



**ROMÂNIA, JUD. MUREȘ,
CONSILIUL LOCAL MUNCIPAL TÂRGU MUREȘ
CENTRUL DE CULTURĂ, ARTĂ ȘI AGREMENT TÂRGU MUREȘ
STR. AVRAM IANCU NR.2 | COD POSTAL: 540088 | TÂRGU MUREȘ, JUD. MUREȘ,
ROMÂNIA
CUI: 47113359 | telefon: 0265-250-337 | e-mail: office@culturamures.ro**

FIȘA DE DATE

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

a procedurii de închiriere prin licitație publică a proprietății imobiliare din cadrul Cetății Medievale Târgu-Mureș, denumită Corp E-Restaurant, amplasat la parterul clădirii tip P+E+M, în suprafață utilă de 164,57 mp situată pe Str. Avram Iancu nr. 2, Târgu Mureș și a terasei aferente de 258,20 mp, identificat în Cartea Funciară nr. 136935 a localității Târgu Mureș, având nr. cad. 136935-C4.

A. ORGANIZATORUL LICITAȚIEI:

Denumire oficială: **Centrul de Cultură Artă și Agrement Târgu-Mureș.**
email: office@culturamures.ro, pagină web: www.culturamures.ro.

B. LEGISLAȚIE APLICABILĂ:

Organizarea și desfășurarea licitației publice, atribuirea contractelor de închiriere se realizează în conformitate cu OUG Nr. 57/2019, privind Codul administrativ.

C. OBIECTUL LICITAȚIEI:

Obiectul licitației îl constituie închirierea prin licitație publică a spațiilor comerciale situate la parterul la parterul clădirii tip P+E+M, în suprafață utilă de 164,57 mp situată pe Str. Avram Iancu nr. 2, Târgu Mureș și a terasei aferente de 258,20 mp, exclusiv pentru activități de alimentație publică (Cod CAEN 5611). Este obligatorie dezvoltarea unui concept de restaurant cu servire la masă (à la carte), fiind excluse conceptele de tip fast-food sau autoservire. Activitatea va reflecta un concept gastronomic multicultural, care să reflecte tradiții culinare transilvănene, în conformitate cu Hotărârea Consiliului Local nr. _____/2026.

D. DURATA ÎNCHIRIERII:

În urma licitației se va încheia Contract de închiriere, în formă autentică notarială pe cheltuiala chiriei, pe o perioadă de **10 ani** de la semnarea contractului, cu posibilitatea de prelungire pe încă 5 ani, prin act adițional.

Calendarul licitației

Lansarea anunțului publicitar în data de _____

Caietul de sarcini se poate procura începând cu data de _____

Data limită pentru solicitarea clarificărilor: _____ **ora 12**, se vor trimite prin email la adresa: office@culturamures.ro

Termenul limită de depunere a ofertelor este data de _____, **ora 12, la registratura CCAA din Cetate**

Deschiderea și evaluarea ofertelor va avea loc în data de _____, **ora 12, la Cetate**

Comunicarea rezultatului licitației până la data de _____.

Încheierea contractului de închiriere: după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării rezultatului licitației, cu termen maxim de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului menționat anterior.

E. CONDIȚIILE ÎNCHIRIERII:

I. Spațiu interior cu suprafața totală de 164,57 mp compusă din: sală de consumație, bucătărie, încăperi anexe, complementare;

Terasă cu piatră cubică pentru suprafața totală de 258,20 mp.

II. Prețul de pornire al licitației pentru închirierea locației este:

51,01 lei/mp/lună (nu se adaugă TVA) pentru suprafața totală de 164,57 mp reprezentând spațiu interior; 20,41 lei/mp/lună (nu se adaugă TVA) pentru suprafața totală de 258,20 mp reprezentând terasă cu piatră cubică.

III. Criteriul de atribuire utilizat este: cel mai bun raport calitate-preț, punctajul total fiind de 100 puncte, stabilit pe baza următoarelor criterii :

- **40% (40 puncte)** – cel mai mare nivel al chiriei;
- **20% (20 puncte)** – capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- **20% (20 puncte)** – protecția mediului înconjurător;
- **20% (20 puncte)** – condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

Modul detaliat de calcul al punctajului este cel prevăzut în Caietul de Sarcini la capitolul 5.

F. CONDIȚII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE:

Poate participa la licitație, în număr nelimitat, orice agent economic cu obiect de activitate “alimentație publică”.

I. Pentru admiterea la licitație ofertanții trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

1. să aibă îndeplinite la zi obligațiile exigibile de plată a impozitelor și a taxelor datorate către bugetul local,
2. să aibă îndeplinite la zi obligațiile exigibile de plată a impozitelor și a taxelor datorate bugetului de stat,
3. să nu se afle în litigiu cu Municipiul Târgu Mureș,
4. să nu se afle în procedură de reorganizare judiciară, insolvență sau faliment,
5. să nu aibă activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice,
6. să nu fi avut Contracte de închiriere, cu Municipiul Târgu Mureș, care au fost reziliate prin denunțare unilaterală de către proprietar, ca urmare a neîndeplinirii obligațiilor contractuale.
7. să nu aibă datorii mai vechi de 30 de zile către furnizori;
8. Să dețină minim 5 (cinci) ani de experiență (activitate efectivă) în domeniul alimentației publice, consecutivi sau cumulativi. În cazul asocierii (maxim 2 operatori), cerința poate fi îndeplinită de oricare membru, cu condiția asumării activităților HoReCa prin acordul de asociere;
9. să fi depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

II. Depunerea ofertelor de către participanți se realizează, conform planului prezentat de autoritatea contractantă, prin mențiunea exactă a locației pentru care depune oferta. În cazul în care nu se adjudecă construcția existentă, se va relua licitația.

G. MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE AL OFERTEI:

Documentele ofertei:

I. Documente de Calificare:

1. Dovada constituirii garanției de participare la licitație;
2. Dovada achitării caietului de sarcini;
3. Copie după certificatul de înregistrare emis de Registrul Comerțului;

4. Dovada privind achitarea obligațiilor fiscale. În acest sens se vor prezenta certificate de atestare fiscală eliberate de organele fiscale ale Ministerului Finanțelor și cele ale autorității publice locale. Aceste documente trebuie să ateste lipsa datoriilor restante și să fie emise cu mai puțin de 30 de zile anterior datei desfășurării licitației;
5. Act constitutiv, statut din care să rezulte că poate desfășura activitățile solicitate în Caietul de sarcini – copie conform cu originalul;
6. Certificat constatator din care să rezulte că poate desfășura activitățile solicitate în Caietul de sarcini, respectiv are experiența necesară – copie conform cu originalul;
7. Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale, semnată în original, din care să rezulte că acesta nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare, conform modelului aprobat la Anexa nr. 4;
8. Declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale, semnată în original, din care să rezulte că aceasta nu a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unității administrativ-teritoriale, respectiv Tîrgu Mureș, în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.
9. Să aducă dovada experienței de 5 ani, prin contracte pe care le-au avut în domeniul alimentației publice;
10. Împuternicire/Procură, dacă este cazul;
11. Certificatul de conformitate ISO 14001 sau contractul de colaborare cu o firmă de specialitate, în valabilitate;
12. Acordul de asociere (dacă este cazul), care să specifice asumarea activităților HoReCa de către membrul care deține experiența de 5 ani.”

Documentele vor fi depuse într-un singur exemplar, în original sau copie (cu inscripția "CONFORM CU ORIGINALUL", precum și semnătura autorizată), se vor numerota, îndosaria, se va atașa "OPIS-ul" (modelul aprobat, din ANEXA nr. 4, la HCL nr. _____ 2026) și se vor depune în plic închis și sigilat. Plicul va purta înscrisul "DOCUMENTE DE CALIFICARE".

Dacă acest fapt nu este îndeplinit, organizatorul licitației nu va purta nici o răspundere pentru eventualele consecințe ce vor decurge de aici și care vor fi stabilite de către Comisia de evaluare.

II. Propunere Financiară:

Propunerea financiară se va depune, conform pct. F.II, pentru amplasamentul licitat, în plic închis și sigilat, separat și va fi exprimată în **lei/mp/lună**, conform modelului aprobat, din Anexa nr. 4, la HCL nr. _____ 2026.

Pe plicul interior se înscriu denumirea ofertantului precum și sediul social al acestuia.

Plicul va purta înscrisul "PROPUNERE FINANCIARĂ".

Perioada de valabilitate a ofertei financiare este de 60 de zile, perioadă în care prețul ofertei este ferm.

IMPORTANT

Cele două plicuri "DOCUMENTE DE CALIFICARE" și "PROPUNERE FINANCIARĂ" vor fi depuse într-un **plic mare** și va fi însoțit de Scrisoarea de înaintare, conform modelului aprobat, **pag. 1** din Anexa nr. 4, la HCL nr. _____ 2026.

Pe plicul mare se va menționa:

- a) Autoritatea contractantă, adresa autorității,
- b) Denumirea licitației,
- c) "A nu se deschide înainte de data de _____, ora 1200"

Ofertanții vor depune plicul mare, care conține documentele ofertei, la registratura Centrului de Cultură, Artă și Agrement Târgu-Mureș, până cel târziu în data de _____ ora 12 00.

ATENȚIE!

Fiecare participant poate depune doar un singur plic care conține o ofertă pentru locația scoasă la licitație publică.

Lipsa unuia sau mai multor documente va conduce automat la eliminarea din procedură.

În situația în care oferta se primește cu întârziere față de termenul precizat mai sus, acesta nu mai participă la licitație.

Retragerea ofertei după înregistrarea acesteia precum și înainte de adjudecare, atrage după sine pierderea garanției de participare.

H. PRECIZĂRI PRIVIND GARANȚIA DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE :

Garanția de participare este obligatorie și se constituie prin scrisoare de garanție bancară, virament bancar (condiția confirmării de bancă) sau în numerar, prin plata la casieria autorității contractante, până la data deschiderii ofertelor (exclusiv ziua deschiderii).

Dovada achitării garanției de participare la licitație se prezintă odată cu transmiterea ofertei prin care ofertantul se angajează să semneze contractul în cazul în care oferta sa este câștigătoare.

Garanția de participare **reprezintă cuantumul a 2 (două) chirii lunare de la care pornește licitația, respectiv 27330 lei.**

Garanția se depune prin Ordin de plată bancar depus în contul Centrului de Cultură, Artă și Agrement, cod fiscal 47113359, cont nr. RO51TREZ4765006XXX020844 deschis la Trezoreria Târgu Mureș, cu specificația la obiectul plății - **garanție de participare la licitația publică pentru închirierea a proprietății imobiliare din cadrul Cetății Medievale Târgu-Mureș, denumită Corp E-Restaurant, amplasat la parterul clădirii tip P+E+M, în suprafață utilă de 164,57 mp situată pe Str. Avram Iancu nr. 2, Târgu Mureș și a terasei aferente de 258,20 mp**, identificat în Cartea Funciară nr. 136935 a localității Târgu Mureș, având nr. cad. 136935-C4.

Garanția de participare constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare se restituie acestuia în cel mult 30 (treizeci) de zile, în baza unei solicitări în scris.

Garanția de participare se restituie ofertanților necâștigători în termen de maxim 15 zile lucrătoare de la semnarea contractului între ofertantul câștigător și Centrul de Cultură, Artă și Agrement Târgu-Mureș, în baza unei solicitări în scris.

Pe lângă garanția de participare, ofertantul declarat câștigător are obligația de a constitui o garanție de 400.000 lei pentru asigurarea protecției imobilului monument istoric de Categoria A. Aceasta poate fi constituită prin numerar, ordin de plată, scrisoare de garanție bancară sau printr-o poliță de asigurare valabilă pe întreaga perioadă a contractului, în limita valorii garanției, care să acopere riscurile asigurate conform Caietului de sarcini

I. REGULI PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE :

I. Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor, precum și rudele sau afinii 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, persoane juridice, nu au dreptul de a fi ofertanți sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.

J. COMISIA DE EVALUARE:

Comisia de evaluare este aprobată prin HCL nr. _____/2026 și este compusă din 7 membri.

I. Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- 1) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- 2) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
- 3) analizarea și evaluarea ofertelor;
- 4) întocmirea raportului de evaluare;
- 5) întocmirea proceselor-verbale;
- 6) desemnarea ofertei câștigătoare.

II. Modul de lucru al comisiei de evaluare :

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza documentației de atribuire și cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

Comisia de evaluare deschide plicul cu "DOCUMENTELE DE CALIFICARE" și elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor solicitate la punctul **G. I.**

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicului ce conține "DOCUMENTELE DE CALIFICARE", cel puțin două oferte să întrunească considerațiile tehnice prevăzute la punctul 5.1. din caietul de sarcini.

Comisia de evaluare analizează ofertele din plicurile interioare putând solicita ofertanților precizări cu privire la conținutul ofertei lor.

Comisia de evaluare alege oferta cea mai bună din punct de vedere al criteriului de adjudecare utilizat și întocmește un raport al licitației.

III. Poate fi exclus din procedură, orice ofertant care se află în oricare dintre următoarele situații:

- a) Nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor.
- b) are datorii mai vechi de 30 de zile către furnizori;
- c) Nu deține minim 5 (cinci) ani de experiență (activitate efectivă) în domeniul alimentației publice.
- d) Este în procedură de reorganizare judiciară sau faliment.
- e) A avut Contracte de închiriere/concesiune, cu Municipiul Târgu Mureș și/sau cu orice instituție publică, care au fost reziliate prin denunțare unilaterală de către proprietar, ca urmare a neîndeplinirii obligațiilor contractuale.
- f) Nu a depus oferta sau scrisoarea de înaintare, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentație.
- g) Nu a constituit garanția de participare la licitație.
- h) Are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice.

IV. Comisia are dreptul de a respinge o ofertă în oricare din următoarele cazuri:

- a) Oferta nu respectă în totalitate cerințele prevăzute în documentele pentru elaborarea și prezentarea ofertei.
- b) Explicațiile care au fost solicitate nu sunt concludente sau credibile.

După analizarea conținutului plicurilor cu "DOCUMENTE DE CALIFICARE", secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți, în care se va preciza rezultatul analizei documentelor de calificare.

Comisia de evaluare deschide plicurile cu "PROPUNERE FINANCIARĂ" și stabilește oferta câștigătoare conform criteriului de atribuire.

În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, organizatorul informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Raportul prevăzut se depune la dosarul concesiunii.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, se va proceda în modul următor:

- a) Ofertanții care au ajuns în această situație vor face o nouă oferta în plic închis, semnat și stampilat;
- b) Plicurile se vor deschide în prezenta reprezentanților ofertanților;
- c) Oferta cu valoarea cea mai mare va fi desemnata câștigătoarea licitației;
- d) În cazul în care ofertele sunt egale, se va proceda tot prin sistemul ofertei în plic închis.

Pretul de adjudecare al imobilului este: pretul cel mai mare oferit.

Pe baza evaluării ofertelor financiare, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal de adjudecare care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

În baza procesului-verbal de adjudecare, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite organizatorului.

Organizatorul are obligația de a încheia contractul de închiriere cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Organizatorul are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică.

În cazul neadjudecării construcției existente, se va organiza o nouă licitație pe baza aceleiași documentații de atribuire, în condițiile legii.

K. DISPOZIȚII FINALE:

1. Anunțul de licitație se va publica cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.
2. Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.
3. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, procedura de licitație se va anula și se va organiza o nouă licitație pe baza aceleiași documentații de atribuire, în condițiile legii.
4. Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, organizatorul are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
5. Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către organizator ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
6. Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea concedentului în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
7. Organizatorul nu are dreptul ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.
8. Clarificările se vor solicita conform modelului aprobat, din Anexa nr. 5, la HCL nr. _____ 2026
9. În urma licitației se va încheia contractul de închiriere a locației adjudecate, numai după împlinirea unui termen de 20 (douăzeci) zile calendaristice de la data comunicării atribuirii contractului de închiriere.
10. Contractul de închiriere al imobilului se va încheia în formă autentică notarială pe cheltuiala chiriașului, într-un termen de 20 (douăzeci) zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la punctul K. 9.
11. După ședința de licitație toate documentele licitației se vor arhiva la sediul Centrului de Cultură, Artă și Agrement Târgu-Mureș.
12. Eventualele contestații ale licitanței se vor depune în scris, la sediul Centrului de Cultură, Artă și Agrement Târgu-Mureș.
13. În cazul în care câștigătorul licitației renunță la oferta sa, comisia de evaluare va adjudeca imobilul următorului ofertant, iar ofertantul declarat câștigător initial va pierde garanția de participare.
14. Data rezolvării contestațiilor reprezintă data la care rezultatele rămân definitive.
15. Ofertantul declarat câștigător, are obligația de a semna Contractul de închiriere, în maxim 20 (douăzeci) zile de la data comunicării atribuirii contractului de închiriere.
16. Refuzul ofertantului câștigător de a semna contractul de închiriere determină pierderea garanției de participare și interdicția de a participa la o altă licitație ulterioară, organizată de Municipiului Târgu Mureș/Centrul de Cultură, Artă și Agrement Târgu Mureș, 3 ani.
17. Ofertantul declarat câștigător, are obligația de a constitui garanția contractului în cuantumul a 2 (două) chirii, în maxim 30 (treizeci) zile de la data semnării contractului de închiriere, sub sancțiunea rezilierii unilaterale a Contractului de închiriere.
18. Garanția se va restitui la încetarea contractului de închiriere, în măsura în care Centrul de Cultură, Artă și Agrement Târgu-Mureș nu a ridicat pretenții asupra acesteia.
19. Chiriașul va fi pus la plata chiriei aferente contractului, după 30 de zile de la data semnării Procesului verbal de predare-primire a locației închiriate.
21. Termenele prevăzute de prezenta Fișă de date se calculează pe zile calendaristice, incluzând în termen și ziua în care el începe să curgă și ziua când se împlinește, cu excepțiile expres prevăzute de prezenta.
22. Chiriașul este obligat să execute lucrări de restaurare și reabilitare compatibile cu statutul de monument istoric și să amenajeze spațiul strict pentru servire à la carte.” Restul punctelor se vor renumera.
23. Prețul caietului de sarcini este de **200 lei**;

Întocmit