra incendiilor, la programul de lucru stabilit de comun acord, etc. ;

i) la încetarea contractului să restituie **locatorului** spațiul închiriat în stare de folosință și liber de orice sarcini, precum și mobilierul aferent acestuia prevăzut în Anexa nr. II

j) să notifice **locatorului** cu 3 luni înainte de expirarea contractului, intenția sa de prelungire a contractului

k) să își schimbe sediul social la o altă adresă decât cea prevăzută la art.1 alin.3 din contract, în situația în care prezentul contract de închiriere încetează sau se reziliază.

Obligațiile *locatorului*

Art. 8.(1) **Locatorul** este obligat să nu îl tulbure pe **chiriaș** în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.

(2) **Locatorul** este obligat să notifice **chiriașului** apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor **chiriașului**.

(3) **Locatorul** va preda, iar la încetarea contractului de închiriere, va prelua, spațiul (inclusiv piesele de mobilier enumerate în Anexa II) ce face obiectul închirierii pe bază de proces-verbal.

(4) **Locatorul** va evidenția, prin administratorul PITT, ADETIM, toate cheltuielile aferente spațiului închiriat ce nu pot fi individualizate prin contracte încheiate de locatari direct cu furnizorii (apă, curent, curățenie părți comune etc.) în cadrul unei facturi emise lunar. La cererea **chiriașului**, administratorul parcului va prezenta în scris, în mod detaliat, justificarea sumelor facturate.

(5) **Locatorul** va lua, în limitele competenței sale, măsuri pentru asigurarea permanentă a facilităților standard aflate în dotarea spațiului închiriat.

(6) **Locatorul** se angajează ca, prin intermediul administratorului parcului și în condițiile detaliate în Anexa nr.III, să asiste cu servicii specializate în domeniile de competență **chiriașul**, în probleme de interes pentru acesta.

VIII. Răspunderea contractuală

Art. 9. În caz de neexecutare sau de executare necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, partea în culpă va plăti daune interese. Anexele (I – N) fac parte integrantă din prezentul contract.

IX. Incetarea si rezilierea contractului de inchiriere.

Art. 10. (1) Contractul încetează la expirarea termenului pentru care a fost încheiat dacă părțile nu decid prelungirea în condițiile aprobării de către Consiliul Județean Timiș;

(2) Contractul poate fi reziliat prin acordul părților, intenția de reziliere trebuie anunțată cu 30 de zile calendaristice înainte de aceasta, iar nici una din partile contractante nu poate refuza nejustificat să-și dea acordul.

Art. 11. (1) Contractul se desființează de drept, fără punere în întârziere și fără orice altă formalitate prealabilă, iar **chiriașul** va evacua necondiționat spațiul în termen de 15 zile calendaristice, în următoarele situații :

- a) neachitarea chiriei, inclusiv a penalităților de întârziere o perioadă de 30 de zile de la data emiterii facturii. Plata ulterioară a chiriei și penalităților nu dă dreptul **chiriașului** de a rămâne în spațiul închiriat.
- b) neachitarea cheltuielilor legate de utilități conform art. 7 lit. f o perioadă de 30 de zile calendaristice de la data când au fost facturate. Achitarea ulterioară a acestora nu dă dreptul **chiriașului** de a rămâne în spațiul
- c) neîndeplinirea obligațiilor prevăzute la art. 7 lit. c, d, e din prezentul contract
- d) în cazul imposibilității obiective a **chiriașului** de a utiliza spațiul potrivit scopului pentru care a fost închiriat de **locator**

(2) **Locatorul** va putea cere rezilierea contractului în cazul neîndeplinirii obligațiilor asumate de **chiriaș**, altele decât cele prevăzute la alineatul precedent ;

(3) **Chiriașul** va putea cere rezilierea contractului în cazul neîndeplinirii obligațiilor asumate de **locator**.

X. Litigii

Art. 12 (1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de închiriere, dacă nu se rezolvă pe cale amiabilă, sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

(2) Pentru soluționarea eventualelor litigii părțile pot stipula în contractul de închiriere clauze compromisorii.

(3) Prezentul contract constituie singurul instrument juridic probant pentru soluționarea eventualelor litigii între părți, prin acțiune în justiție, adresată instanței competente.

Art. 13. Dacă o anumită clauză va fi anulată de instanță, contractul rămâne valabil cu privire la celelalte prevederi.

XI. Alte clauze

Art. 14 Prezentul contract se completează cu condițiile impuse prin Caietul de sarcini (Anexa nr.IV), care este parte componentă a prezentului contract.

Art. 15. Prezentul contract va intra în vigoare la data de

Art. 16. Toate notificările și comunicările adresate unei părți vor fi făcute în limba română, adresele specificate mai jos sau la altă adresă comunicată din timp.

Pentru **locator** : CONSILIUL JUDEȚEAN TIMIȘ ,

Pentru **chiriaș** :

Art. 17. Orice modificare a clauzelor prezentului contract se va face prin acte aditionale semnate de ambele parti.

XII. Fortă majoră

Art. 18. Partile sunt exonerate de raspunderile derivand din prezentul contract în situatia producerii unor evenimente ce pot fi considerate cazuri de forta majora sau cazuri fortuite.

(1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de închiriere, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut impredictibilă. Cazul de forta majora se dovedeste si se comunica celeilalte parti conform Legii.

(2) Prin caz fortuit, în sensul prezentului contract de închiriere, se înțeleg acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

Prezentul contract este supus și va fi interpretat potrivit legilor din România.

Prezentul contract de închiriere a fost încheiat în 4 exemplare originale în limba română, două pentru **locator** și două pentru **chiriaș**, fiecare parte atestând că se află în posesia a câte 2 (două) exemplare.

Semnat astăzi,, la Timișoara.

Locator,

Chiriaș,

CONSILIUL JUDEȚEAN TIMIȘ

Președinte,

Titu BOJIN

Serviciul Juridic și stare civilă : Maria URSOIU

Direcția Buget Finanțe : Dan CIONVICĂ

Director ADETIM : Sergiu BĂLAȘA

Serviciul Patrimoniu și Achiziții Publice: Ionel URSU

ANEXE LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR

- Anexa nr. I Identificare spațiu închiriat – planul clădirii pe nivel
- Anexa nr. II Procesul verbal de predare – primire a spațiului
- Anexa nr. III Convenție pentru utilizarea facilităților puse la dispoziție în cadrul Pavilionului Administrativ al PITT
- Anexa nr. IV Caietul de sarcini pentru închirierea spațiului
- Anexa nr. N Alte documente convenite cu chiriașul

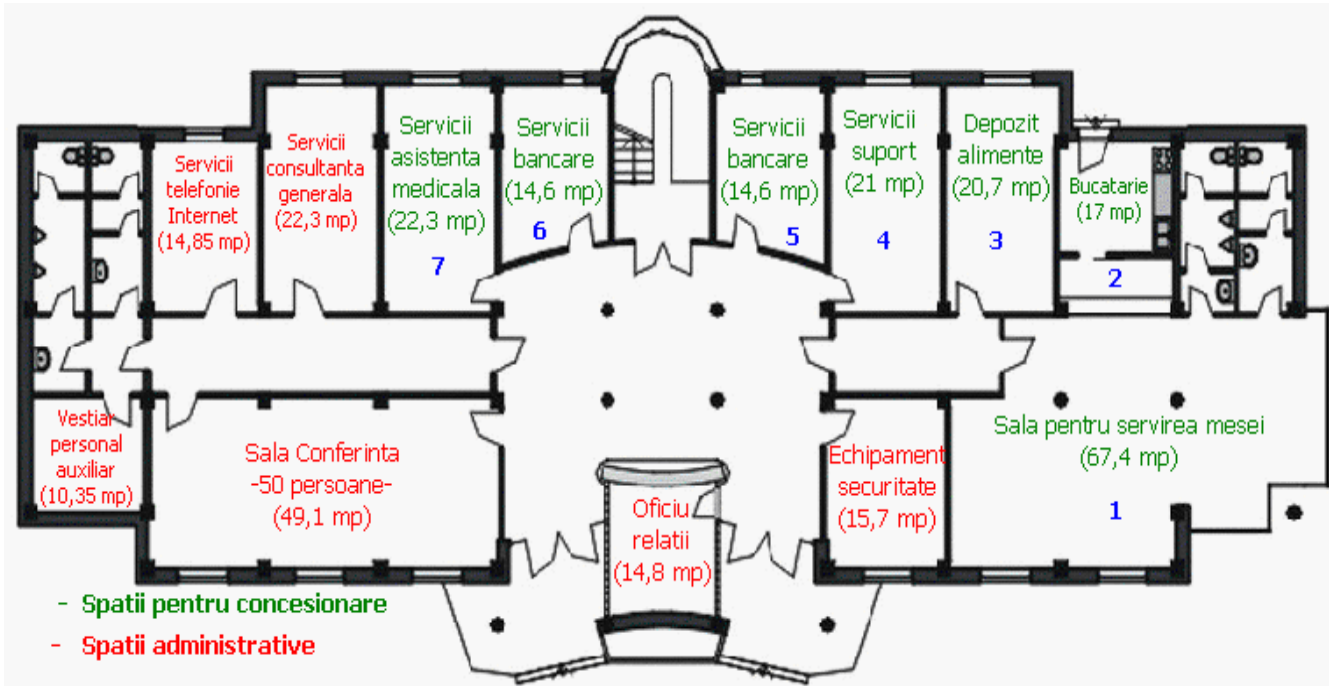
ANEXA NR . I

Identificare spațiu închiriat – planul clădirii

Exemplu:

Spațiul închiriat este marcat pe planul parterului sub nr. 4; se va preciza în locul mențiunii „Servicii suport”, textul: „Spațiu închiriat firmei

PLAN PARTER



ANEXA NR. II

**PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE
A SPAȚIULUI NR. DIN CADRUL**

PAVILIONULUI ADMINISTRATIV ȘI PENTRU SERVICII SUPT PITT

Încheiat azi, , între Departamentul de Management și Administrare a PITT din cadrul ADETIM, cu sediul în Timișoara, Bvd. Revoluției din 1989 nr. 17, reprezentat prin Domnul BALASA SERGIU, având funcția de DIRECTOR ADETIM , în calitate de *mandatar al locatorului*

care PREDA

și

S.C.cu sediul social în, C.U.I. (sau alte date de identificare pentru persoane juridice străine)..... reprezentată prin, având funcția de, în calitate de *chiriaș*, pe de altă parte,

care PREIA

spațiul în suprafață de mp identificată în planul clădirii anexat sub nr.

Spațiul se predă

Spațiul va fi utilizat de *chiriaș* în conformitate cu prevederile *Contractului de închiriere* pe termenul prevăzut prin contract.

PREDAU

PREIA

Director ADETIM Director DMA-PITT/ADETIM

Sergiu Balasa

Nicoleta TISU

.....

.....

.....

.....

Data

Anexa Nr. III

**Convenție pentru utilizarea facilităților puse la dispoziție
în cadrul Pavilionului Administrativ al PITT**

Între Departamentul de Management si Administrare a PITT din cadrul ADETIM, cu sediul în Timișoara, Bvd. Revoluției din 1989 nr. 17, reprezentat prin Domnul BALASA SERGIU, având funcția de DIRECTOR ADETIM, în calitate de *furnizor de servicii în cadrul PITT*, pe de o parte

și

S.C.cu sediul social în, C.U.I. (sau alte date de identificare pentru persoane juridice străine)..... reprezentată prin, având funcția de, în calitate de *chiriaș*, pe de altă parte,

s-a încheiat prezenta **CONVENȚIE**.

Urmează clauze stabilite de comun acord, în funcție de cerințele chiriei.

.....
.....

Locator
Director ADETIM
Sergiu BALASA
.....

Director DMA- PITT/ADETIM
Nicoleta TISU
.....

Chiriaș
.....

Data

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE (model pentru teren neviabilizat)

I. Părțile contractante

Judetul Timis prin **Consiliul Județean Timis**, cu sediul în Timișoara, Bvd. Revoluției din 1989 nr. 17, in calitate de proprietar al terenului neviabilizat destinat inchirierii ce face obiectul prezentului contract, reprezentat prin Domnul Constantin OSTAFICIUC, având funcția de Președinte, în calitate de **locator** pe de o parte

și

S.C..... cu sediul social în, C.U.I. (sau alte date de identificare pentru persoane juridice străine)..... reprezentată prin, având funcția de, în calitate de **chiriaș**, pe de altă parte,

la data de, la sediul **locatorului**, în temeiul Hotărârii Consiliului Județean Timiș nr. 52 / 27.09.2004, a Dispoziției nr. 234/17.12.2004 completata prin Dispoziția nr. 146/02.06.2006 a Președintelui Consiliului Județean si a Hotărârii nr. 7/31.01.2006 Consiliului Județean Timiș, s-a încheiat prezentul **contract de închiriere**.

II. Obiectul contractului de închiriere

Art. 1.(1) Obiectul contractului de închiriere îl constituie darea în folosință de către **locator** și luarea în chirie de **chiriaș** a unui teren neviabilizat în suprafață totală de mp, situat in perimetrul Parcului Tehnologic și Industrial Timișoara, Calea Torontalului km 6 și identificat corespunzător CF nr..... și Plan/schita de organizare si valorificare a terenului neviabilizat inchiriat (Anexa nr. I). Terenul se preda prin Proces-Verbal, conform Anexei nr. II.

(2) Terenul neviabilizat închiriat va putea fi folosit de **chiriaș** în vederea desfășurării activității din domeniul

Chiriașul nu va putea schimba destinația terenului sau tipul de activitate desfășurată pe teren decât cu acordul prealabil al **locatorului**.

III. Termenul

Art. 2. (1) Durata închirierii este de ... ani, începând cu data de.....

(2) Contractul de închiriere poate fi prelungit, prin act adițional, cu aprobarea Consiliului Județean; la data prelungirii perioadei de închiriere părțile vor renegocia chiria.

(3) Refuzul **justificat al locatorului** de a prelungi perioada de inchiriere a terenului neviabilizat nu dă dreptul **chiriașului** să solicite despăgubiri, indiferent de natura acestora.

IV. Chiria

Art. 3. Chiria lunară pentru folosirea terenului neviabilizat este de RON/ mp, plătită lunar, până la data de 15 a lunii următoare pentru luna precedentă. și se adaugă taxa pe valoarea adăugată. Chiria se va indexa anual cu rata inflatiei, fara acordul prealabil al chiriului, dar cu anuntarea acestuia.

Nerespectarea termenului de plata a chiriei atrage în sarcina chiriului plata unor penalități la suma datorată, calculate conform prevederilor legale în vigoare la data la care obligația devine scadentă.

V. Plata chiriei

Art. 4. - Plata chiriei se face prin conturile: contul **locatorului** nr..... deschis la Banca si contul **chiriașului** nr. deschis la Banca

VI. Drepturile părților

Drepturile **chiriașului**

Art. 5. (1) **Chiriașul** are dreptul de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, respectând prevederile contractuale, terenul neviabilizat închiriat.

(2) **Chiriașul** are dreptul de a folosi și de a culege fructele bunurilor care fac obiectul închirierii, potrivit obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.

(3) În cazul în care clauzele contractului au fost respectate întocmai, la încetarea locațiunii, suma reținută cu titlu de garanție, va fi restituită integral chiriașului.

Drepturile **locatorului**

Art. 6. (1) **Locatorul** are dreptul să inspecteze bunurile închiriate și să verifice respectarea obligațiilor asumate de **chiriaș**.

(2) Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a **chiriașului** și în următoarele condiții: după o notificare prealabilă scrisă, transmisă cu zile înainte de verificare.

VII. Obligațiile părților

Obligațiile **chiriașului**

Art. 7. **Chiriașul** se obligă:

a) să folosească terenul neviabilizat închiriat cu respectarea destinației stabilite prin prezentul contract și a normelor PSI, răspunzând pentru pagubele provenite din incendiu, dacă nu va dovedi că incendiul a provenit din caz fortuit sau forță majoră ;

b) să plătească chiria la termenul stabilit și, după caz, penalitățile de întârziere calculate;

c) să nu subînchirieze, concesioneze sau să înstrăineze în orice formă către terți terenul neviabilizat închiriat ;

d) în situația în care chiriașul va efectua lucrări de investiții, îmbunătățiri, transformări, instalații etc, acestea se vor face pe cheltuiulă proprie, cu acordul scris prealabil al **locatorului**, care nu va putea fi obligat să restituie contravaloarea lor. **Chiriașul** nu va putea să le opună drept compensație pentru stricăciunile cauzate terenului neviabilizat prin fapta sa sau pentru alte sume datorate de el proprietarului;

e) în cazul în care chiriașul va avea nevoie de utilitățile puse la dispoziție de locator (apa caldă, apa rece, energie electrică, precum și a altor utilități) acestea se vor plăti lunar în termen de 5 zile calendaristice de la emiterea facturii , în baza unui contract de utilități ce se va încheia ulterior.

f) să folosească terenul neviabilizat ca un bun proprietar, evitând degradarea lui ;

g) să depună în contul locatorului, cu titlu de garanție, o sumă echivalentă cu chiria pentru 2 luni prevăzută în prezentul contract. **Chiriașul** a depus în contul **locatorului**, cu titlu de garanție, o sumă de RON, reprezentând dublul chiriei lunare; din această sumă vor fi prelevate penalitățile și sumele datorate locatorului de către chiriaș, în baza contractului de închiriere și neachitate.

h) să asigure contra incendiilor utilajele expuse pe terenul neviabilizat închiriat , chiriașul va respecta normele PSI și va răspunde pentru pagubele pricinuite Parcului din incendiu, dacă nu va dovedi că incendiul a provenit din caz fortuit, forța majoră, culpa locatorului sau a unui tert;

i) la încetarea contractului să restituie **locatorului** terenul neviabilizat închiriat în stare de folosință și liber de orice sarcini (Anexa II);

j) să notifice **locatorului** cu 3 luni înainte de expirarea contractului, intenția sa de prelungire a contractului

Obligațiile **locatorului**

Art. 8.(1) **Locatorul** este obligat să nu îl tulbure pe **chiriaș** în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.

(2) **Locatorul** este obligat să notifice **chiriașului** apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor **chiriașului**.

(3) **Locatorul** va preda, iar la încetarea contractului de închiriere, va prelua, terenul neviabilizat ce face obiectul închirierii pe bază de proces-verbal.

VIII. Răspunderea contractuală

Art. 9. În caz de neexecutare sau de executare necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, partea în culpă va plăti daune interese. Anexele (I – III) fac parte integrantă din prezentul contract.

IX. Incetarea si rezilierea contractului de inchiriere.

Art. 10. (1) Contractul încetează la expirarea termenului pentru care a fost încheiat dacă părțile nu decid prelungirea în condițiile aprobării de către Consiliul Județean Timiș;

(2) Contractul poate fi reziliat prin acordul părților, intenția de reziliere trebuie anunțată cu 30 de zile calendaristice înainte de aceasta, iar nici una din partile contractante nu poate refuza nejustificat să-și dea acordul.

Art. 11. (1) Contractul se desființează de drept, fără punere în întârziere și fără orice altă formalitate prealabilă, iar **chiriașul** va evacua necondiționat terenul neviabilizat în termen de 15 zile calendaristice, în următoarele situații :

- a) neachitarea chiriei, inclusiv a penalităților de întârziere o perioadă de 30 de zile de la data emiterii facturii. Plata ulterioară a chiriei și penalităților nu dă dreptul **chiriașului** de a rămâne în spațiul închiriat.
- b) neîndeplinirea obligațiilor prevăzute la art. 7 lit. c, d, e din prezentul contract
- c) în cazul imposibilității obiective a **chiriașului** de a utiliza terenul neviabilizat potrivit scopului pentru care a fost închiriat de **locator**;

(2) **Locatorul** va putea cere rezilierea contractului în cazul neîndeplinirii obligațiilor asumate de **chiriaș**, altele decât cele prevăzute la alineatul precedent ;

(3) **Chiriașul** va putea cere rezilierea contractului în cazul neîndeplinirii obligațiilor asumate de **locator**.

X. Litigii

Art. 12 (1) Litigiile de orice fel ce decurg din executarea prezentului contract de închiriere, dacă nu se rezolvă pe cale amiabilă, sunt de competența instanței judecătorești de drept comun.

(2) Pentru soluționarea eventualelor litigii părțile pot stipula în contractul de închiriere clauze compromisorii.

(3) Prezentul contract constituie singurul instrument juridic probant pentru soluționarea eventualelor litigii între părți, prin acțiune în justiție, adresată instanței competente.

Art. 13. Dacă o anumită clauză va fi anulată de instanță, contractul rămâne valabil cu privire la celelalte prevederi.

XI. Alte clauze

Art. 14 Prezentul contract se completează cu condițiile impuse prin Caietul de sarcini (Anexa nr. III), care este parte componentă a prezentului contract.

Art. 15. Prezentul contract va intra în vigoare la data de

Art. 16. Toate notificările și comunicările adresate unei părți vor fi făcute în limba română, adresele specificate mai jos sau la altă adresă comunicată din timp.

Pentru **locator** : CONSILIUL JUDEȚEAN TIMIȘ ,

Pentru **chiriaș** :

Art. 17. Orice modificare a clauzelor prezentului contract se va face prin acte aditionale semnate de ambele parti.

XII. Fortă majoră

Art. 18. Partile sunt exonerate de raspunderile derivand din prezentul contract în situatia producerii unor evenimente ce pot fi considerate cazuri de forta majora sau cazuri fortuite.

(1) Prin forță majoră, în sensul prezentului contract de închiriere, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă. Cazul de forta majora se dovedeste si se comunica celeilalte parti conform Legii.

(2) Prin caz fortuit, în sensul prezentului contract de închiriere, se înțeleg acele împrejurări care au intervenit și au condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunesc caracteristicile forței majore.

Prezentul contract este supus si va fi interpretat potrivit legilor din Romania.

Prezentul contract de închiriere a fost încheiat în 4 exemplare originale în limba română, două pentru **locator** și două pentru **chiriaș**, fiecare parte atestând că se află în posesia a câte 2 (două) exemplare.

Semnat astăzi, , la Timișoara.

Locator,

Chiriaș,

CONSILIUL JUDEȚEAN TIMIȘ
Președinte,
Titu BOJIN

.....
.....
.....

Serviciul Juridic și stare civilă : Maria URSOIU

Direcția Buget Finanțe : Dan CIONVICĂ

Director ADETIM : Sergiu BĂLAȘA

Serviciul Patrimoniu si Achizitii Publice: Ionel URSU

ANEXE LA CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE NR

Anexa nr. I Identificare terenului neviabilizat închiriat prin – CF nr si Plan/schita de organizare si valorificare a terenului neviabilizat inchiriat.

Anexa nr. II Procesul verbal de predare – primire a terenului neviabilizat

Anexa nr. III Caietul de sarcini pentru închirierea terenului neviabilizat

Anexa nr. N Alte documente convenite cu chiriașul

PROCES VERBAL DE PREDARE – PRIMIRE
A TERENULUI NEVIABILIZAT DIN CADRUL
PERIMETRULUI PITT

Încheiat azi,, între Departamentul de Management si Administrare a PITT din cadrul ADETIM, cu sediul în Timișoara, Bvd. Revoluției din 1989 nr. 17, reprezentat prin Domnul BALASA SERGIU, având funcția de DIRECTOR ADETIM , în calitate de *mandatar al locatorului*

care PREDA

și

S.C.cu sediul social în, C.U.I. (*sau alte date de identificare pentru persoane juridice străine*)..... reprezentată prin, având funcția de, în calitate de *chiriaș*, pe de altă parte,

care PREIA

terenul neviabilizat în suprafață de mp identificată conform CF nr. si planului/schitei de organizare si valorificare a terenului neviabilizat inchiriat.

Terenul neviabilizat se predă

Terenul neviabilizat va fi utilizat de *chiriaș* în conformitate cu prevederile *Contractului de închiriere* pe termenul prevazut prin contract.

PREDAU

PREIA

Locator
Director ADETIM
Sergiu Balasa
.....

Director DMA-PITT/ADETIM
Nicoleta TISU
.....

Chiriaș
.....
.....

Data