

Procedura de selecție oferte pentru închirierea Halei Laminor

PREAMBUL

Prezenta procedură stabilește condițiile de organizare și desfășurare a unui proces de selecție oferte privind închirierea Halei Laminor, obiectiv aflat în proprietatea ALGORITHM CONSTRUCTII S 3 SRL, în condiții de legalitate, eficacitate și transparență, precum și regulile generale ce trebuie respectate de către toți participanții care intenționează să depună ofertă în vederea participării la procedura de selecție pentru închirierea Halei Laminor.

CAPITOLUL 1

Dispoziții generale

Art.1 În sensul prezentei Proceduri termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

- a) Imobilul sau "spațiul închiriat" înseamnă Spațiile situate în centrul comunitar, denumit "Hala Laminor", situat în B-dul Basarabia 256, sector 3, București, dezvoltat de către Proprietarul ALGORITHM CONSTRUCTII S 3 SRL, în mai multe etape, astfel cum acesta este/va fi autorizat de autoritățile competente, compuse din următoarele clădiri (mai puțin suprafețele aferente Casei Căsătoriilor, Grădinii Botanice, Sediul Primăriei Sectorului 3 și altor spații cu destinația de birouri însumând maxim 3000 mp reprezentând Incubatorul de Afaceri), care cuprind inclusiv spațiile comune și parcare subterană: 209760-corp C5: vestiar-subsol; 209760-corp C6: Hala Laminor, 201765 -corp C61: Hala Laminor –parter -extindere, 214305-C3 decantor, 214488 – corp C106 Anexa hala, P+1E parțial), 209760 corp C1, 209760 corp C3, și spațiile exterioare Halei – drumuri perimetrare.
- b) zi - zi calendaristică dacă nu se specifică zi lucrătoare
- c) chiriaș – operatorul economic desemnat câștigător al Procedurii de selecție de oferte pentru închiriere cu care se încheie contractul de închiriere al Imobilului

Capitolul 2

Reguli generale Organizarea și derularea Procedurii de selecție de oferte pentru închiriere

Art.2 Procedura de selecție oferte pentru închiriere va fi derulată de către ALGORITHM CONSTRUCTII S 3 SRL pe baza unei documentații aprobată de către Consiliul de Administrație și Adunarea generală a Asociaților ALGORITHM CONSTRUCTII S 3 SRL, alcătuită din:

- a) prezenta procedură
- b) caiet de sarcini;
- c) anunț de selecție;
- d) model de contract ce conține clauzele contractuale generale minime;
- e) formulare.

Inițierea, organizarea și desfășurarea procedurii de selecție de oferte pentru încheierea contractului de închiriere

Art. 3 (1) Inițierea procedurii de selecție oferte în vederea încheierii contractului de închiriere se face de către ALGORITHM CONSTRUCȚII S 3 SRL.

(2) Procedura de selecție oferte se inițiază prin transmiterea spre publicare a anunțului de selecție în cel puțin două cotidiane de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe pagina proprie de internet (www.acs3.ro), cu cel puțin 15 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor. Toată documentația va fi publicată integral pe pagina proprie de internet (www.acs3.ro).

(3) Anunțul de selecție de oferte va cuprinde cel puțin următoarele informații:

- a) informații generale privind inițiatorul selecției de oferte, respectiv: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) identificarea spațiilor din Hala Laminor ce fac obiectul procedurii de selecție oferte;
- d) durata contractului de închiriere;
- e) tariful de închiriere minim și contribuția minimă a chiriașului la investițiile necesare pentru finalizarea Spațiului închiriat de la care pornește ofertarea;
- f) informații cu privire la disponibilitatea documentației de participare la procedura de selecție;
- g) informații privind data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă, pagina de internet unde este disponibil caietul de sarcini
- h) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;
- i) modul de soluționare al contestațiilor și instanța competentă pentru soluționarea litigiilor;

Comisia de evaluare

Art. 4 (1) Organizarea și desfășurarea procedurii de selecție oferte vor fi gestionate de o comisie de evaluare numită prin decizia Consiliului de Administrație.

(2) Comisia de evaluare este alcătuită dintr-un număr impar de membri, respectiv 3 membri, și va avea un președinte având calitatea de membru și care va stabili modalitatea de lucru a comisiei. Se vor numi cel puțin doi membri de rezervă ce vor înlocui membrii comisiei de evaluare, în situația în care aceștia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

(3) Secretariatul comisiei de evaluare va fi asigurat prin intermediul unui secretar de comisie care nu intră în componența acesteia și nu beneficiază de drept de vot.

(4) Membrii comisiei de evaluare și supleanții trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese prevăzute în prezentul articol.

(5) După termenul limită de depunere a ofertelor, membrii comisiei de evaluare și supleanții sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, care se va păstra alături de dosarul procedurii de selecție oferte. Membrii comisiei de evaluare, precum și orice persoană care participă la ședințele comisiei de evaluare, au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate. În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare va propune înlocuirea persoanei incompatibile, cu unul dintre membrii supleanți.

(6) Pe parcursul aplicării procedurii de selecție de oferte, Președintele comisiei de evaluare are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale. Persoanele care sunt implicate direct în procesul de întocmire a documentației pentru procedura de selecție oferte pentru închiriere precum și cele implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant, sub sancțiunea excluderii din procedura de selecție de oferte. Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

- a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul;
- b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți;
- c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre aceștia;
- d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul societății.

(7) Nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcție de decizie în cadrul societății.

(8) Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot, iar deciziile se iau numai cu votul majorității membrilor.

Art. 5 (1) Atribuțiile Comisiei de evaluare sunt următoarele:

- a) întocmirea răspunsurilor la solicitările de clarificări privind documentația de selecție oferte;
- b) evaluarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior prin raportare la prevederile caietului de sarcini;
- c) întocmirea procesului-verbal de evaluare a documentelor cuprinse în plicul exterior;
- d) verificarea documentelor din plicul exterior și elaborarea comunicării privind respingerea ofertei ca urmare a analizei documentelor din plicul exterior (dacă este cazul);
- e) analizarea și evaluarea ofertelor propriu-zise (plicul interior);
- f) întocmirea procesului-verbal de evaluare a ofertelor și documentelor cuprinse în plicul interior;
- g) întocmirea raportului procedurii de selecție de oferte;
- h) desemnarea ofertei câștigătoare;
- i) stabilește, după caz, încadrarea în situațiile de anulare a procedurii de selecție de oferte.

(2) Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de participare la procedura de selecție oferte și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

(3) Întreaga Documentație de participare la procedura de selecție oferte va fi disponibilă pe website-ul www.acs3.ro începând cu data publicării anunțului de selecție oferte.

(4) Comisia de evaluare are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată de către persoanele interesate cu privire la documentația de atribuire, care au fost transmise cu cel puțin 6 zile lucrătoare înainte de termenul limită de depunere a ofertelor.

(5) Răspunsurile însoțite de întrebările aferente vor fi transmise către toate persoanele interesate care au solicitat clarificări, cu protejarea identității celui care a solicitat clarificările respective.

(6) Răspunsurile la solicitările de clarificări vor fi transmise cu cel puțin 3 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor. În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel comisia de evaluare în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut în acest alineat, aceasta va răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

Desfășurarea procedurii de selecție de oferte – reguli de participare si depunere oferte

Art. 6 (1) Procedura de selecție oferte se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de selecție de oferte a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

(2) Tariful de închiriere minim de pornire a selecției de oferte este stabilit având ca referință un raport de evaluare elaborat de către un evaluator autorizat ANEVAR și reprezintă un procent de minim 30 % din cifra de afaceri netă anuală a chiriașului, dar nu mai puțin de 2.500.000 euro + TVA/an la debutul contractului de închiriere. Chiria procentuala sub formă de procent minim din cifra de afaceri netă anuală a chiriașului va crește în funcție de creșterea cifrei de afaceri netă anuală a chiriașului, respectiv este de minim 35% din cifra de afaceri netă anuală a chiriașului atunci când cifra de afaceri netă atinge pragul de 15 milioane Euro pe an, de 40% atunci când cifra de afaceri netă anuală atinge pragul de 20 milioane Euro pe an, de 45% atunci când cifra de afaceri netă anuală atinge pragul de 25 milioane Euro pe an și de 50% atunci când cifra de afaceri netă anuală atinge pragul de 30 milioane Euro pe an. Contribuția minimă a chiriașului pentru finalizarea investițiilor în Spațiul Închiriat este de 10.000.000 Euro (TVA inclus). Procentele și sumele prevăzute în prezentul alineat sunt minime și obligatorii.

(3) Ședințele pentru desfășurarea procedurii de selecție de oferte sunt organizate la sediul ALGORITHM CONSTRUCȚII S 3 SRL, care va fi specificat în cuprinsul anunțului de selecție.

(4) Are dreptul de a participa la selecția de oferte orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) a plătit garanția de participare;

b) îndeplinește condițiile privind Situația personală a ofertantului:

1. Ofertantul și membrii organului de administrare al ofertantului nu au fost condamnați prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești pentru săvârșirea uneia dintre următoarele infracțiuni: constituirea unui grup infracțional organizat, infracțiuni de corupție prevăzute de art. 289-294 Cod penal, infracțiuni asimilate infracțiunilor de corupție prevăzute de art. 10-13 din Legea nr. 78/2000, infracțiuni împotriva intereselor financiare ale Uniunii Europene, prevăzute de art. 18 din Legea nr. 78/2000, acte de terorism, prevăzute de art. 32-35 și art. 37-38 din Legea nr. 535/2004, spălarea banilor, prevăzută de art. 29 din Legea nr. 656/2002, finanțarea terorismului, prevăzută de art. 36 din Legea nr. 535/2004, traficul și exploatarea persoanelor vulnerabile, prevăzute de art. 209-217 din Legea nr. 286/2009 sau fraudă, în sensul articolului 1 din Convenția privind protejarea intereselor financiare ale Comunităților Europene din 27 noiembrie 1995.

Modalitate de îndeplinire: Ofertantul va prezenta certificat constatator emis de ONRC și cazierul judiciar al operatorului economic și al membrilor organului de administrare al respectivului operator economic, așa cum rezulta din certificatul constatator emis de ONRC. În cazul în care în țara de origine sau țara în care este stabilit operatorul economic/membrul organului de administrare nu se emit documente de natura celor prevăzute mai sus se vor accepta documente echivalente sau o declarație pe proprie răspundere.

2. Ofertantul nu și-a încălcat obligațiile privind plata impozitelor, taxelor sau a contribuțiilor la bugetul general (buget local, buget de stat etc.) consolidat.

Modalitate de îndeplinire: Operatorul economic va prezenta certificate de atestare fiscală privind lipsa datoriilor restante, cu privire la plata impozitelor, taxelor sau a contribuțiilor la bugetul general consolidat valabil la momentul depunerii ofertei. În cazul în care în țara de origine sau țara în care este stabilit operatorul economic nu se emit documente de natura celor prevăzute mai sus se va accepta o declarație pe proprie răspundere.

3. Ofertantul nu se află în vreuna din următoarele situații: Stare de faliment, face obiectul unor proceduri de insolvență sau de lichidare, într-un concordat preventiv, și/sau într-o situație care rezultă dintr-o procedură similară din reglementările naționale ale ofertantului (altele decât cea română)

Modalitate de îndeplinire: declarație pe proprie răspundere (formular 2).

4. Ofertantul nu a încheiat acorduri cu alți operatori economici care au ca obiect denaturarea concurenței și nu are cunoștință de vreun conflict de interese care decurge din participarea sa la prezenta procedură de selecție de oferte. În acest sens, se menționează persoanele cu funcții de decizie în cadrul Proprietarului: Panait Radu Alin – Președinte CA, Osiceanu Felicia – Membru CA, Voicu Tiberiu Alexandru – Membru CA, Moldovan Mihai – Membru CA, Dobre Florin – Membru CA, Gili Barbulescu, Doru Dima, Mihaela Magdalena Bradin, Zanfir Elena Gabriela și Popescu Cosmin Iulian.

Modalitate de îndeplinire: declarație pe proprie răspundere (formular 3).

c) îndeplinește condițiile privind capacitatea de exercitare a activității profesionale:

Ofertantul va dovedi o formă de înregistrare în condițiile legii din țara de rezidență, din care să reiasă că operatorul economic este legal constituit, structura acționariatului/asociațiilor acestuia, că nu se află în niciuna dintre situațiile de anulare a constituirii, precum și faptul că are capacitatea profesională de a realiza activitățile care fac obiectul contractului.

Modalitate de îndeplinire: prezentarea unui document emis de Oficiul Național al Registrului Comerțului, care să ateste codurile C.A.E.N. și să se reflecte structura acționariatului/asociațiilor societății comerciale. Pentru persoanele juridice/fizice străine:

documente care dovedesc o formă de înregistrare/atestare ori apartenență din punct de vedere profesional.

d) îndeplinește condițiile privind capacitatea economică și financiară:

Operatorul economic a înregistrat o cifră de afaceri netă medie pentru ultimii 3 ani financiari încheiați (2022, 2023 și 2024) de cel puțin 10.000.000 lei, $(2022+2023+2024)/3$.

Modalitate de îndeplinire: depunere bilanțuri înregistrate la ANAF

Un ofertant poate invoca susținerea unui/unor terț/terți în ceea ce privește îndeplinirea criteriului privind capacitatea economică și financiară. Se va completa Formularul 4. Terțul susținător al situației economice și financiare răspunde solidar cu ofertantul pentru executarea contractului de închiriere, această răspundere angajându-se, sub condiția neîndeplinirii de către terț a obligațiilor de susținere asumate prin angajament. Odată cu formularul 4 se vor prezenta documente care dovedesc faptul că terțul susținător dispune/deține suma pe care o invocă în angajamentul ferm de susținere că o va pune la dispoziția contractantului (de exemplu: extrase de cont din care reiese existența sumei de bani pe care o va pune la dispoziția contractantului, linie de credit, scrisoare de confort din partea unei instituții bancare, declarație din partea unor instituții bancare, contract de împrumut, sau alte surse, dacă va fi cazul, sau orice combinație a celor de mai sus).

e) îndeplinește condițiile privind capacitatea tehnică și/sau profesională:

Ofertantul va demonstra că acesta în calitate de operator economic și/sau a persoanele din conducerea operatorului economic (asociați, administratori, directori, etc.) și/sau angajații săi au experiență în ceea ce privește închirierea în calitate de chiriaș, si/sau administrarea unor centre multifuncționale sau comerciale tip mall cu o suprafață de cel puțin 60.000 mp, si/sau managementul unor dezvoltări/construcții de centre multifuncționale sau comerciale tip mall cu o suprafață de cel puțin 60.000 mp, si/sau conversia spațiilor cu destinație industrială în spații cu destinație comercială, eficientizarea, rentabilizarea și operarea acestora în ultimii 15 ani anteriori calculați de la data depunerii ofertelor.

Modalitate de îndeplinire: Operatorul economic va prezenta contracte, recomandări, procese verbale de recepție sau orice alte documente relevante din care să rezulte experiența similară. Aceasta enumerare are caracter exemplificativ și nu limitativ.

Un ofertant poate invoca susținerea unui/unor terț/terți în ceea ce privește îndeplinirea criteriului privind capacitatea tehnică și/sau profesională. Se va completa Formularul 5. Terțul susținător al capacității tehnice și/sau profesionale răspunde solidar cu ofertantul pentru executarea contractului de închiriere, această răspundere angajându-se, sub condiția neîndeplinirii de către terț a obligațiilor de susținere asumate prin angajament. Odată cu formularul 5 se vor prezenta documente care dovedesc faptul că terțul susținător dispune de resursele pe care le invocă în angajamentul ferm de susținere că le va pune la dispoziția contractantului

- f) a depus oferta împreună cu toate documentele solicitate în documentația procedurii de selecție de oferte, în termenul prevăzut în documentația de atribuire; (formular 6).

Art. 7

(1) Oferta împreună cu documentele de participare la procedura de selecție de oferte se depun la adresa și în termenul stabilite prin anunțul de selecție de oferte, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de ALGORITHM CONSTRUCTII S3 SRL în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora. Oferta depusă la o altă adresă decât cea menționată în cuprinsul anunțului sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(2) Pe plicul exterior se va indica obiectul selecției de oferte pentru care este depusă oferta, cu mențiunea «A nu se deschide înaintea ședinței de deschidere a ofertelor, data _____, ora _____», iar acesta va trebui să conțină:

a) o declarație de participare, ce conține informații privind ofertantul, semnată de ofertant (formular 1);

b) dovada constituirii garanției de participare;

c) acte doveditoare privind eligibilitatea ofertanților;

d) modelul de contract cu condițiile generale minime semnat pe fiecare pagină . *Notă: având în vedere complexitatea contractului și specificul Imobilului ce face obiectul contractului de închiriere (care încă se află în etapa de dezvoltare și amenajare), condițiile generale din modelul de contract sunt minime și obligatorii. La momentul încheierii contractului ofertantul câștigător poate propune și alte clauze contractuale pentru adaptarea contractului la situația concretă a Imobilului în funcție de experiența deținută în închirierea /administrarea unor spații similare care vor face obiectul negocierii. Aceste clauze nu pot aduce atingere ofertei sau clauzelor minime obligatorii. Anexele specifice contractului se vor stabili și vor fi definitivitate prin acordul părților după încheierea contractului de închiriere, în funcție de stadiul lucrărilor de amenajare și de nevoile specifice ale proiectului, cum ar fi Regulamentul de Ordine Interioara, devizul de lucrări reprezentând contribuția Chiriașului la Investiții, planurile Spațiului Închiriat conform pv recepție la terminare lucrări, proces verbal predare primire, regulament GDPR, etc.*

(3) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și adresa sau sediul social al acestuia. Oferta propriu-zisă va conține:

a. Angajamentul de a contribui la bugetul alocat investițiilor rămase de executat în vederea finalizării spațiilor destinate închirierii/subînchirierii în acord cu masterplan-ul aprobat de ALGORITHM CONSTRUCTII S3 SRL, ce nu poate fi mai mică de 10.000.000 euro, TVA inclus.

b. nivelul procentual al chiriei anuale ofertate;

Notă: pentru punctele a) și b) va fi prezentat formularul 6.

c. dovada că ofertantul are acces la disponibilități bănești/ resurse reale negrevate de datorii/depozite bancare/ linii de credit/scriseori de confort din partea unor instituții bancare/declarații din partea unor instituții bancare/extrase de cont, contract de împrumut, sau alte surse, dacă va fi cazul, sau orice combinație a celor de mai sus, la nivelul valorii investițiilor ofertate conform pct. a) de mai sus prin care se va atestă faptul că în cazul semnării contractului de închiriere:

- ofertantul poate avea acces la resurse reale negrevate de datorii pentru valoarea oferată drept contribuție la bugetul investițiilor rămase de executat în vederea finalizării spațiilor destinate închirierii din Hala Laminor în acord cu Masterplan-ul aprobat de ALGORITHM CONSTRUCTII S3 SRL;

- în cazul în care ofertantul este desemnat câștigător, posibilitatea disponibilizării de către ofertant a sumei prevăzute la pct. a) de mai sus, cu destinația de cheltuieli pentru investiții rămase de executat în vederea finalizării spațiilor din Hala Laminor ce fac obiectul închirierii în acord cu Masterplan-ul aprobat de ALGORITHM CONSTRUCTII S3 SRL (altele decât cele în sarcina proprietarului), până cel târziu la data recepției la terminarea lucrărilor conform unui deviz estimativ de lucrări în conformitate cu autorizația de construire și cu Masterplanul aprobat de Proprietar ce va fi anexa la contract.

Notă: dovada accesului la disponibilități bănești realizată prin prezentarea unuia dintre următoarele documente: extras de cont care nu poate fi mai veche de data publicării anunțului de selecție, scrisoare de confort din partea unei instituții bancare, declarație din partea unei instituții bancare, depozite bancare, contract de împrumut, sau alte surse, dacă va fi cazul, sau orice combinație a celor de mai sus.

d. Declarație privind confidențialitatea ofertei.

e. Declarație privind perioada de valabilitate a ofertei care trebuie să fie cel puțin egală cu perioada stabilită prin anunțul de selecție de oferte, respectiv 30 de zile calendaristice.

(4) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă. Oferta va fi depusă în 2 exemplare în original, iar fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită prin anunțul de selecție de oferte.

Art. 8

(1) Documentele de participare la selecția de oferte (documente de eligibilitate și oferta) se analizează și se evaluează de către comisia de evaluare.

(2) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, comisia de evaluare urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

(3) Comisia de evaluare are obligația de a asigura protejarea acelor informații din oferte care sunt declarate confidențiale de către ofertanți precum și datele cu caracter personal, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

(4) Pe parcursul aplicării procedurii de selecție de oferte, comisia de evaluare are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(5) Comisia de evaluare nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

Art. 9

(1) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de selecție de oferte.

(2) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă :

(a) nu sunt redactate în limba română.

(b) nu au fost depuse la locul precizat în anunțul de selecție de oferte, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

(c) plicul exterior nu conține declarația de participare, semnate de ofertant;

(d) plicul exterior nu conține acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor societății ALGORITHM CONSTRUCȚII S3 SRL;

(e) plicul exterior nu conține dovada constituirii garanției de participare sau garanția de participare nu este în cuantumul stabilit prin anunțul de selecție sau nu conține modelul de contract semnat.

(3) Pentru continuarea desfășurării procedurii de selecție oferte este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin o ofertă să întrunească condițiile prevăzute la alin. 2, în caz contrar, autoritatea fiind obligată să anuleze procedura de selecție de oferte și să organizeze o nouă procedură de selecție de oferte.

(4) În cazul în care în urma publicării anunțului de selecție de oferte nu a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă, ALGORITHM CONSTRUCȚII S 3 SRL va anula procedura de selecție de oferte.

(5) Pentru consemnarea denumirii ofertanților și documentelor din plicurile exterioare, secretarul comisiei de evaluare întocmește un proces-verbal care se va semna de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți.

(6) Analiza îndeplinirii cerințelor de participare și deschiderea plicurilor interioare se face de către comisia de evaluare într-o ședință ulterioară, nepublică.

(7) În urma analizării documentelor de participare și a ofertelor din plicurile interioare de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor prevăzute în caietul de sarcini, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, în care menționează tariful de închiriere/lună ofertat, valoarea contribuției la investițiile rămase de executat și documentele doveditoare pentru contribuția la investiții, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de selecție de oferte. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de participare și cerințele minime din caietul de sarcini al selecției de oferte.

(8) În baza procesului-verbal prevăzut la alin. (7), comisia de evaluare întocmește, în termen de maxim 3 zile lucrătoare de la încheierea evaluării care are un termen de maxim 30 zile calendaristice de la data depunerii ofertelor, un raport pe care îl transmite AGA spre aprobare. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare și aprobarea în AGA, ALGORITHM CONSTRUCȚII S3 SRL informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii, ofertanții a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective, precum și ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare, în 3 zile lucrătoare de la data aprobării raportului.

(9) Oferta va fi declarată ca inacceptabilă dacă în urma analizei documentelor din plicurile exterioare, ofertantul nu îndeplinește cel puțin una dintre condițiile de participare . Notă*toate condițiile de participare sunt obligatorii și trebuie îndeplinite cumulativ.

(10) Oferta depusă în plicul interior va fi considerată neconformă, fiind exclusă de la procedura de selecție oferte, dacă nu cuprinde:

a) nivelul ofertat al chiriei sau dacă procente raportate la cifra de afaceri netă anuală a chiriașului ofertate pentru închiriere sunt sub nivelul minim de la articolul 6 alineatul 2 din prezenta procedură;

b) dovada privind accesul la resurse bănești astfel cum au fost descrise la art. 7. alin. 3 lit. b) din prezenta procedură sau aceasta nu corespunde cerințelor din caietul de sarcini;

c) oferta nu cuprinde valoarea investițiilor cu care ofertantul se obligă să contribuie la bugetul alocat investițiilor ramase de executat și/sau valoarea acestora este mai mică decât nivelul minim prevăzut în caietul de sarcini.

(11) Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire prevăzut la articolul 10 din prezenta procedură.

Criteriul de atribuire a contractului

Art. 10 (1) Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

a) valoarea suplimentară în euro a contribuției la investiții pentru finalizarea lucrărilor la Spațiul Închiriat din Hala Laminor, peste quantumul minim prevăzut în caietul de sarcini

b) chiria anuală procentuală din cifra de afaceri anuală netă ofertată peste nivelurile minime din caietul de sarcini

(2) Algoritmul de calcul pentru cele două criterii este următorul:

-pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit. a), punctajul I(n) se acordă astfel: pentru fiecare prag de 500.000 euro ofertat suplimentar (peste nivelul minim de 10.000.000 Euro, TVA inclus) pentru contribuția la bugetul investițiilor se acorda cate 10 puncte; Sub pragul de 500.000 nu se acorda punctaj. Pentru contribuția la investiții minimă ofertată (respectiv 10.000.000 euro, TVA inclus) se acordă punctaj 0, iar sub acest minim oferta este neconformă.

- pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. (1), lit. b), punctajul T(n) se acordă astfel: pentru fiecare punct procentual în plus ofertat peste procente minime ale chiriei anuale din cifra de afaceri nete a chiriașului stabilite în procedura de selecție se acorda cate un punct, respectiv 1% suplimentar = 1punct; este permisă și ofertarea cu puncte procentuale exprimate în numere zecimale (doar cu o singură zecimală), în acest caz punctajul va fi exprimat ca număr zecimal (de exemplu dacă se ofertează 0,3 puncte procentuale peste pragul minim atunci ofertantul va primi 0,3 puncte, dacă se ofertează 1,3 puncte procentuale peste pragul minim ofertantul va primi 1,3 puncte).

Pentru ofertarea nivelului minim al chiriei anuale se acorda punctaj 0 (respectiv pentru ofertarea unui procent de 30% din cifra de afaceri netă anuală a chiriașului la debutul contractului dar nu mai puțin de 2.500.000 euro pe an, respectiv de 35% din cifra de afaceri netă anuală a chiriașului atunci când cifra de afaceri netă atinge pragul de 15 milioane Euro pe an, de 40% atunci când cifra de afaceri netă anuală atinge pragul de 20 milioane Euro pe an, de 45% atunci când cifra de

afaceri netă anuală atinge pragul de 25 milioane Euro pe an și de 50% atunci când cifra de afaceri netă anuală atinge pragul de 30 milioane Euro pe an) iar sub acest nivel oferta este neconformă. Nota : toate procentele minime în funcție de pragurile de creștere ale cifrei de afaceri sunt obligatorii. Suma minimă a chiriei de baza anuală în valoare de 2.500.000 euro pe an este de asemenea obligatorie

Nota: Ofertanții pot propune intervale valorice și procentuale suplimentare intermediare față de cele 5 intervale prevăzute mai sus, cu mențiunea că odată oferite puncte procentuale suplimentare față de pragul minim, pentru următorul interval intermediar oferit, punctele procentuale nu pot fi mai mici față de intervalul imediat anterior.

Pentru fiecare ofertant în parte, Punctajul I (n) obținut la criteriul de la alin. (1), lit. a), se va aduna cu punctajul T(n) prevăzut la alin. (1), lit. b), și se va obține punctajul final. Ofertantul desemnat câștigător este cel care obține cel mai mare număr de puncte.

(3) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru valoarea suplimentară a contribuției în euro la investiții.

(4) ALGORITM CONSTRUCȚII S3 SRL poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 10 zile lucrătoare de la data realizării comunicării prevăzute la art. 9 alin. (8).

(5) Nivelul tarifului de închiriere adjudecat va deveni tariful pe baza căruia se va încheia contractul de închiriere.

(6) ALGORITM CONSTRUCȚII S3 SRL are obligația de a transmite spre publicare în cel puțin două cotidiene de circulație națională și într-unul de circulație locală, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de selecție de oferte prin încheierea contractului. Rezultatul va fi publicat și pe site-ul www.acs3.ro

(7) Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind ALGORITM CONSTRUCȚII S3 SRL, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) data publicării anunțului de selecție de oferte în cotidienele de circulație națională și locală;
- c) criteriul utilizat pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
- e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- f) durata contractului;
- g) nivelul tarifului de închiriere și al contribuției la investiții;
- h) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- i) data transmiterii anunțului de atribuire către M. Oficial, în vederea publicării.

Anularea procedurii de selecție oferte

Art. 11 (1) Comisia de evaluare va anula procedura de selecție oferte dacă după deschiderea plicurilor exterioare nu este cel puțin o ofertă care să întrunească condițiile prevăzute în documentație de atribuire sau nu s-a depus cel puțin o ofertă conformă din plicul interior.

(2) Comisia de evaluare are dreptul de a anula procedura de selecție de oferte pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de selecție de oferte sau fac imposibilă încheierea contractului. În acest

sens, procedura de selecție de oferte se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de selecție de oferte se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor transparenței, tratamentului egal, proporționalității, nediscriminării și liberei concurențe;

b) comisia de evaluare se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la lit. a).

(3) În cazul în care Algoritm Construcții S3 SRL nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, și nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, comisia de evaluare va anula procedura de selecție de oferte.

(4) Comisia de evaluare are obligația de a comunica, tuturor participanților la procedura de selecție de oferte, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anularii, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

Încheierea contractului de închiriere

Art. 12 (1) Ofertantul declarat câștigător are obligația să se prezinte în vederea semnării contractului de închiriere în termenul comunicat de ALGORITM CONSTRUCȚII S3 SRL. Termenul este unul de decădere, nerespectarea lui ducând atât la pierderea dreptului de a încheia contractul, cât și la pierderea garanției de participare depuse.

(2) Neîncheierea contractului într-un termen de 10 zile lucrătoare de la data realizării comunicării prevăzute la art. 9, alin. (8) din culpa exclusivă a ofertantului câștigător poate atrage reținerea garanției de participare de către proprietar.

(3) În situația în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de închiriere sau nu se prezintă în vederea semnării acestuia, la termenul stabilit, procedura de selecție de oferte se anulează, iar ALGORITM CONSTRUCȚII S3 SRL poate relua procedura de selecție de oferte. În această situație, refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul atrage după sine reținerea garanției de participare.

(4) În cazul în care ALGORITHM CONSTRUCȚII S3 SRL nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, societatea are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(5) În cazul în care, în ipoteza prevăzută la alin. (4), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de selecție de oferte se anulează, iar ALGORITHM CONSTRUCȚII S3 SRL retine dreptul de a relua procedura de selecție de oferte.

(6) Contractul de închiriere încheiat cu ofertantul câștigător va respecta în mod obligatoriu prevederile prezentei proceduri de selecție de oferte, prevederile legale în vigoare și poate cuprinde și alte clauze convenite de părțile contractante, fără să contravină însă obiectivelor acordării dreptului de închiriere sau condițiilor minime stabilite prin caietul de sarcini.

(7) Contractul de închiriere se încheie pe o durată de 35 de ani și poate fi prelungit, prin încheierea unui act adițional. Durata totală a contractului cu tot cu prelungiri nu va putea depăși 49 de ani.

(8) Predarea-primirea Imobilului pentru derularea contractului de închiriere se face prin proces-verbal la data estimată a predării de 30 septembrie 2025, după finalizarea Lucrărilor Proprietarului pentru Spațiul Închiriat.

Garanții

Art. 13 (1) Garanția de participare se constituie prin virament bancar, în contul IBAN RO32BTRLRONCRT0414912701 deschis la Banca Transilvania pe numele ALGORITHM CONSTRUCȚII S 3 SRL, și va acoperi perioada de valabilitate stabilită în contract, respectiv până la constituirea Garanției de bună execuție.

(2) Garanția de participare este de 150.000 euro și va fi plătită în lei, la cursul oficial de schimb al B.N.R. valabil pentru ziua care se face plata.

(3) Ofertele care nu sunt însoțite de garanția de participare în cuantumul, forma și perioada de valabilitate solicitate prin documentația de atribuire se resping.

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

a) revocă oferta în perioada de valabilitate a acesteia;

b) refuză încheierea contractului;

c) nu se prezintă în vederea încheierii contractului în termenul prevăzut de prezenta procedură de selecție oferte.

(6) Garanția de participare, constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare, se restituie în cel mult 15 zile lucrătoare de la data constituirii garanției de bună execuție.

(7) Garanția de participare, constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se restituie pe baza unei cereri scrise, în termen de 15 zile lucrătoare de la data semnării contractului cu ofertantul declarat câștigător.

(8) În cazul anulării procedurii de selecție oferte, garanția de participare se restituie nu mai târziu de 15 zile lucrătoare de la această dată.

(9) După primirea comunicării, ofertanții ale căror oferte au fost declarate necâștigătoare au dreptul de a obține eliberarea garanției de participare înainte de expirarea perioadei prevăzute la alin. (7), dacă transmit ALGORITHM CONSTRUCȚII S3 SRL o solicitare în acest sens. ALGORITHM CONSTRUCȚII S3 SRL are obligația de a restitui garanția de participare în cel mult 10 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări în acest sens.

Art. 14 (1) Garanția de bună execuție se va constitui în maxim 30 zile lucrătoare de la data încheierii procesului verbal de predare primire al Spațiului Închiriat.

(2) Garanția de bună execuție reprezintă garanția contractuală care va fi acordată de Chiriaș Proprietarului ALGORITHM CONSTRUCȚII S3 SRL pentru suma reprezentând echivalentul în EUR a 3 (trei) luni de chirie de baza (fără TVA), sub forma unui depozit de garanție în RON în contul indicat de către ALGORITHM CONSTRUCȚII S3 SRL sau sub forma unei scrisori de garanție bancară. Valoarea Garanției depusă în RON va fi calculată prin aplicarea cursului de schimb RON/EUR publicat de Banca Națională a României la data constituirii depozitului/scrisorii de garanție bancară.

Litigii

Art. 15 (1) Ofertanții vor putea formula contestație împotriva rezultatului procedurii de selecție oferte în termen de 3 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului procedurii. Contestația va fi formulată în scris.

(2) În termen de 1 zi de la înregistrarea contestației se va constitui o comisie de soluționare a contestațiilor din cadrul ALGORITHM CONȘTRUCȚII S3 SRL. Contestația și va fi soluționată de comisia de soluționare a contestațiilor în termen de 3 zile lucrătoare de la înregistrare.

(3) Decizia comisiei de soluționare a contestațiilor poate fi atacată la instanțelor judecătorești de drept comun din București.

Calendar procedură

Publicare anunț de selecție	Ziua 1
Termen răspuns la clarificări	3 zile lucrătoare înainte de depunere
Termen de depunere a ofertelor	15 zile calendaristice după ziua 1
Termen maxim evaluare oferte	30 zile calendaristice
Termen de întocmire raport al procedurii	3 zile lucrătoare de la data termenului maxim de evaluare
Termen de aprobare raport procedură AGA	3 zile lucrătoare
Comunicare rezultat procedură de selecție	3 zile lucrătoare de la aprobare raport
Termen de contestație	3 zile lucrătoare de la comunicarea rezultatului
Termen soluționare contestație	3 zile lucrătoare de la înregistrare contestație
Termen pentru încheiere contract	10 de zile lucrătoare la comunicare
Termen restituire garanției de participare	15 zile lucrătoare zile lucrătoare de la comunicare rezultat/ anulare procedură/constituire garanție buna execuție
Termen de constituire garanție de bună execuție	30 zile lucrătoare de la încheierea procesului verbal de predare primire a imobilului
Termen publicare anunț de atribuire	20 zile calendaristice de la încheierea contractului

ALGORITHM
CONȘTRUCȚII
S3 SRL
Sector 3
2017