

TNB
I. L. CARAGIALE
CABINETUL DIRECTORULUI
GENERAL

Bd. N. Bălcescu nr. 2, 010051, București 1
CIF 419 26 26
Tel: +40 (021) 313 94 37
Fax: +40 (021) 312 31 69
e-mail: secretariat.tnb@gmail.com
icaramitru@yahoo.co.uk
www.tnb.ro

REGISTRATURA
TEATRUL NAȚIONAL
"I. L. CARAGIALE"

Nr. 3945

ua 18. Luna 06 Anul 2018

Aprobat
MANAGER GENERAL
ION CARAMITRU



CAIET DE SARCINI

1. Informații generale

Prezentul Caiet de Sarcini a fost întocmit în conformitate cu prevederile Deciziei Managerului Teatrului Național „Ion Luca Caragiale” din București, nr. 109 din data de 23.11.2015.

Prezentul Caiet de sarcini reglementează cadrul organizatoric și condițiile de atribuire a contractului de închiriere a spațiilor cu destinația de restaurant, cafenea și bar, aflate în administrarea Teatrului Național „I. L. Caragiale” din București, în vederea prestării, de către Locatar, a serviciilor de alimentație publică, preparare și servire a mesei.

Locatarul este ofertantul declarat câștigător ca urmare a procedurii de licitație publică.

2. Denumirea achiziției: “Închirierea, prin licitație a unor spații pentru activități de alimentație publică și servicii de preparare și servire a mesei” Cod CAEN Rev.1; 5530 - Restaurante, Cod CAEN Rev.2; 5610 – Restaurante.

3. Datele de identificare ale titularului dreptului de administrare (Locator):

Teatrul Național „I. L. Caragiale” din București

Adresa: București, Bd. N. Bălcescu nr. 2, sector 1, cod poștal 010051

Telefon: +40 (021) 313 94 37

Fax : +40 (021) 312 31 69

e-mail: tnbinvest@gmail.com

4. Destinația bunului imobil care face obiectul închirierii și obiectivele urmărite de titularul dreptului de administrare

Închirierea se face în scopul organizării unor unități de alimentație publică, care să asigure deservirea publicului, vizitatorilor și personalului propriu al Teatrului Național „I. L. Caragiale” din București, în conformitate cu legislația în vigoare.

Titularul dreptului de administrare, având calitatea de Locator, are drept obiectiv primar generarea de lichidități pentru fondurile proprii ale Teatrului în condiții de folosire eficientă și în deplină siguranță a spațiilor situate în imobilul proprietate publică a statului în care își desfășoară activitatea și pe care îl administrează.

Totodată, se urmărește creșterea implicării Teatrului în viața „cetății”, diversificarea ofertei sale de evenimente și de puncte de atracție pentru public, prin amenajarea și operarea, cu profesionalism, a unor baruri, restaurante și cafenele, în măsură să ofere servicii de înaltă calitate ce beneficiază de ambientul unic oferit de mediul artistic specific Teatrului Național „I.L. Caragiale” din București.

Totodată, conducerea Locatorului este preocupată să faciliteze personalului Teatrului condiții cât mai bune, din punct de vedere al raportului preț/calitate, pentru servirea mesei. În acest scop, este prevăzută, fără a fi obligatorie, folosirea bufetului de incintă.

Se consideră asimilat personalului propriu, acel personal artistic și tehnico-administrativ ce colaborează și contribuie la realizarea producțiilor artistice ale Teatrului, precum și personalul din alte instituții, aflat temporar în Teatru cu ocazia organizării și desfășurării unor festivaluri cultural-artistice. Locatorul va face, în acest sens o ofertă de preț maxim pentru „*meniul zilei*”. Acest preț este luat în calcul la punctarea ofertei. Conținutul „*meniului zilei*” trebuie să respecte cele prevăzute în Anexa 3.

Închirierea se face cu păstrarea destinațiilor prevăzute inițial de către autorul proiectului de arhitectură pentru spațiile respective. Orice intervenție asupra arhitecturii/structurii spațiilor necesită acordul scris al Locatorului.

5. Descrierea bunului imobil care face obiectul închirierii:

Spațiile ce se scot la licitație în vederea închirierii și care fac obiectul acestui caiet de sarcini sunt grupate în unități funcționale, după cum urmează:

1. Bufet de incintă;
2. Restaurant;
3. Cafeteria.

Toate aceste spații sunt propuse la închiriere ca un singur pachet unitar și sunt distribuite în diferite locații în cadrul Teatrului.

Detaliile despre amplasarea, suprafețele și formele geometrice ale fiecărei componente sunt cuprinse în Anexa 1, care face trimitere la schițele și planurile lămuritoare.

Datorită diversității acestor spații ele au, în mod obiectiv, prețuri de închiriere diferite ale metrului pătrat, funcție de valoarea lor.

Pentru a putea estima valoarea totală a chiriei, prin prezentul caiet de sarcini se stabilește prețul de închiriere minim al metrului pătrat, preț de la care pornește licitația publică.

Tot în Anexa 1 sunt stabiliți indicii individuali de ponderare a prețului de închiriere oferit. Acești indici sunt folosiți pentru calcularea valorii totale a chiriei de încasat de către Locator.

Toate spațiile interioare beneficiază de sistemul general de încălzire/răcire al clădirii.

La încheierea procesului-verbal de predare-primire a spațiilor se vor consemna valorile contorizate ale consumurilor de energie electrică și de apă acolo unde ele există.

Separat, se vor consemna acele spații care generează consumuri necontorizate. Pentru acestea, consumurile se vor calcula în funcție de suprafața lor, prin raportare la suprafața totală desfășurată a clădirii.

5.1 *Bufet de incintă*

Spațiile sunt situate în corpul B și au următoarea componență:

Sala Club Actori	Subsol 2
Bucătărie	Subsol 2
Încăpere anexă	Subsol 2

Spațiile sunt proaspăt renovate, dar necesită dotarea specifică unui bufet de incintă atât în bucătărie, cât și în sala de servire a mesei.

Aprovizionarea cu marfă se poate face cu intrarea mijloacelor de transport direct în subsolul clădirii.

5.2 *Restaurant*

Spațiile sunt situate în corpul C, în zona intrării actorilor din strada Tudor Arghezi și au următoarea componență:

Restaurant actori	Parter
Grup sanitar	Parter
Grup sanitar	Parter
Bucătărie și anexe	Parter

Anexe	Etaj 1
Bufet Sala Atelier	Subsol 1
Bufet Sala Atelier	Subsol 1
<i>Terasă Arghezi</i>	Parter
<i>Terasă ARCUB</i>	Parter

Bucătăria este parțial dotată și toate spațiile sunt proaspăt renovate. Accesul la bufetele din zona sălii Atelier se poate face direct din restaurant.

5.3 Cafeteria

Spațiile sunt situate în corpul A1, deasupra foaierei Sălii Marii și sub Amfiteatrul în aer liber. Suplimentar, s-au prevăzut două zone de depozitare în subsol 1, ajungându-se la următoarea componență:

Cafenea interior	Etaj 5
Baie	Etaj 5
Baie	Etaj 5
Anexă cafenea	Etaj 5
Anexă cafenea	Etaj 5
Baie	Etaj 5
Baie	Etaj 5
Depozit	Subsol 1
Depozit	Subsol 1
<i>Terasă exterior</i>	Etaj 5

Aprovizionarea "Cafeteriei" se va face prin depozitele de la subsol și cu liftul de marfă/decoruri.

Accesul clienților dinspre exteriorul Teatrului se face numai prin ușile laterale de acces în foaierei Sălii Marii, în zona marcată cu delimitatori, din fața lifturilor. Astfel, clientela are acces la cele 3 ascensoare de pe latura de nord, respectiv la cele 2 ascensoare de pe cea de sud, (din care unul, pentru marfă/decoruri). Ca alternativă, accesul clienților se poate face și pedestru, prin casele de scară 7.a și 7.b, care fiind indisolubil legate de funcționarea în siguranță a „Cafeteriei” se vor păstra în permanență libere pentru a putea asigura evacuarea de urgență. Locatarul nu va plăti chirie pentru suprafața acestora, dar are obligația de a asigura supravegherea, paza, curățenia și respectarea normelor PSI în ceea ce le privește.

Trebuie menționat că nici cele două spații verzi (tehnice) de pe terasa exterioară nu generează costuri de chirie pentru Locatar, însă, Locatarul va fi singur responsabil pentru orice evenimente ce vor apărea legate atât de spațiile verzi, cât și de casele de scară.

Deoarece funcționarea „Cafeteriei” impune o folosire intensivă a celor 5 lifturi din foaietul Sălii Mari, Locatarul va prelua costurile de întreținere/reparații generate de acestea, conform facturii emise de Locator la momentul facturării utilităților.

6. Destinația bunului imobil care face obiectul închirierii și obiectivele urmărite de titularul dreptului de administrare

Închirierea se face în scopul organizării unor unități de alimentație publică, care să asigure deservirea publicului, vizitatorilor și personalului propriu al Teatrului Național „I. L. Caragiale” din București, în conformitate cu legislația în vigoare.

Titularul dreptului de administrare, având calitatea de Locator, are drept obiectiv primar generarea de lichidități pentru fondurile proprii ale Teatrului, în condiții de folosire eficientă și în deplină siguranță a spațiilor situate în imobilul proprietate publică a statului în care își desfășoară activitatea și pe care le administrează.

Totodată, se urmărește creșterea implicării Teatrului în viața „cetății”, diversificarea ofertei sale de evenimente și de puncte de atracție pentru public prin amenajarea și operarea, cu profesionalism, a unor baruri, restaurante și cafenele, în măsură să ofere servicii de înaltă calitate, ce beneficiază de ambientul unic oferit de mediul cultural-artistic specific Teatrului „I.L. Caragiale” din București.

7. Valoarea minimă a contractului

- **Prețul minim al chiriei oferite este de 15 euro/mp/luna.**
- **Această valoare a chiriei minime, reprezintă prețul de pornire al licitației.**

Valoarea totală a chiriei lunare oferite de candidat pentru fiecare tip de spațiu se calculează ca produs între următorii trei factori, cuprinși în Anexa 1:

- ✓ valoarea chiriei pe mp, oferită de candidat, exprimată în euro;
- ✓ indicele de ponderare a chiriei pe mp;
- ✓ suprafața spațiului, exprimată în mp;

- **Aplicând metoda de calcul descrisă mai sus, reiese că valoare minimă, lunară, a chiriei, fără TVA, este :**

- **În sezon :** 23.921,98 euro/luna;
- **În extrasezon :** 12.062,90 euro/luna;

8. Condiții de participare

- a) **Perioada de valabilitate a ofertei:** ofertantul va specifica că perioada de valabilitate a ofertei sale este de 60 de zile de la data deschiderii ofertelor;
- b) **Situația personală a ofertantului:** ofertantul va prezenta *certificatul de atestare fiscală și certificatul fiscal privind impozitele și taxele locale* care să dovedească că nu are datorii scadente la bugetul local sau la bugetul consolidat al statului la **30.06.2018**; copii conform cu originalele;
- c) **Capacitate de exercitare a activității profesionale:** ofertantul va prezenta, în detaliu, documente legale prin care să dovedească forma de înregistrare și obiectul de activitate;
- d) **Capacitatea economico-financiară și prezentarea activității firmei (toate activitățile desfășurate și punctele de lucru):** ofertantul trebuie să facă dovada funcționării în domeniu de cel puțin 5 ani și să facă dovada că, în ultimii 3 ani anteriori datei limită de depunere a ofertelor (2015, 2016, 2017), a avut o cifră medie de afaceri anuală de peste 5.000.000 lei; sunt valabile documente doveditoare emise de autorități române sau străine;
- e) **Capacitate tehnică:** ofertantul va prezenta în detaliu un proiect de amenajare ambientală cu dotările și soluțiile tehnologice pe care le propune și pe care le va asigura pentru fiecare dintre unitățile funcționale ce fac obiectul prezentei licitații;
- f) **Acoperirea cu personal:** ofertantul trebuie să prezinte un plan de încadrare cu personal și să asigure suficient personal de specialitate, atestat în alimentație publică, cu autorizările sanitare și controalele/analizele medicale la zi;
- g) **Garanție de participare:** ofertantul va constitui o garanție de participare în cuantum de **15.000 euro**, echivalent în lei la cursul BNR al zilei de constituire. Perioada de valabilitate a garanției de participare va fi cel puțin egală cu perioada de valabilitate a ofertei.
Garanția de participare se constituie, prin virament bancar, în contul RO95TREZ7015005XXX000138, deschis la Trezoreria Sector 1 București, sau printr-un instrument de garantare, emis în condițiile legii, de o societate bancară ori de o societate de asigurări. Documentele doveditoare se depun **în original** la sediul Locatorului, până la data și ora limită de depunere a ofertelor. În caz contrar, oferta va fi respinsă ca fiind inacceptabilă.
Garanția de participare trebuie să fie irevocabilă.

Locatorul are dreptul de a reține garanția pentru participare, ofertantul pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

- ✓ își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- ✓ oferta sa, fiind stabilită câștigătoare, nu constituie garanția de bună execuție în termen de 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului de achiziție publică;
- ✓ oferta sa, fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de închiriere în perioada de valabilitate a ofertei.
- ✓ oferta sa fiind declarată calificată, ofertantul nu participă la licitația cu strigare.

9. Cerințe minime privind regimul de exploatare a bunului închiriat și clauze contractuale obligatorii :

Orarul de funcționare în spațiile închiriate este, în general, între orele 10 – 02 zilnic, cu posibilitatea modificării în funcție de programul instituției. Orarul de funcționare este orientativ, el poate fi adaptat și sincronizat cu evenimentele ce se desfășoară în Teatru, dar numai după obținerea acordului scris al Locatarului. Orarul bufetului de incintă se stabilește prin acordul părților.

9.1. Obligațiile Locatarului:

- a) să predea spațiile de închiriat, precum și toate accesoriile/dotările acestora în starea corespunzătoare destinației în vederea căreia au fost închiriate;
- b) să consemneze, prin proces-verbal, dotările ce se vor preda Locatarului la momentul predării – primirii spațiului;
- c) să consemneze, prin proces-verbal, valorile citite de pe contoarele de utilități existente;
- d) să asigure accesul la utilitățile existente la fața locului (energie electrică, energie termică, apă-canalizare, salubritate) necesare realizării activităților specifice destinației funcționale a spațiilor.

9.2. Obligațiile Locatarului:

- a) **să nu tulbure în nici un fel derularea activităților desfășurate de Locator în sediul Teatrului Național „I. L. Caragiale” din București; în acest sens Locatarul nu va putea organiza activități artistice și evenimente fără acordul scris al Locatarului;**
- b) La organizarea oricăror evenimente este neapărat necesar ca Locatarul să se coordoneze și să obțină acordul Locatarului deoarece eventualele programele artistice desfășurate în spațiul închiriat trebuie să respecte un nivel de calitate culturală ridicat, pe măsura ambientului pus la dispoziție de Locator și a prestigiului Teatrului Național „Ion Luca Caragiale” din București. În acest sens, Locatarul va depune un document cu activitățile pe care se angajează să nu le desfășoare în spațiile închiriate (Ex. nunți, botezuri, cununii s.a.).
- c) să asigure deservirea publicului spectator înainte de începerea spectacolelor și în antracte, în spațiile prevăzute, în acest sens, în proximitatea sălilor de spectacol.
- d) să respecte distanța maximă de 32 m, prevăzută în planurile pentru evacuarea Cafeteriei, așa cum este ea descrisă în Anexa 2. Amplasarea mobilierului în schița respectivă este orientativă, dar limitele maxime desemnate prin cotele colorate cu roșu sunt imperative;
- e) din punctul de vedere al pazei, SSM și PSI, pe toată durata de desfășurare a activității în spațiile închiriate, Locatarul trebuie să asigure respectarea prevederilor și

normelor valabile în domeniu, inclusiv prin utilizarea ,atunci când este cazul, de personal de specialitate propriu sau contractual, fiind singur răspunzător pentru aceasta; totodată, Locatarul trebuie să obțină toate autorizațiile specifice, cerute de autorități ca fiind necesare în vederea funcționării; Efectele pirotehnice sunt interzise.

- f) să respecte încadrarea în limita de zgomot de 85 DB prevăzută ca maxim admisibilă urmare a activităților pe care le desfășoară în spațiile pe care le închiriază. Pentru evenimente susceptibile a depăși pragurile admisibile de zgomot, precum și pentru organizarea unor evenimente cultural - artistice de amploare, Locatarul va putea solicita, iar Locatarul va putea pune la dispoziție Amfiteatrul în aer liber pe bază de contract de prestări servicii cu Locatarul.

Pe durata desfășurării de activități în Amfiteatrul în aer liber, organizate de Locatar sau de terți, cu acceptul Locatarului, Locatarul trebuie să asigure reducerea nivelului de zgomot la Cafeteria, până la limita necesară pentru a nu deranja aceste activități.

- g) să consemneze, împreună cu Locatarul, consumurile contorizate de energie electrică și de apă, precum și acele spații ce sunt necontorizate;
- h) să întrețină spațiile închiriate, pe toată durata contractului, ca un bun proprietar, cu bună-credință și conform destinației prevăzute de proiectant pentru acestea, fiind răspunzător pentru toate daunele, de orice fel, produse din culpa sa;
- i) să execute, la timp și în bune condiții, lucrările de întreținere și reparații curente, în vederea menținerii spațiilor închiriate în starea în care le-a primit în momentul încheierii contractului; Locatarul va putea solicita, în cazuri excepționale, asistență tehnică din partea personalului de întreținere al Locatarului (electricieni, instalatori), doar pentru intervenția asupra bunurilor care fac parte din configurația clădirii;
- j) să achite contravaloarea chiriei lunare și a cotei proprii de utilități și costuri cu ascensoarele la termenul stipulat în contract;
- k) să răspundă material pentru deteriorarea totală sau parțială a spațiului închiriat, precum și a dotărilor acestuia, care s-ar datora culpei sale;
- l) **să doteze unitățile funcționale cu liniile tehnologice necesare și să amenajeze ambiental spațiul destinat servirii și consumului produselor conform proiectului prezentat în acest sens;**
- m) **să asigure desfășurarea unei activități de alimentație publică autorizate, în conformitate cu legislația în vigoare, obținând, în timp util, toate autorizațiile și avizele de funcționare necesare pentru spațiile și dotările puse la dispoziție;**
- n) **pe întreaga durată a contractului să asigure, pe cheltuiala sa, inventarul necesar desfășurării activităților de alimentație publică (fețe masă, veselă, tacâmuri, pahare, etc.);**
- o) să permită Locatarului să controleze modul în care sunt utilizate spațiile închiriate și starea acestora, inclusiv pe linie de pază, PSI și SSM; să asigure respectarea interdicției de fumat general valabilă la interiorul clădirilor;
- p) să amenajeze spațiile închiriate, din fonduri proprii, în conformitate cu propriile necesități tehnologice; Locatarul nu va putea efectua intervenții (modificare, adăugire, găurire, lipire etc.) asupra arhitecturii spațiilor în care își desfășoară

activitatea, fără aprobarea scrisă a conducerii Teatrului Național „I. L. Caragiale” din București;

- q) să restituie spațiul închiriat și dotările acestuia la expirarea/încetarea contractului în starea în care le-a primit, conform procesului verbal de predare-primire, luându-se în considerare gradul normal de uzură, inclusiv pentru echipamentele existente;
- r) să respecte normele de protecție a mediului;
- s) să încheie, în nume propriu, un contract de ridicare a gunoiului generat de activitatea sa;
- t) să asigure, pe cheltuiala proprie, curățenia permanentă în spațiului închiriat;
- u) să efectueze, pe cheltuiala sa, orice reparație ori revizie a echipamentelor pe care le folosește în desfășurarea activității sale; Locatarul va efectua igienizarea, dezinsecția și deratizarea spațiilor închiriate, ori de câte ori este necesar, pe cheltuiala sa și numai după notificarea prealabilă a Locatorului;
- v) să asigure respectarea normelor de igienă sanitară în spațiile închiriate;
- w) subînchirierea, în tot sau în parte, a spațiului închiriat către un terț, este permisă numai cu acordul scris al Locatorului;
- x) să permită exercitarea controlului, efectuat de către persoanele desemnate de către Teatrul Național „I. L. Caragiale” din București, cu privire la respectarea tuturor condițiilor stabilite prin contract, a normelor sanitare și sanitar veterinar de funcționare, a normelor de asigurare a pazei, SSM și PSI.
- y) ținuta și comportamentul personalului Locatarului se vor încadra în normele de conduită general acceptate și vor fi în conformitate cu legislația în vigoare;
- z) să permită verificarea inventarului complet al spațiilor, utilajelor, materialelor și/sau a dotărilor date în folosință de Locator;
- aa) igiena spațiului și instalațiilor, igiena instrumentelor și uneltelor de lucru, igiena în manipularea reziduurilor, precum și cerințele specifice privind transportul, recepția și depozitarea materiilor prime, prepararea și servirea meselor vor fi îndeplinite în spiritul normelor de funcționare a unităților de alimentație publică cuprinse în Directivele Consiliului European privind implementarea Sistemului HACCP, a Legii nr. 150/2004 privind siguranța alimentelor, republicată și modificată și a Ordinului Ministerului Sănătății nr. 976/16.12.1998;
- bb) în cazuri deosebite, urmare a unei notificări din partea Locatorului, Locatarul va indisponibiliza temporar spațiul închiriat, punându-l la dispoziția Locatorului;
- cc) să rezerve o masă de protocol, la dispoziția Locatorului, urmare a unui anunț prealabil al acestuia;
- dd) să emită card de fidelitate pentru personalul Locatorului cu specificarea reducerii de preț ce se aplică;
- ee) să practice adaosuri comerciale reduse pentru posesorii de card de fidelitate, precum și pentru protocolul Teatrului Național „Ion Luca Caragiale” din București;
- ff) câștigătorul licitației are obligația de a demara activitatea în spațiul închiriat în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data obținerii tuturor avizelor de funcționare, dar nu mai târziu de 120 de zile calendaristice (perioadă de grație) de la data intrării în

vigoare a contractului de închiriere; pentru această perioadă de timp Locatarul nu are de plată contravaloarea chiriei, ci doar contravaloarea utilităților; dacă Locatarul își începe activitatea înaintea scurgerii perioadei de grație de mai sus, atunci chiria datorată pentru spațiile puse în funcțiune, va fi calculată de la data de începere a activității efective și nu de la terminarea perioadei de grație.

- gg) să asigure, prin supraveghere și intervenție cu personal propriu, ordinea publică și buna desfășurare a activității, cu respectarea normelor de conduită civilizată în spațiile închiriate, inclusiv pe casele de scară 7.a și 7.b, precum și la punctele de acces prevăzute pentru clienți;
- hh) să asigure dezăpezirea teraselor exterioare din parter, fiind singur răspunzător pentru evenimentele nedorite ce apar din nerespectarea acestei obligații; zăpada astfel evacuată nu trebuie să împietzeze asupra desfășurării normale a activității Locatorului.
- ii) să își achite impozitele și taxele locale conform legii, în acest sens Locatarul are la dispoziție evaluarea spațiilor ce se închiriază (Anexa 4).

10. Criteriul de atribuire utilizat:

Licitația se desfășoară în două etape:

10.1 În prima etapă: fiecare membru al comisiei de evaluare analizează oferta depusă și îi dă note de la 1 la 10 după cum urmează:

- NOTA A: Raportul preț/calitate cel mai convenabil pentru „meniului zilei” oferit angajaților teatrului, cu pondere de 50 %;
- NOTA B: Conținutul proiectului de amenajare ambientală și de dotare tehnologică pentru spațiile care fac obiectul licitației, cu pondere 50 %.

La fiecare ofertă, atât pentru NOTA A, cât și pentru NOTA B, se vor elimina din notele obținute câte o valoare minimă și una maximă. Din valorile rămase se calculează valoarea medie a notei A/B obținute și ulterior se calculează nota finală ca medie ponderată din valorile medii ale notelor A și B. Ofertele care au obținut o notă finală mai mare sau egală cu 8,00 sunt considerate calificate pentru etapa a doua de licitație cu strigare.

10.2 În a doua etapă: Locatorul va notifica ofertanții calificați pentru participarea la această etapă cu privire la data, ora și locul unde se va desfășura licitația cu strigare. Prețul de pornire al licitației este de 15 euro/mp, așa cum este el descris în Anexa 1.

La încheierea licitației cu strigare, prețul de închiriere al ofertei câștigătoare se preia în contractul de închiriere și se va actualiza anual cu nivelul indicelui general al prețurilor de consum din perioada de timp anterioară.

Dacă nici un ofertant calificat în etapa de licitație cu strigare nu participă la aceasta, atunci întreaga procedură se va relua la o dată ulterioară.

11. Cerințe minime obligatorii referitoare la oferta gastronomică impuse de titularul dreptului de administrare (Locator) pentru participanții la licitație și câștigătorului acesteia

Locatarul va respecta definițiile și criteriile minime obligatorii privind clasificarea structurilor de primire turistice cu funcțiuni de alimentație publică, așa cum sunt ele descrise în Anexa 2 la Ordinul nr.65/10.06.2013, emis de Ministerul Economiei, Autoritatea Națională pentru Turism.

Locatarul va stabili și va întocmi meniul cu oferte gastronomice din bucătăria națională și cea internațională.

La întocmirea meniului se va avea în vedere respectarea principiilor unei alimentații sănătoase. Ofertantul va trebui să asigure și meniuri vegetariene.

12. Componenta economico-financiară

Pentru desfășurarea activității de alimentație publică și servicii de preparare și servire a mesei, în spațiile închiriate, Locatarul va achita, lunar, Locatorului următoarele sume în lei :

- o sumă fixă reprezentând **contravaloarea chiriei lunare**, calculată funcție de la chiria ofertată, conform contract (calculată la cursul BNR euro/leu din data emiterii facturii);
- o sumă variabilă reprezentând **contravaloarea utilităților și costurilor cu ascensoarele** după cum urmează:
 - a) contravaloarea consumurilor contorizate de apă și electricitate;
 - b) contravaloarea energiei electrice consumate pentru prepararea/livrarea de aer cald/rece în zonele de interior. Acest consum este calculat după datele tehnice de consum orar ale utilajelor aferente acolo unde nu există contorizare; Se va lua în calcul o perioadă de funcționare de 12 ore zilnic.
 - c) contravaloarea consumului de energie electrică, calculată funcție de suprafață, pentru spațiile închiriate, cu consum de energie electrică necontorizat;
 - d) contravaloarea consumului de apă, calculată funcție de suprafață, pentru spațiile închiriate, cu consum de apă necontorizat;
 - e) contravaloarea consumului de gaz metan, calculată funcție de suprafață, pentru suma tuturor suprafețelor interioare închiriate Locatarului.
 - f) Contravaloarea costurilor de întreținere/reparații aferente celor 5

ascensoare care deserve sc Cafeteria.

Pentru determinarea sumelor calculate, în funcție de suprafață, datorate de Locatar pentru fiecare componentă a utilităților, respectiv: energie electrică, apă, gaz metan, pe fiecare tip de consum, se va proceda la scăderea valorilor consumurilor contorizate la Locatar din contravaloarea facturii corespunzătoare a Locatarului, iar valoarea rezultată se va înmulți cu raportul care are la *numărător* suma suprafețelor necontorizate închiriate Locatarului, iar la *numitor* valoarea de **65.567,79 mp** reprezentând suprafața totală desfășurată a Teatrului.

- Menționăm faptul ca Locatarul nu este plătitor de TVA.

- Chiria pentru terasele exterioare este în mod normal 0 (zero) în perioada de extrasezon a anului care e cuprinsă între **15 octombrie și 15 martie**;
- Dacă totuși vremea este favorabilă, sau Locatarul asigură condiții pentru a putea exploata terasele în perioada de extrasezon, atunci el are de plată chiria pentru terase pentru zilele când acestea funcționează deși este extrasezon. Personalul Locatarului va consemna zilele respective pentru o facturare corectă.
- Durata contractului de închiriere: 5 ani de la data semnării contractului între cele două părți, cu posibilitate de prelungire prin renegociere.
- Plata chiriei se va face anticipat pentru luna următoare pe baza facturii emise de Locatar până la data de 15 a lunii curente. Termenul limită de plată a chiriei este ultima zi a lunii în curs;
- Locatarul va achita cota proprie ce-i revine pentru utilități și ascensoare în termen de cinci zile lucrătoare de la primirea următoarelor documente : nota de calcul cotă utilități, ascensoare, copii facturi de utilități, ascensoare ale Locatarului și factura emisă de către acesta.
- În cazul în care plata chiriei sau a cotei de utilități se face cu întârziere, Locatarul va plăti majorări de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanțele fiscale aplicat la suma restantă;
- Înainte de încheierea contractului, câștigătorul licitației va depune într-un cont la dispoziția Locatarului o garanție de bună execuție, în lei, având contravaloarea a două chirii lunare pentru funcționarea în sezon (curs BNR la data depunerii). Suma respectivă va putea să fie folosită de Locatar în caz de neplată a chiriei sau pentru acoperirea altor obligații restante ale Locatarului. Locatarul va notifica Locatarul despre destinația sumelor debitate;
- La încheierea valabilității, ori la rezilierea contractului de închiriere, garanția de bună execuție sau suma rămasă din ea, va fi returnată la cererea Locatarului în contul de Trezorerie al acestuia.
- Propunerea economico-financiară a ofertantului și proiectul de amenajare ambientală și de dotare tehnologică pentru fiecare dintre spații, ce se vor desfășura în spațiile închiriate vor fi semnate de către conducătorul autorizat.

13. Componenta tehnică

- Ofertantul are obligația de a prezenta Locatarului o propunere tehnică care să respecte cerințele prezentului caiet de sarcini;
- Propunerea tehnică va cuprinde pe lângă descrierea detaliată a soluțiilor de dotare tehnologică și amenajare ambientală și descrierea activităților ce urmează a se desfășura în spațiile ce vor fi închiriate, precum și o schemă de încadrare cu personal și propunerile de meniuri;
- Ofertele a căror propunere tehnică nu respectă cerințele caietului de sarcini vor fi respinse;
- Propunerea tehnică a ofertantului va fi semnată de către conducătorul autorizat.

14. Rezilierea contractului

- Dacă Locatarul nu plătește chiria sau utilitățile vreme de 2 luni consecutive, atunci Locatarul poate proceda la rezilierea unilaterală a contractului prin simpla notificare.
- Locatarul poate rezilia contractul, de drept, fără preaviz, în situația în care apar reclamații ce se constată ca fiind adevărate, legate de punerea în pericol a sănătății clienților sau nerespectarea vădită a prevederilor legale PSI si/sau SSM.
- Locatarul are dreptul de a verifica existența și valabilitatea autorizațiilor și avizelor necesare prestării activității de alimentație publică, care trebuie să existe conform legislației în vigoare eliberate pe numele Locatarului. Dacă aceste documente nu se găsesc, sau sunt expirate, atunci Locatarul are dreptul de a rezilia contractul fără preaviz.
- Nerespectarea în mod repetat a cerințelor minime de la punctul 9.2 se va notifica Locatarului și dă dreptul Locatarului să rezilieze contractul de închiriere dacă, după trei notificări succesive, Locatarul nu își îmbunătățește activitatea.

15. Alte prevederi

- În situația în care valabilitatea contractului a încetat, din orice motiv, Locatarul va elibera spațiul închiriat în termen de 15 zile. După acest termen Locatarul este în drept să sigileze spațiul respectiv și să depoziteze bunurile.
- Dacă Locatarul nu-și ridică bunurile în termen de 15 zile de la sigilare, atunci bunurile sunt considerate ca abandonate și Locatarul este în drept să le utilizeze după cum crede de cuviință.