

**CAIET DE SARCINI PENTRU ORGANIZAREA ȘI
DESFĂȘURAREA ACTIVITĂȚII DE SELECȚIE
PENTRU**

**DOBÂNDIREA ȘI EXERCITAREA DE CĂTRE
REZIDENȚI A DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA
SPAȚIILOR AFERENTE CLĂDIRILOR EDIFICATE ÎN
CADRUL PARCULUI INDUSTRIAL**

CLUJ INNOVATION PARK

CUPRINS

DOCUMENTAȚIE DE AFERENTĂ PROCESULUI DE SELECȚIE

CAP.1. INFORMAȚII GENERALE

CAP.2. INFORMAȚII FINANCIARE

CAP.3. CONDIȚII DE PARTICIPARE LA PROCESULUI DE SELECȚIE

CAP.4. ELABORAREA ȘI PREZENTAREA OFERTEI

CAP.5. TERMENUL DE ÎNCHIDERE A DEPUNERII OFERTELOR

CAP.6. DURATA DE VALABILITATE A OFERTEI

CAP.7. EVALUAREA ȘI COMPARAREA OFERTELOR

CAP.8. ADJUDECAREA SELECȚIEI

CAP.9. ALTE INFORMAȚII

ANEXE

ANEXA 1 – SCRISOARE DE INTENȚIE

ANEXA 2 – GRILA DE EVALUARE A OFERTELOR

ANEXA 3 – DESCRIERE SPAȚIU (SCHIȚE)

ANEXA 4 – DOMENII DE ACTIVITATE REZIDENȚI – CODURI CAEN

Cap. 1. INFORMAȚII GENERALE

1.1. Obiectul selecției: dobândirea și exercitarea de către aplicanți a dreptului de folosință asupra următoarelor spații aferente Centrului Regional de Excelență pentru Industriile Creative – CREIC, edificată în cadrul parcului industrial Cluj Innovation Park:

- **Atelier de creație în suprafață de 168.32 mp**

Prețul de pornire al selecției este:

Chirie atelier de creație în clădirea CREIC: **4,9 Euro/mp/lună;**

* prețul total pe care rezidenții îl vor achita în schimbul dreptului de folosință asupra spațiilor din CREIC este format din: **chirie** – în quantum de minim 4,9 euro/mp + **service-charge** – în quantum fix de 2,8 euro/mp + **contravaloarea refacturării utilităților** conform consumului în spațiul folosit.

1.2. Organizatorul selecției: societatea Cluj Innovation Park S.A., societate-administrator, care gestionează parcul industrial Cluj Innovation Park, amplasat pe teritoriul administrativ al municipiului Cluj-Napoca, județul Cluj, str. Lombului FN, în suprafață de 18.10 ha.

1.3. Drept de administrare: societatea Cluj Innovation Park S.A.

Adresa: str. Franklin Delano Roosevelt nr 2/16, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Cod Fiscal: RO 33168451

Număr de telefon/ fax: +40 264 450 320

E-mail: office@clujinnovationpark.ro

Condițiile de închiriere sunt prevăzute în prezentele instrucțiuni de organizare și desfășurare a procedurii de selecție.

CAP. 2. INFORMAȚII FINANCIARE

Cheltuielile ocazionate de elaborarea ofertei vor fi suportate de ofertanți (persoane juridice, legal constituite).

CAP. 3. CONDIȚII DE PARTICIPARE LA PROCESUL DE SELECȚIE

3.1. Numărul de participanți este nelimitat.

3.2. Participarea la selecție este permisă ofertanților, persoane fizice autorizate sau persoanelor juridice române și străine, legal constituite, care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- sunt înregistrați, ca și persoane juridice la Oficiul Registrului Comerțului și nu au înscrise mențiuni referitoare la falimente, condamnări, abuz de încredere, amenzi, abateri;
- au prevăzut în statutul entității obiectul de activitate principal sau secundar unul din codurile CAEN enumerate în Anexa 1 din Regulamentul parcului industrial;
- nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată sau în orice altă procedură prevăzută de Legea 85/2006 privind procedura insolvenței sau a Legii 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență;
- administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;
- nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale, în România sau în țara de proveniență;
- nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
- desfășoară activități autorizate care se încadrează în Regulamentul parcului industrial și respectă profilul general de activitate al parcului Cluj Innovation Park.

3.3. Pentru desfășurarea procedurii de selecție este obligatorie participarea a cel puțin unui ofertant.

CAP.4. ELABORAREA ȘI PREZENTAREA OFERTEI

4.1. Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele selecției, este secretă și se depune la sediul organizatorului selecției.

Oferta are un caracter definitiv și obligatoriu asupra conținutului documentației pe toată perioada de valabilitate precizată.

Oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc.

Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a închiria spațiul în condițiile prevăzute în documentația de selecție și oferta depusă și de a semna contractul de închiriere cu societatea Cluj Innovation Park S.A.

4.2. (1) Oferta va conține:

- a) Scrisoare de intenție – oferta financiară prin care să arate activitățile ce urmează a se desfășura în spațiul care face obiectul contractului, numărul total de angajați pe care îi are și numărul minim de locuri de muncă pe care intenționează să le creeze în Parcul Industrial, prețul oferit (ANEXA 4);
- b) Certificat constatator emis de către Oficiul Registrul Comerțului, actualizat;
- c) Ultimele situații financiare depuse la Ministerul Finanțelor;
- d) Certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată la bugetul statului și contribuțiile sociale, din care să rezulte că nu are restanțe ;
- e) Certificat de atestare financiară privind impozitele și taxele locale, din care să rezulte că nu are restanțe;
- f) Cazier judiciar a reprezentantului legal sau o declarație pe proprie răspundere că nu a suferit condamnări penale;
- g) După caz, alte documente relevante care să justifice gradul de inovare, activități de cercetare, dezvoltare, inovare, atragere fonduri guvernamentale și structurale etc.

4.3. (1) Oferta se va redacta în limba română și se va introduce în plic sigilat. Oferta se va prezenta astfel:

- a) documente de calificare, conform art. 4.2, punctele b-g de mai sus;
- b) scrisoare de intenție completată, conform Anexei nr. 1.

Datele obligatorii care se trec pe plic sunt:

I – Date referitoare la organizator:

- denumirea și adresa organizatorului;
- mențiunea „Pentru participarea la procedura de selecție în vederea închirierii unui atelier de creație situat în parcul industrial Cluj Innovation Park, cu termen de depunere al dosarelor 12.10.2018.”

II – Date referitoare la ofertant:

- denumirea, adresa ofertantului, adresa de e-mail, numărul de telefon.

4.4. Documentele/certificatele emise de autorități se vor depune în original sau fotocopii care trebuie să fie inteligibile și să conțină mențiunea „conform cu originalul” sub semnătura conducătorului ofertantului sau a unei persoane împuternicite.

4.5. Oferta nu va conține rânduri suplimentare, ștersături sau cuvinte scrise peste scrisul inițial.

4.6. Organizatorul selecției va refuza primirea ofertelor în plicuri deteriorate sau desfăcute indiferent din cauza cui s-a produs acest lucru.

4.7. Ofertantul este obligat să elaboreze oferta strict în conformitate cu documentele selecției.

CAP. 5. PERIOADA DE DEPUNERE OFERTE

5.1. Depunerea ofertelor se va face la sediul organizatorului, *Str. F.D. Roosevelt nr. 2, ap. 16, Cluj-Napoca, în intervalul 8.10.2018 – 12.10.2018*. Depunerea ofertelor se va face în intervalul orar 09-16.

Organizatorul selecției nu va putea primi oferte în afara acestui interval.

CAP.6. DURATA DE VALABILITATE A OFERTEI

6.1. Oferta este valabilă pe o perioadă de 30 zile de la data deschiderii ofertei pentru dobândirea și exercitarea de către aplicanți a dreptului de folosință asupra spațiilor aferente clădirilor edificate din cadrul parcului industrial Cluj Innovation Park, în condițiile în care societatea-administrator nu decide altfel.

Ofertantul va înscrie aceasta durată de valabilitate în scrisoarea de intenție (Anexa nr. 1).

CAP.7. EVALUAREA OFERTELOR

7.1. Ofertele se vor deschide în data 15.10.2018, la sediul organizatorului selecției, Cluj Innovation Park S.A., Cluj-Napoca, str. F.D.Roosevelt nr. 2, ap. 16, de către comisia de selecție.

7.2. Comisia de selecție va întocmi un proces-verbal de deschidere a ofertelor care urmează să fie semnat de către membrii comisiei.

7.3. Comisia de selecție va proceda în termen de 2 zile la analizarea în detaliu a ofertelor.

7.4. Comisia de selecție are obligația de a stabili care sunt clarificările necesare pentru evaluarea fiecărei oferte, precum și perioada acordată pentru transmiterea clarificărilor.

7.5. Comisia de selecție are dreptul de a respinge o ofertă în oricare dintre următoarele cazuri:

- a) oferta nu respectă cerințele prevăzute în prezentele instrucțiuni;
- b) ofertantul nu transmite în perioada precizată de către comisia de selecție clarificările solicitate;

7.6. Dacă o ofertă nu răspunde cerințelor documentației de selecție, aceasta va fi respinsă de către comisia de selecție.

7.7. Lipsa la data deschiderii ofertelor a oricărui document menționat la Cap. 4 – Elaborarea și prezentarea ofertei, cu punctele și subpunctele aferente, conduce la descalificarea ofertantului. În caz de neprezentare a unui document nu este permisă completarea ulterioară, neprezentarea având ca efect descalificarea ofertantului.

CAP. 8. ADJUDECAREA SELECȚIEI ȘI COMUNICAREA REZULTATULUI

8.1. Ofertantul câștigător al selecției va fi ofertantul care prezintă oferta cu cel mai mare punctaj conform grilei de evaluare dintre ofertele calificate.

8.2. Comisia va încheia un proces verbal de adjudecare a selecției în care se va menționa ofertantul selecționat și ofertanții neselecționați.

8.3. Organizatorul selecției va comunica tuturor ofertanților rezultatul aplicării procedurii în cel mult 2 (două) zile de la data la care comisia a stabilit oferta câștigătoare și întocmirea procesului verbal de selecție.

8.4. Perioada de contestații este de 24 de ore.

8.5. Perioada de soluționare a contestațiilor este de maximum 24 de ore.

8.6. Comisia de selecție, în situația în care ofertantul câștigător își retrage oferta înainte de încheierea contractului de închiriere își rezervă dreptul de a reanaliza ofertele și a declara câștigătoare oferta cu punctajul cel mai mare, în ordinea descrescătoare a acestora.

8.7. După rămânerea definitivă a rezultatului selecției, odată cu transmiterea rezultatului, în termen, organizatorul îl invită pe câștigătorul acesteia pentru încheierea contractului de administrare și prestare de servicii conexe a bunurilor imobile pentru

spațiul adjudecat și constituirea garanției de bună derulare a contractului (contravaloarea a două luni de chirie), în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data comunicării. Ofertantul câștigător se va prezenta la sediul societății în vederea contractării în perioada **22 - 26 octombrie 2018**.

8.8. Procesul verbal de predare-primire al spațiului adjudecat se va semna ulterior recepției finale a clădirii și obținerii avizului de funcționare.

8.9. Ofertantul cărui a s-a adjudecat închirierea spațiului este obligat să constituie, în favoarea locatorului, o garanție de bună derulare a contractului de închiriere în scopul asigurării locatorului de eventualele prejudicii aduse pe toată durata derulării contractului.

8.10. Garanția de bună derulare a contractului de închiriere pentru spațiul adjudecat în urma selecției reprezintă contravaloarea chiriei pe două luni, în euro, echivalentul în lei la data constituirii, inclusiv T.V.A. 19%, în funcție de suprafața spațiului adjudecat la valoarea pe mp; termenul de valabilitate este pe întreaga perioadă de derulare a contractului.

8.11. Perioada contractuală este de 1 an, cu posibilitate de prelungire.

CAP. 9. ALTE INFORMAȚII

9.1. Dreptul organizatorului de a anula aplicarea procedurii de selecție. Organizatorul selecției are dreptul de a anula procedura de selecție dacă:

- a) nu este cel puțin un ofertant calificat;
- b) au fost prezentate doar oferte necorespunzătoare, respectiv oferte care:
 - sunt depuse după data limită de depunere a ofertelor;
 - nu au fost elaborate și prezentate în concordanță cu cerințele prevăzute în prezentele instrucțiuni și caietul de sarcini;
 - conțin, în propunerea financiară, prețuri sub prețul de pornire stabilit;
 - conțin propuneri referitoare la clauzele contractuale, propuneri care sunt în mod evident dezavantajoase pentru administrator;

- c) circumstanțe excepționale afectează procedura de închiriere prin selecție sau este imposibilă încheierea contractului;
- d) orice alte circumstanțe excepționale.

Decizia de anulare sau de amânare a selecției va fi luată de conducerea societății împreună cu comisia de selecție, în baza unei note justificative.

ANEXA NR. 1

SCRISOARE DE INTENȚIE

La selecția organizată în data de _____, la ora _____, de către societatea Cluj Innovation Park S.A. pentru închirierea unui atelier de creație în cadrul parcului industrial Cluj Innovation Park, cu destinația _____, situate în Cluj-Napoca, str. Lombului FN, clădirea **CREIC**, ca urmare a anunțului publicitar apărut în presă și pe site-ul societății Cluj Innovation Park, din data _____, prin prezenta noi,

(denumirea ofertantului)

ne manifestăm intenția fermă de participare la procedura de selecție pentru închirierea atelierului de creație situat la subsolul 2 al CREIC în suprafață de 168.32 mp.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la selecție, a clauzelor prevăzute în contractul de administrare și prestare servicii conexe, a condițiilor respingerii ofertei, prevăzute în instrucțiunile selecției și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă până la data de _____ (30 de zile de la data depunerii ofertei)

Estimăm perioada contractuală pentru o durată de _____.

DATE DESPRE OFERTANT

1) Numele societății

2) Sediul societății

3) Telefon/e-mail

_____ / _____

4) Reprezentant legal

5) Funcția

6) Cod fiscal

7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului

8) Nr. Cont

9) Banca

10) Capitalul social / Cifra de afaceri

_____ / _____ Milioane Lei

11) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul

12) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale

13) Descrierea activității ofertantului în Parcul industrial Cluj Innovation Park

(Cod CAEN conform Anexa 4) _____

OFERTA FINANCIARĂ

Pentru închirierea atelierului de creație situat la subsolul 2 al CRIEC în suprafață de 168.32 mp, cu destinația _____,

1. oferim o chirie de _____ Euro/mp/lună

(Litere)

*prețul de pornire al ofertării este 4,9 euro/mp

2. Ne angajăm ca până la data de _____ să creăm un număr de _____ **locuri de muncă în Centrul CREIC**, din care estimăm _____ femei și _____ bărbați.

3. În spațiu închiriat vom desfășura **activități** specifice de

- de cercetare-dezvoltare DA NU
- de producție cinematografică, video DA NU

Nume, prenume

In calitate de

ANEXA NR. 2.

GRILA DE EVALUARE OFERTE

Evaluarea

În vederea stabilirii ofertantului câștigător, evaluarea se va face prin alocarea următorului punctaj:

- | | |
|--|------|
| a) Prețul oferit (preț chirie)- | 70%; |
| b) Numărul locurilor de muncă nou create - | 20%; |
| c) activități de cercetare-dezvoltare și/sau activități de producție cinematografică, video și de programe - | 10%; |

Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul în ceea ce privește oferta pentru spații:

- A. Punctajul pentru factorul de evaluare „Prețul oferit” - **P** se acordă astfel: pentru cea mai mare sumă oferită se acordă punctajul maxim alocat (70); pentru o altă sumă se acordă un punctaj care se calculează astfel:

$$P_n = (S_n / S_m) \times 70$$

P_n - Punctajul pentru factorul de evaluare ”Prețul oferit” de investitorul **n**;

S_n - Suma totală oferită de investitorul **n**;

S_m - Suma totală maximă oferită în cadrul procedurii;

- B. Punctajul pentru factorul de evaluare „Numărul locurilor de muncă” create în cadrul CREIC se acordă astfel: pentru cel mai mare număr de locuri de muncă se acordă punctajul maxim alocat (20); pentru un număr de locuri de muncă mai mic punctajul se acordă astfel:

$$L_n = (N_n / N_m) \times 20$$

L_n - Punctajul pentru factorul de evaluare „Numărul locurilor de muncă”

create în cadrul Centrului la care se angajează investitorul **n**;

Nn- Numărul de locuri de muncă la care se angajează investitorul **n**;

Nm- Numărul maxim de locuri de muncă asumat în cadrul procedurii;

- C. Punctajul acordat pentru activități de cercetare-dezvoltare și/sau producție cinematografică, video și de programe este de 10 puncte, dacă ofertantul desfășoară astfel de activități, și 0 dacă nu desfășoară activitățile menționate (activități de cercetare-dezvoltare și/sau producție cinematografică, video și de programe).

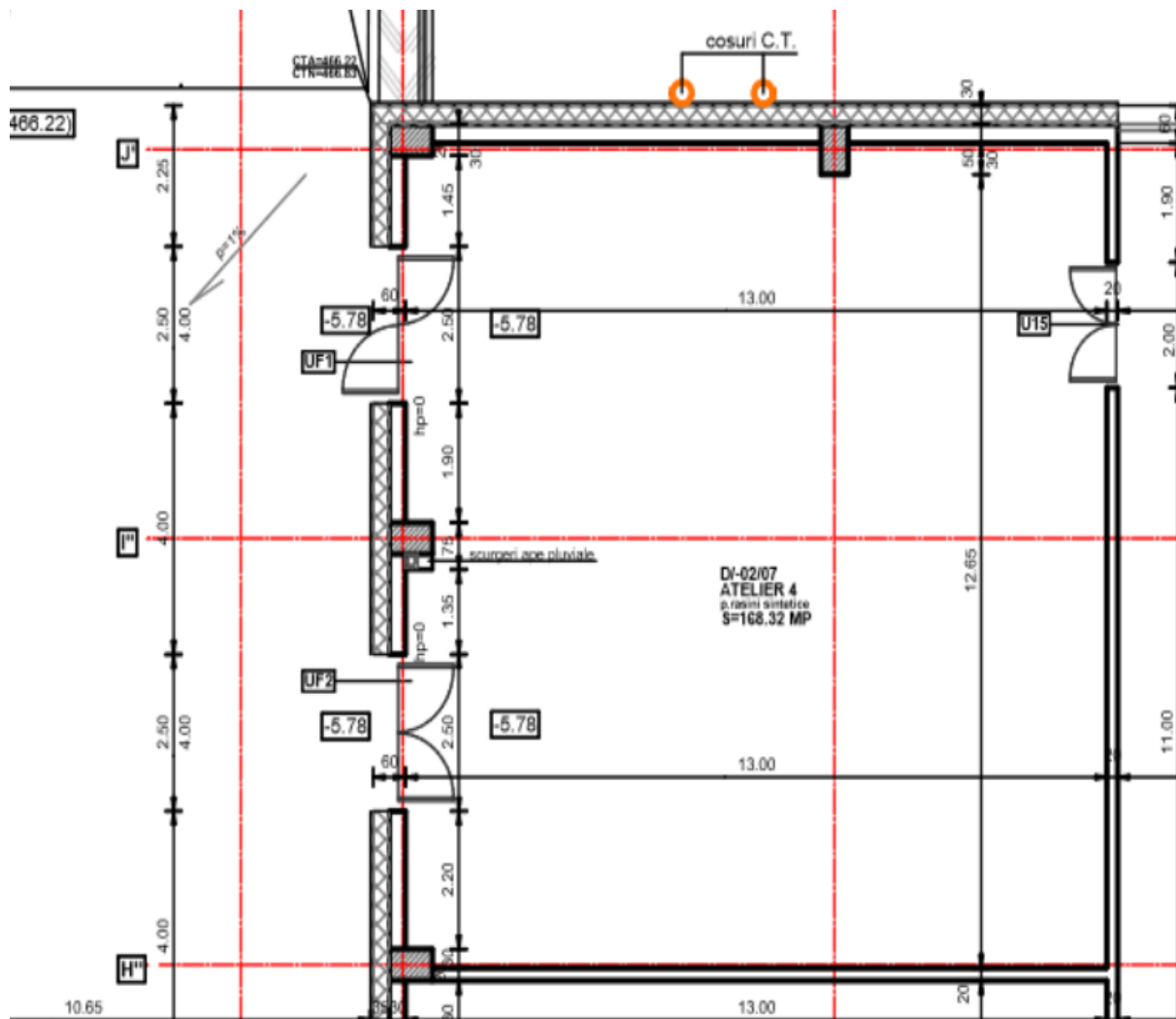
ANEXA NR. 3
DESCRIERE SPAȚIU

Dobândirea și exercitarea de către aplicanți a dreptului de folosință asupra unui atelier de creație aferent Centrului Regional de Excelență pentru Industriile Creative – CREIC, edificată în cadrul parcului industrial Cluj Innovation Park:

Atelier de creație - cod identificare D/- 02/07
Spațiu cu destinația ATELIER DE CREAȚIE în suprafață utilă de 168.32 mp;
<ul style="list-style-type: none"> – suprafață: 168.32 mp – amplasament: subsolul 2 în Centrul Regional pentru Industrii Creative – dotat cu utilități: climatizare, sistem anti-incendiu, pardoseală din rășini sintetice de calitate superioară, înălțime 4 m, rețea de telecomunicație date și voce, acces la curte de serviciu, tablou alimentare curent 220V și 380 V;
<ul style="list-style-type: none"> – chiriașul va dota locația închiriată cu necesar de mobilier adecvat desfășurării de activități specifice;
<ul style="list-style-type: none"> – chiriașul va obține pe cheltuiala proprie toate avizele necesare funcționării în locația închiriată;
<ul style="list-style-type: none"> – Suma totală care va fi plătită de către rezidenți în schimbul dreptului de folosință asupra spațiului cu destinația birou este formată din: <ul style="list-style-type: none"> • Prețul folosinței asupra suprafeței aferente contractului de administrare și prestare servicii conexe (denumit CHIRIE- minim 4,9 euro/mp) • Service charge – taxa de administrare percepută de societatea administrator în schimbul acordării dreptului de folosință asupra infrastructurii și în scopul susținerii cheltuielilor de mentenanță și a unor servicii conexe (taxă fixă în quantum de 2,8 euro/mp raportată la suprafața închiriată)

- Cuantumul cheltuielilor legate de utilități (refacturare).

Atelier creație – 168.32 mp



ANEXA NR 4

1. Domenii de activitate rezidenți - Coduri CAEN:

- 7311 Activități ale agențiilor de publicitate
- 7111 Activități de arhitectură
- 9003 Activități de creație artistică
- 7410 Activități de design specializat
- 6010 Activități de difuzare a programelor de radio
- 6020 Activități de difuzare a programelor de televiziune
- 5811 Activități de editare a cărților
- 5821 Activități de editare a jocurilor de calculator
- 5814 Activități de editare a revistelor și periodicelor
- 5813 Activități de editare a ziarelor
- 5812 Activități de editare de ghiduri, compendii liste de adrese și similare
- 9004 Activități de gestionare a sălilor de spectacole
- 9001 Activități de interpretare artistică (spectacole)
- 5912 Activități de post-producție cinematografică, video și de programe de TV
- 5911 Activități de producție cinematografică, video și de programe de televiziune
- 5920 Activități de realizare a înregistrărilor audio și activități de editare muzicală
- 7420 Activități fotografice
- 9002 Activități suport pentru interpretare artistică (spectacole)
- 5819 Alte activități de editare

- 2680 Fabricarea suporților magnetici și optici destinați înregistrărilor
- 1820 Reproducerea înregistrărilor
- 1813 Servicii pregătitoare pentru pretipărire
- 1811 Tipărirea ziarelor
- 5829 Activități de editare a altor produse software
- 6201 Activități de realizare a soft-ului la comandă (software orientat client)
- 6202 Activități de consultanță în tehnologia informației
- 7022 Activități de consultanță pentru afaceri și management
- 7112 Activități de inginerie și consultanță tehnică legate de acestea
- 8230 Activități de organizare a expozițiilor, târgurilor și congreselor
- 7219 Cercetare- dezvoltare în alte științe naturale și inginerie
- 7220 Cercetare- dezvoltare în științe sociale și umaniste