



MINISTERUL TINERETULUI ȘI SPORTULUI



COMPLEXUL SPORTIV NAȚIONAL  
„LIA MANOLIU“

## CAIET DE SARCINI

pentru atribuirea contractului de inchiriere aferent  
spatiului in suprafata de 140,60 mp situat in incinta imobilului  
din Bd. Basarabia nr. 37-39, Sector 2 - Amplasament 5

### A. DATELE DE IDENTIFICARE ALE INSTITUTIEI CARE INITIAZA LICITATIA

Complexul Sportiv Național „Lia Manoliu” cu sediul în Bucuresti, Bd. Basarabia nr.37-39, Sector 2, telefon: 021.318.00.81/ 021.318.00.82, fax: 021.318.00.83, cod fiscal: 4203890, IBAN RO19TREZ70220G300530XXXX, Trezoreria Sector 2, este instituție publică aflată în subordinea Ministerului Tineretului și Sportului, având personalitate juridică, în conformitate cu Ordinul nr. 322/1991 al Ministerului Tineretului și Sportului, in calitate de locator in cadrul contractului de inchiriere.

### B. DESCRIEREA BUNULUI IMOBIL CARE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Spatiul care face obiectul contractului de inchiriere este situat in Bucuresti, Bd. Basarabia nr. 37-39, Sector 2 - Amplasament 5, zona ateliere si depozite si se afla in administrarea Ministerului Tineretului si Sportului, prin institutia publica din subordine, Complexul Sportiv Național „Lia Manoliu”, in temeiul OMTS 322/1991 si al art.80 din Legea Educatiei Fizice si Sportului nr.69/2000, fiind liber de orice sarcini.

Conform planului de amplasare al imobilelor detinute de Complexul Sportiv Național „Lia Manoliu”, mentionat in anexa I, imobilul se indentifica prin numarul cadastral 232481 al Biroului de Cadastru si Publicitate Imobiliara al Sectorului 2.

Spațiul marcat cu culoare pe planul de amplasare si delimitare al imobilului, mentionat in anexa II, se afla in cadrul cladirii C5 –„Atelier tamplarie+PAFS” si este compus din trei incaperi de diferite dimensiuni, care au functionat ca anexe ale Atelierului de tamplarie, avand diverse destinatii. In anul 2010 spatiul a fost reamenajat ca sala pentru culturism si fitnesss. Accesul la spatiu se face prin drumul care face legatura dintre zona atelierelor si depozitelor si Str. Sergent Serbanica Vasile,

Spatiul propus spre inchiriere are o suprafata utila de 140,60 mp, conform schitei mentionate in anexa III. Peretii si tavanele sunt finisati cu zugraveli simple lavabile. Tamplaria pentru usi si ferestre este realizata din profile PVC si prevazuta cu geamuri termopan.

Spatiul este prevazut cu instalatii electrice pentru iluminat si instalatii sanitare (grupuri sanitare).

### C. CONDIȚIILE DE ÎNCHIRIERE

1. Predarea-primirea spatiului inchiriat se consemneaza într-un proces verbal, semnat de catre partile contractante, ce va cuprinde schita, data predarii-primirii, locul incheierii si semnarii lui, identificarea spatiului inchiriat (*suprafata, compunere, vecinatati*), precizarea starii tehnice a

spatiului, a instalatiilor, a dotarilor existente si a altor elemente specifice, precum si orice alte mentiuni cerute de lege si de contract sau asupra carora partile convin.

2. Locatarul se obliga:

- a) să foloseasca spatiul inchiriat, pe toata durata contractului de inchiriere, numai pentru activitati sportive (fitness);
- b) sa pastreze integritatea spatiului inchiriat si sa-l intretina in mod corespunzator;
- c) sa plateasca chiria si celelalte sume datorate in temeiul contractului in termenele si conditiile stipulate in acesta;
- d) sa respecte legislatia in vigoare in materia protectiei mediului, a prevenirii si stingerii incendiilor si a protectiei muncii pentru toate activitatile desfasurate in spatiul inchiriat;
- e) sa raspunda integral, pentru deteriorarile aduse spatiului de catre persoanele introduse de locatar in spatiu, precum: prepusi, persoane tolerate, vizitatori, etc., in conformitate cu dispozitiile art.1434 Cod civil;
- f) sa nu incarce instalatia electrica peste puterea instalata sau sa aduca modificari acesteia, fara acordul prealabil scris al locatorului; in cazul in care se solicita un spor de putere din partea locatarului, toate cheltuielile reprezentand avize, aprobari, proiecte si executie vor fi suportate de catre acesta;
- g) la incetarea contractului, sa restituie spatiul inchiriat in starea existenta in urma lucrarilor executate de locatar in spatiul inchiriat, in conditiile contractului; orice modificari aduse spatiului inchiriat vor fi consemnate in procesul-verbal de predare-primire care se va incheia la data restituirii spatiului;
- h) sa raspunda in cazul unui eventual incendiu al spatiului inchiriat, cu exceptia situatiei cand incendiul s-a datorat unui caz fortuit, fortei majore sau cand face dovada ca acesta a fost cauzat fara culpa sa;
- i) sa comunice locatorului, in termen util, orice act sau fapt prin care un tert aduce atingere statutului juridic al spatiului dat in locatiune, sub sanctiunea suportarii prejudiciului suferit de locator prin neinstiintare;
- j) să constituie o garanție de bună execuție, în cuantumul și condițiile precizate la punctul P;
- k) orice alte obligatii prevazute in contract și in legislatia in vigoare.

#### **D. OBIECTIVUL DE ORDIN ECONOMIC ȘI SOCIAL URMĂRIT**

Prin scoaterea la licitatie in vederea inchirierii spatiului ce formeaza obiectul prezentului caiet de sarcini, CSN "Lia Manoliu" urmareste suplimentarea resurselor financiare in vederea imbunatatirii activitatii complexului.

#### **E. CRITERIUL DE SELECȚIE A OFERTANȚILOR**

Contractul de inchiriere se poate incheia, dupa caz, cu orice persoana fizica sau juridica, romana ori straina, in conditiile legii.

Inchirierea spatiului va fi facuta pentru realizarea de activitati sportive (fitness). Valoarea minima a chiriei pe luna de la care pornește licitația este de 292,45 Euro/luna fara TVA.

Cuantumul chiriei se va renegocia în funcție de evoluția preturilor de inchiriere pe piata imobiliara, in cazul in care se constata o majorare cu peste 30 % a pretului unitar de inchiriere, Euro/mp, pe baza caruia s-a stabilit cuantumul chiriei mentionat in contractul de inchiriere. Evoluția preturilor de inchiriere pe piata imobiliara, care ar putea avea drept consecinta majorarea pretului unitar de inchiriere, Euro/mp, va rezulta dintr-un studiu de piata ce va fi elaborat de catre o firma specializata si acreditata de ANEVAR.

Locatarul se obliga sa plateasca chiria in cuantumul mentionat in oferta sa declarata castigatoare, plus cota TVA corespunzatoare.

Plata chiriei se face lunar in contul locatorului sau la casieria acestuia, pana la fiecare data de 25 a lunii in curs pentru luna ce va urma.

Nerespectarea termenului de plata a chiriei da drept locatorului la perceperea de penalitati in cuantum de 0,3% pentru fiecare zi de intarziere, incepand cu prima zi care urmeaza datei scadente, iar procentul va fi aplicat la valoarea debitului restant.

Factura pentru plata penalitatilor se emite la data achitarii, cu intarziere a chiriei sau din 30 in 30 de zile de la expirarea termenului de plata a chiriei. Aceasta se plateste in cel mult 15 zile calendaristice de la emitere. Suma calculata cu titlu de penalitati nu va depasi cuantumul debitului restant.

Depasirea termenului de plata a chiriei cu 60 de zile atrage rezilierea contractului, de drept, fara punere in intarziere, fara interventia instantei si fara alte formalitati precum si plata de daune-interese locatorului.

Chiria pentru perioada cuprinsa intre data semnarii contractului si sfarsitul lunii in care acesta a fost semnat si pentru prima luna calendaristica intreaga ce urmeaza semnarii contractului se achita in termen de 15 zile de la data semnarii contractului, in temeiul facturii emise la data semnarii.

Toate platile datorate in temeiul contractului de inchiriere se fac in lei, la cursul BNR Leu/Euro din ziua emiterii facturii.

Orice modificare a cuantumului chiriei se va comunica in scris chiriasului cu cel putin 60 de zile inainte de termenul scadent de plata.

Persoanele juridice sau fizice pot realiza investitii de modernizare, extindere si constructii strict necesare pentru desfasurarea activitatii pe terenul si/sau cladirea apartinand domeniului public al statului, aflate in administrarea Ministerului Tineretului si Sportului, prin institutia publica din subordine, Complexul Sportiv National „Lia Manoliu”, numai cu aprobarea acestora si numai cu respectarea prevederilor legale privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii si a reglementarilor privind documentatiile urbanistice aprobate, cu acordul prealabil scris al Ministerului Tineretului si Sportului.

Orice investitie, modernizare sau constructie ce va fi realizata de catre locatar asupra bunului imobil inchiriat, conform proiectelor aprobate, cu acordul locatorului, se va realiza cu resursele financiare si materiale ale locatorului, iar la expirarea contractului, va trece, in conditiile legii, in proprietatea publica a statului roman, respectiv in administrarea Ministerului Tineretului si Sportului, fara nicio pretentie din partea locatorului.

Organizatorul licitatiei va aprecia ofertele primite in raport de respectarea de catre acestea a cerintelor din prezentul caiet de sarcini, de obiectul de activitate ce se va desfășura în spatiul închiriat, pretul oferit pentru chirie si durata de inchiriere.

Criteriul de selectie pe baza caruia se va incredinta contractul de inchiriere va fi oferta cea mai avantajoasa din punct de vedere economic.

## **F. CERINȚE PRIVIND CALIFICAREA OFERTANȚILOR**

- 1) Toate persoanele interesate sa participe la licitatie vor depune la sediul organizatorului in termenul prevazut in anuntul publicitar, oferta insotita de urmatoarele documente de participare:
  - informatii generale despre ofertant;
  - dovada inregistrarii la oficiul registrului comertului (copie);
  - certificatul fiscal (original);
  - statutul si actul constitutiv (copie);
  - cazierul fiscal;
  - certificatul constatator emis de oficiul registrului comertului (original sau copie legalizata);
  - declaratie pe propria raspundere ca nu se afla in litigiu cu CSN „Lia Manoliu”.
- 2) Ofertantul trebuie sa aiba cuprinse in obiectul de activitate si sa desfasoare efectiv activitati sportive.
- 3) Poate fi exclus din procedura, respectiv nu este eligibil, participantul care se afla in una din urmatoarele situatii:
  - a) este in stare de faliment ori lichidare, activitatile sale de comercializare sunt suspendate ori este intr-o situatie similara cu cele mentionate anterior, reglementata prin lege;
  - b) face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa in una dintre situatiile prevazute la lit.a);

- c) nu si-a indeplinit obligatiile exigibile de plata a impozitelor si taxelor catre stat, inclusiv cele locale;
  - d) furnizeaza informatii false in documentele prezentate.
- 4) Neplata garanției de participare la licitație, sau depunerea ofertei cu intarziere, atrage dupa sine descalificarea ofertantului, oferta sa fiind returnata nedeschisa.
  - 5) Neprezentarea a mai mult de 3 documente din cele menționate la pct.1., sau necompletarea documentelor de calificare în termen în maxim de 72 ore de la deschiderea ofertelor, atrage după sine descalificarea ofertantului.

## **G. DESTINATIA BUNULUI IMOBIL**

Bunul imobil din domeniul public al statului, aflat in administrarea Complexului Sportiv Național „Lia Manoliu”, institutie din subordinea Ministerului Tineretului si Sportului, va fi inchiriat pentru desfasurarea de activitati sportive (fitness).

Spatiul a fost reamenajat si dotat cu aparatura necesara pentru sala de culturism si fitness. Avand in vedere, faptul ca in zona se antreneaza sportivii de la cluburile „Proluceafarul” si „Viitorul”, acestia isi pot completa pregatirea sportiva in aceasta sala de fitness.

## **H. SUBÎNCHIRIEREA ȘI CESIUNEA**

Subînchirierea în tot sau în parte a bunului imobil închiriat ori cesiunea contractului de închiriere unui terț este interzisă.

## **I. DURATA INCHIRIERII**

Durata inchirierii va fi de 15 ani.

## **J. CHIRIA MINIMA**

Pretul minim de inchiriere, practicat pe piata imobiliara in zona unde este amplasat spatiul, este de 2,08 Euro/mp fara TVA pentru spatii in constructii existente – activitati sportive (fitness), asa cum reiese din Raportul de evaluare elaborat in luna mai 2016, de catre SC Business Valuation SRL – membru corporativ al Asociatiei Nationale a Evaluatorilor Autorizati din Romania – A.N.E.V.A.R (Autorizatia nr. 0549/28.03.2016).

Nr. crt.	Activitate desfasurata	Suprafata utila mp	Pret unitar Euro/mp	Valoarea chiriei Euro/luna
1	Spatii in constructii existente – activitati sportive (fitness)	140,60	2,08	292,45

Valoarea nu contine TVA.

## **K. INCETAREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE**

Contractul de inchiriere poate înceta prin:

- a) acordul de vointa al partilor;
- b) expirarea duratei convenite, cu exceptia prelungirii acesteia in conditiile prevazute de contract;
- c) pieirea totala a spatiului inchiriat, prin distrugere materiala neimputabila locatorului sau din cauza altor imprejurari care il pun pe locator in imposibilitatea de a asigura folosinta bunului;
- d) rezilierea pentru neexecutarea obligatiilor;
- e) din orice alte cauze prevăzute de lege sau de prezentul contract.

La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocatiune nu opereaza, contractul putând fi prelungit numai prin acordul părților exprimat în scris.

## **L. GARANTIA DE PARTICIPARE LA LICITATIE**

Conform prevederilor OMTS nr. 511/16.04.2013 pentru aprobarea procedurii de inchiriere a bunurilor imobile din domeniul public al statului aflate in administrarea Ministerului Tineretului si Sportului si pentru aprobarea contractului-cadru de inchiriere, modificat prin OMTS nr. 1271/01.11.2013 si 326/05.04.2017, cuantumul garantiei de participare la licitatie trebuie sa reprezinte minim trei chirii minime pe luna.

Calculul garantiei de participare la licitatie pentru spatiul care face obiectul contractului de inchiriere, in functie de activitatea ce se va desfasura in acesta:

- Spatii in constructii existente – activitati sportive (fitness):

$$292,45 \text{ Euro/luna} \times 3 = 877,35 \text{ Euro}$$

Garanția de participare se retine in cazul in care adjudecatarul licitatiei refuza incheierea contractului de inchiriere in termen de 15 zile.

Garanția de participare se restituie participantilor necastigatori la cererea acestora in cel mult 5 zile de la incheierea licitatiei, iar adjudecatarului in cel mult 5 zile de la data incheierii contractului.

## **M. ACCESUL LA UTILITATI**

Locatarul are acces, in spatiul inchiriat, la urmatoarele utilitati: apa rece, energie electrica, asigurate de furnizori catre CSN „Lia Manoliu”, in calitate de titular al dreptului de administrare asupra spatiului proprietate publica inchiriat.

Locatarul va achita contravaloarea utilitatilor consumate, in urmatoarele conditii:

- contravaloarea utilitatilor consumate pe durata unei luni calendaristice se achita in cel mult 5 zile, in temeiul documentului de plata eliberat de locator in cel mult 3 zile de la data primirii de catre acesta a facturilor de la furnizori; contravaloarea utilitatilor va fi stabilita in raport de suprafata spatiului si activitatea desfasurata;
- nerespectarea termenului de plata a contravalorii utilitatilor da dreptul locatorului sa perceapa penalitati de 0,3% pentru fiecare zi de intarziere, procentul fiind aplicat asupra debitului restant si neachitat, fara a se depasi cuantumul acestuia;
- factura de penalitati se emite in conditiile prevazute la lit. E, care se aplica prin analogie;
- orice sanctiune pecuniara aplicata locatorului de catre furnizori si care se datoreaza culpei locatarului va fi suportata de acesta din urma;
- depasirea termenului de plata a contravalorii utilitatilor cu 60 de zile atrage rezilierea contractului, de drept, fara punere in intarziere si fara alte formalitati.

In termen de 60 zile de la semnarea contractului, locatarul se obliga sa incheie in nume propriu contracte cu furnizorii de utilitati.

## **N. PERIOADA DE VALABILITATE A OFERTEI**

Oferta este valabilă timp de 30 zile de la data deschiderii plicurilor.

## **O. REVIZUIREA CLAUZELOR CONTRACTUALE**

Revizuirea clauzelor contractuale va fi facuta cu acordul partilor, pentru armonizarea clauzelor contractuale cu situatii economice si juridice, pe care partile nu le-au putut prevedea la data incheierii contractului, cu conditia ca aceasta sa nu conduca la stabilirea unor clauze dezavantajoase pentru locator.

## **P. GARANTIA DE BUNA EXECUTIE**

In scopul garantarii indeplinirii intocmai a obligatiei de plata a chiriei, precum si a obligatiei de reparare a oricarui prejudiciu suferit de locator prin neindeplinirea sau indeplinirea defectuoasa de catre locator a obligatiilor asumate prin contractul de inchiriere, locatarul se obliga

sa constituie, prin scrisoare de garantie bancara, in termen de 10 zile de la semnarea contractului de inchiriere o garantie de buna executie.

Pentru anul calendaristic in curs garantia de buna executie reprezinta 30% din valoarea in curs a contractului si se pune la dispozitia locatorului in termen de 10 zile de la data incheierii contractului de inchiriere, sub sanctiunea rezilierii de plin drept a contractului, fara alte formalitati prealabile si fara interventia instantei judecatoresti.

Pentru fiecare dintre anii urmasori, garantia este de 30% din chiria aferenta anului precedent si se pune la dispozitia locatorului pana la 1 ianuarie a anului pentru care se constituie garantia, sub sanctiunea rezilierii de plin drept a contractului, fara alte formalitati prealabile si fara interventia instantei judecatoresti.

## **Q. MODUL DE PREZENTARE A OFERTEI**

Ofertele se depun cu cel putin 24 de ore inainte de data organizarii licitatiei. Ofertele se depun in plic sigilat la sediul Complexului Sportiv National „Lia Manoliu”, indicat in anuntul de participare, pana la data limita de depunere mentionata in anunt.

Plicul exterior trebuie sa fie marcat cu denumirea si adresa Complexului Sportiv National „Lia Manoliu” si cu inscriptia „A nu se deschide inainte de data de ....., ora ....., locul.....” si va indica bunul imobil pentru care este depusa oferta: un plic interior sigilat trebuie sa cuprinda inscrisuri reprezentand documentatia de calificare, fiind marcat in mod vizibil in acest sens, si un alt plic interior sigilat, aflat in interiorul plicului exterior, pe care se va inscripiona numele ofertantului si care va include oferta financiara.

Toate documentele, care alcatuiesc oferta, trebuie sa fie semnate cu numele in clar de reprezentantul legal sau de imputernicitul special autorizat sa angajeze ofertantul in contractul de inchiriere si sa aiba trecuta data la care s-a redactat respectivul document. Orice stersatura, adaugare, interliniere sau scris peste cel dinainte sunt valide numai daca sunt vizate de catre persoana autorizata sa semneze oferta. Nu sunt admise completari ulterioare ale documentatiei de calificare.

Plicul exterior sigilat va fi insotit de cererea de participare la licitatie si va fi intocmita in 2 exemplare, din care unul se va restitui participantului cu numarul, data si ora inregistrarii.

## **R. CONTESTAȚII**

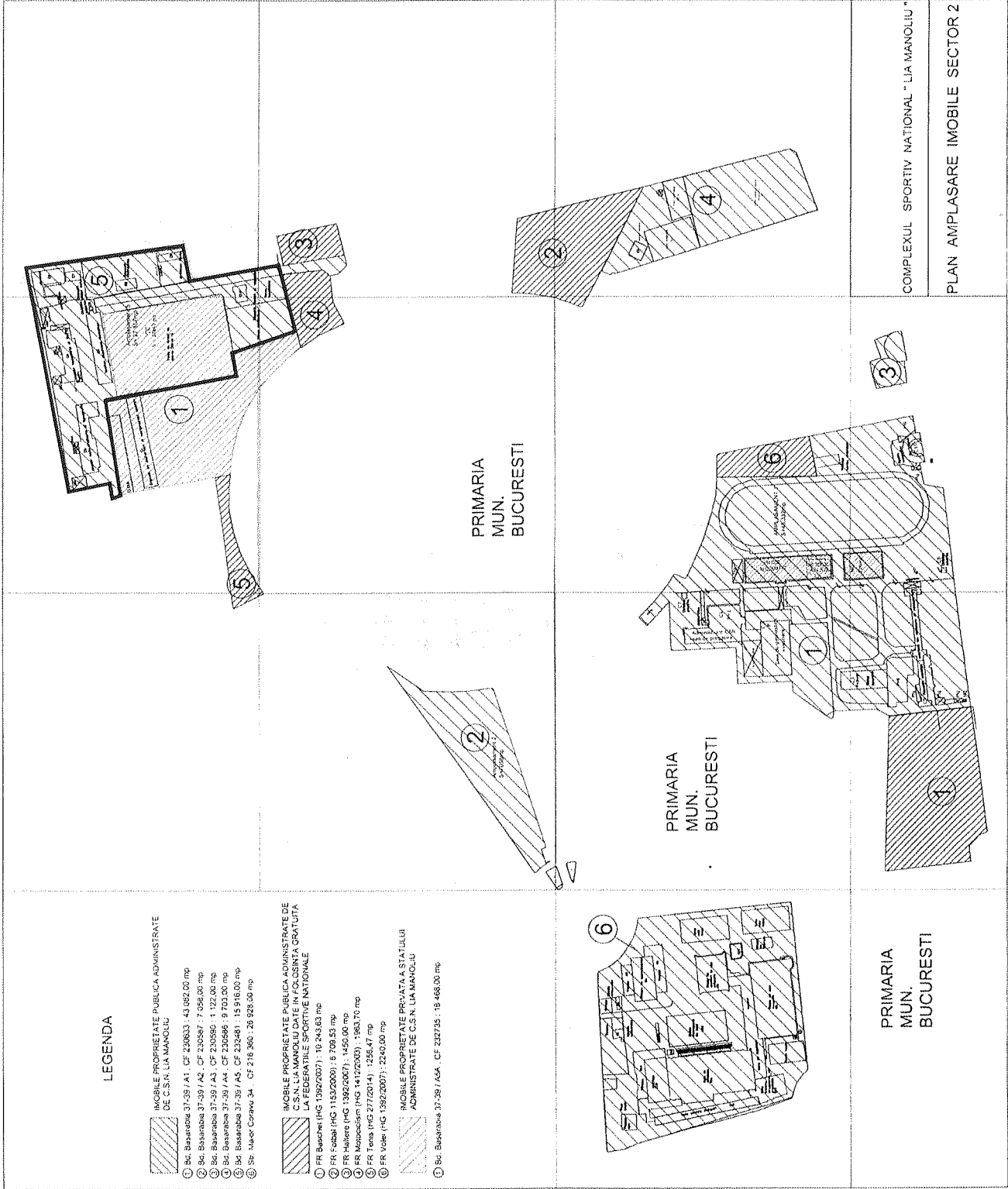
Contestatiile se formuleaza in termen de 3 zile lucratoare, calculate de la data comunicarii rezultatului licitatiei si se depun in acelasi loc unde s-au depus ofertele.

Solutionarea contestatiilor se face in termen de 7 zile lucratoare de la data inregistrarii, de catre o comisie constituita in acest scop, iar rezultatul se comunica celor in cauza in cel mult 2 zile lucratoare. Comisia analizeaza contestatia formulata si decide admiterea sau respingerea acesteia, intocmind in acest scop un proces-verbal. In situatia in care contestatia este fondata, comisia anuleaza sau modifica hotararea adoptata initial.

Director  
Stefan Rohnean

Sef Serviciu Investitii-Patrimoniu  
Ozana-Cristina Vultur

Intocmit  
Cristina Bosnyak



PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE A IMOBILULUI  
Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata Masurata	Adresa Imobilului:
	15916 mp	Bulevardul BASARABIA, Nr. 37-39, LOT 1
Cantia Funciara nr.		Sector 2, BUCURESTI
252463		UAT SECTOR 2 - Bucuresti

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcelă	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Valoarea de impozitare (lei)
1	Cc	15916	
Total		15916	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Suprafata construita la sol	Valoarea de impozitare	Mentii
C2	735		Atelier constructii metalice. S. Constr. Desf. = 735 mp
C3	6		Cabina poarta. S. Constr. Desf. = 8 mp
C4	824		Atelier auto, crotone si tipografie. S. Constr. Desf. = 824 mp
C5	721		Atelier lampare si PAFS. S. Constr. Desf. = 721 mp
C6	542		Depozit materiale diverse. S. Constr. Desf. = 542 mp
C7	100		Depozit piese auto. S. Constr. Desf. = 100 mp
C8	154		Depozit cherestea. S. Constr. Desf. = 154 mp
C9	132		Depozit produse finite. S. Constr. Desf. = 132 mp
C10	147		Depozit lacuri si vopsele. S. Constr. Desf. = 147 mp. A.I.F.
Total	3363		

INVENTAR DE COORDONATE			
Proiectia Sineografica 1970			
Pct	X (m)	Y (m)	Distanțe
83	327304.823	591959.763	31.811
87	327370.036	591951.110	46.917
81	327376.382	591951.535	10.270
90	327378.501	591941.590	7.382
79	327379.771	591948.862	9.882
78	327381.753	591958.645	22.598
77	327396.239	591980.701	34.899
76	327394.002	592014.695	32.470
75	327401.398	592046.314	13.113
74	327398.439	592068.384	8.862
73	327379.851	592049.540	24.241
72	327366.542	592052.587	64.475
106	327287.541	592085.111	28.900
105	327282.045	592037.464	43.311
104	327184.302	592044.703	34.942
103	327184.302	592050.563	8.137
102	327179.599	592042.510	0.652
101	327184.302	592041.873	20.299
99	327172.787	592022.229	28.654
98	327225.815	591993.370	59.423
118	327225.815	591974.148	38.914
117	327232.630	592012.406	13.486
116	327235.401	592025.874	1.860
115	327237.334	592025.351	7.154
110	327238.478	592032.413	102.053
111	327338.960	592014.577	6.372
112	327337.756	592008.320	70.565
113	327324.850	591938.945	13.590
114	327338.170	591938.250	82.364
90	327321.300	591855.632	7.098
89	327328.299	591854.449	11.237
88	327330.343	591865.489	0.549
87	327329.803	591865.588	0.496
86	327329.887	591866.085	19.880
85	327348.279	591862.732	0.501
84	327348.200	591862.237	15.820

Executant:  
S.C. GEOTOP2001 S.R.L.

Intocmit:  
Paruschi Georgeta

Se confirma suprafata din masuratori si introducerea imobilului in baza de date

Parafa:  
Semnatura si data



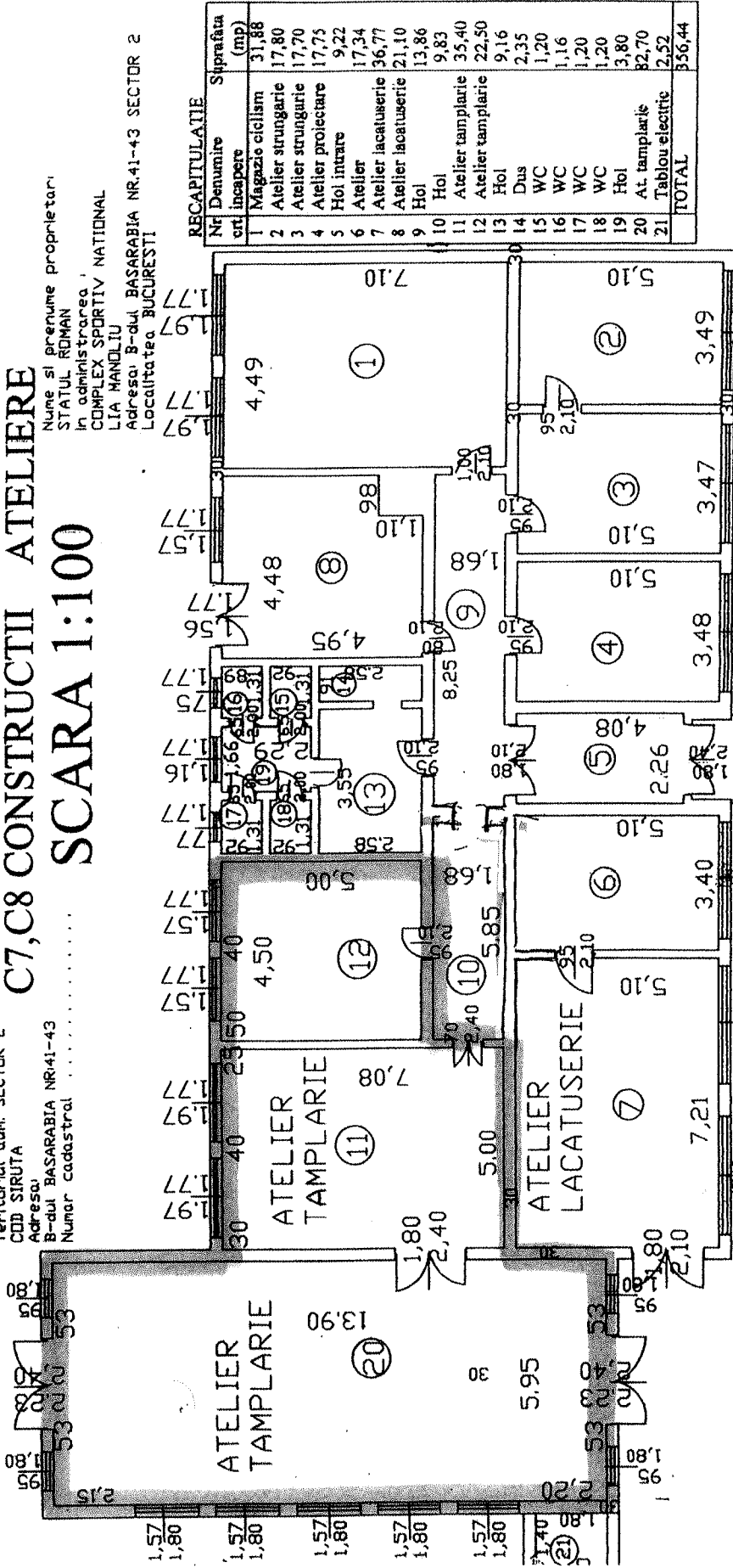
Suprafata totala masurata = 366 mp  
Suprafata din act = 366 mp



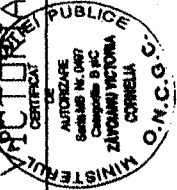
# RELEVU C7,C8 CONSTRUCTII ATELIERE SCARA 1:100

Județul MUNICIPIUL BUCUREȘTI  
Teritoriul adm. SECTOR 2  
Cămin SIRUTA  
Adresa: B-dul BASARABIA NR.41-43  
Numar cadastral .....

Nume si prenume proprietar:  
STATUL ROMAN  
In administrarea:  
COMPLEX SPORTIV NATIONAL  
LIA MANOLIU  
Adresa: B-dul BASARABIA NR.41-43 SECTOR 2  
Localitatea BUCUREȘTI



EXECUTANT:  
ZAVOIANU CORNELIA



DATA: NOIEMBRIE 2004