

Nr. 5160 / 06.04.2023

APROB

**Director OCPI Teleorman
Alexandrina Anduța Diaconu**



DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

**A CONTRACTULUI CARE ARE CA OBIECT ÎNCHIRIEREA DE IMOBIL CU DESTINATIA DE
SEDIU PENTRU O.C.P.I. TELEORMAN ȘI BCPI ALEXANDRIA**

Cuprins:

SECȚIUNEA I

Instrucțiuni pentru ofertanți

SECȚIUNEA II

Caiet de sarcini

SECȚIUNEA III

Formulare

SECȚIUNEA IV

Model acord cadru/contract subsecvent de închiriere

SECȚIUNEA I

Instructiuni pentru ofertanti

A. AUTORITATEA CONTRACTANTA

A.1. Denumire si adrese

- Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Teleorman (OCPI Teleorman) cu sediul în Alexandria, str. Independenței, nr. 4 bis, jud. Teleorman, CIF 9764176, tel. 02473122210, fax 0247326561, e-mail tr@ancpi.ro, adresa web: www.ocpitr.ro, persoană de contact Dna. Hristache Iuliana Cristina, e-mail : iuliana.hristache@ancpi.ro
- Sursa de finanțare: venituri proprii - activitatea curentă

A.2. Obiectul, durata si codul CPV al contractului

Denumirea Acordului Cadru: Închirierea unui sediu birouri pentru asigurarea functionalității în condiții corespunzătoare a activității OCPI Teleorman și BCPI Alexandria. Acordul Cadru va fi valabil pentru o perioada de patru ani, în conformitate cu Procedura Operationala PO-8.5.1-1.17/TR - editia nr. 2, revizia nr. 0/31.03.2023.

Cod CPV: 703310000-7 servicii de închiriere și vânzare imobile

Valoarea totală estimată: 3.483.150 lei fara TVA.

Posibilitatea depunerii de oferte alternative: Nu pot fi depuse oferte alternative.

A.3. Procedura aplicată

Selectie de oferte in baza procedurii privind atribuirea contractelor care au ca obiect închirierea de imobile cu destinație de sediu pentru OCPI Teleorman Cod PO-8.5.1-17/ TR - editia nr. 2, revizia nr. 0/31.03.2023

A.4. Comunicare

OCPI Teleorman publica pe site-ul propriu www.ocpitr.ro/anunturi sau într-un ziar local, un anunț publicitar, care va cuprinde cel puțin următoarele informații:

- denumirea, adresa, numărul de telefon și de fax, adresa de e-mail ale autorității contractante, persoana de contact;
- denumirea serviciilor care urmează să fie prestate și codul/codurile CPV;
- valoarea estimată;
- sursa de finanțare;
- criteriul de atribuire;

- termenul limită pentru depunerea ofertelor;
- documentația de atribuire

Documentele de achiziții publice sunt disponibile pentru acces direct, nerestricționat, complet și gratuit la adresa www.ocpitr.ro/anunturi.

Numărul zile până la care se pot solicita clarificări înainte de data limită de depunere a ofertelor este de 5 zile.

Informații suplimentare pot fi obținute la tr@ancpi.ro sau persoana de contact.

Documentele ofertanților se depun la sediul OCPI Teleorman, la compartimentul relații cu publicul, în plic sigilat, cu ștampila/semnătura ofertantului.

A.5. Legislație aplicabilă

Atribuirea contractului de achiziție publică se realizează în conformitate cu prevederile următoarelor acte normative:

- a) Procedura internă privind atribuirea contractelor care au ca obiect închirierea de imobile cu destinație de sediu pentru birourile de cadastru și publicitate imobiliară din cadrul OCPI Teleorman - PO-8.5.1-17/ TR - editia nr. 2, revizia nr. 0/31.03.2023
- b) Ordinul Directorului General al ANCPI nr. 962/2012 cu modificările și completările ulterioare.
- c) Legea nr. 101/2016 privind remediile și căile de atac în materie de atribuire a contractelor de achiziție publică, a contractelor sectoriale și a contractelor de concesiune de lucrări și concesiune de servicii, precum și pentru organizarea și funcționarea Consiliului Național de Soluționare a Contestațiilor.

NOTA: Conform art. 29 din Legea 98/2016 - Legea privind achizițiile publice :

“(1) Prezenta lege nu se aplică pentru atribuirea contractelor de achiziție publică/acordurilor-cadru de servicii care au ca obiect:

- a) cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora;”*

B. CALIFICAREA CANDIDAȚILOR/OFFERTANȚILOR

Pentru calificare, ofertantii vor prezenta urmatoarele documente:

1. Declarație privind neîncadrarea în prevederile art. 164 din Legea nr. 98/2016 (cerința este valabilă și pentru eventualii subcontractanți/terți, în temeiul art. 170 (1) din Legea nr. 98/2016) - *Formularul nr. 1*
2. Declarație privind neîncadrarea în prevederile art. 167 din Legea nr. 98/2016 (cerința este valabilă și pentru eventualii subcontractanți/terți, în temeiul art. 170 (1) din Legea nr. 98/2016) - *Formularul nr. 2*
3. Declarație pe propria răspundere a ofertantului privind evitarea conflictului de interese în temeiul art. 58-63 din Legea nr. 98/2016 - *Formularul nr. 3.*
4. Certificatul de înregistrare al firmei și/sau actul juridic în baza căruia s-a dobândit personalitatea juridică, în copie conform cu originalul (ptr. societati comerciale); Certificatul de înregistrare pentru PFA/II/IF sau în cazul persoanelor fizice, copie după actul de identitate.
5. Certificat Constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă instanța competentă (informațiile cuprinse în certificatul constatator trebuie să fie reale/actuale la data limită de depunere a ofertelor), în original pentru societati comerciale, inclusiv PFA/II/IF.
6. Actul juridic prin care se face dovada titlului de proprietate în copie conform cu originalul, însoțit de dosarul cadastral și planurile spațiilor oferite;
7. Actul de proprietate sau concesiune asupra terenului aferent construcției, copie conformă cu originalul;
8. Actul prin care ofertantul deține dreptul de folosință al spațiului oferit spre închiriere din care să rezulte că acesta are și dreptul de a subînchiria spațiul respectiv (dacă este cazul), în copie conform cu originalul;
9. Extras de carte funciara pentru informare (în original), emis cu cel mult 30 de zile înainte de data depunerii ofertelor, din care să rezulte că spațiul nu este grevat de sarcini. Dacă este cazul, Autoritatea Contractantă acceptă existența unei ipoteci asupra imobilului oferit spre închiriere, în favoarea unor creditori, doar în situația

prezentării unui acord scris al acestora. În cazul unui creditor persoană fizică/juridică (altă decât o instituție financiară bancară), acordul se va prezenta în formă autentică.

10. Extras din cartea tehnică a construcției, întocmită în conformitate cu prevederile Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, vizată spre neschimbare, din care să rezulte destinația clădirii, suprafața utilă a spațiului/clădirii și a terenului aferent (inclusiv a parcurii aferente spațiului/clădirii oferite).

11. Declarație pe proprie răspundere a proprietarului, autenticată de un notar, ca imobilul ce va face obiectul închirierii, nu este revendicat sau posibil de revendicat de către foști proprietari, nu este urmărit și nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul unei instanțe de judecată.

12. Declarație pe propria răspundere că imobilul nu este ocupat de alte persoane, firme sau materiale și poate fi ocupat imediat după semnarea contractului;

13. Avizul schimbării destinației imobilului, în cazul în care a avut o altă destinație.

14. Autorizație ISU aferentă spațiului oferit spre închiriere, copie conformă cu originalul sau o declarație scrisă din partea proprietarului clădirii din care să reiasă asumarea obținerii acesteia în termen de maxim 1 an de zile

15. Declarație scrisă din partea proprietarului clădirii privind sprijin în obținerea Autorizației de funcționare, în situația mutării OCPI Teleorman în respectivul spațiu.

16. Certificatul eliberat de ANAF din care să reiasă că ofertantul nu are datorii scadente la nivelul lunii anterioare celei în care este prevăzut termenul limită de depunere a ofertelor, în limita prevederilor legale.

17. Certificatul eliberat de Autoritățile Publice Locale din care să reiasă că ofertantul nu are datorii scadente la nivelul lunii anterioare celei în care este prevăzut termenul limită de depunere a ofertelor în limita prevederilor legale. În cazul unei asocieri, fiecare asociat trebuie să prezinte aceste documente. În măsura în care procedura de emitere a acestor certificate nu permite confirmarea situației datoriilor la data solicitată, operatorii economici pot depune o declarație pe proprie răspundere.

C. ELABORAREA OFERTEI

C.1. Oferta tehnică

1.1. Oferta tehnica va contine o descriere detaliată a imobilului și a poziționării lui, a spațiului de închiriat, a condițiilor tehnice existente și a dotărilor ofertate, în conformitate cu cerințele stipulate în caietul de sarcini. Oferta tehnica va fi insotita de planuri ale spatiului de inchiriat si planuri sau imagini ale locurilor de parcare (daca exista).

1.2. Oferta tehnica va respecta în totalitate specificatiile tehnice generale minime și, de asemenea, va prezenta caracteristici tehnice cel puțin la nivelul sau superioare celor din grila Caietului de sarcini.

1.3. Servicii de mentenanță si utilitati - prezentarea în original a unui angajament al ofertantului ca va pune la dispozitia reprezentantilor Autoritatii Contractante la momentul vizitei cladirii, acordurile sau contracte valabile la data vizitei, care să dovedească:

- Mentenanta sistemului de incalzire (centrala termica, calorifere, instalatie de agent termic);
- Mentenanta sistemului de climatizare (aparate de aer conditionat de tip „split”, ventiloconvecoare), după caz;
- Mentenanta instalatiilor sanitare;
- Posibilitatea asigurării utilitatilor (servicii de salubritate, furnizare energie electrica, furnizare gaze naturale, canalizare, apa).

1.4. Oferta tehnică va conține un comentariu, articol cu articol, al tuturor specificațiilor conținute în caietul de sarcini, prin care ofertantul va demonstra corespondența propunerii tehnice cu specificațiile respective. Tabelul de corespondență cu specificațiile tehnice minime (Anexă a formularului de ofertă, completat în conformitate cu *Formularul nr.9*)

prin care se precizează modul în care ofertantul îndeplinește cerințele și, dacă este cazul, paginile unde se găsesc detalii în oferta tehnică detaliată.

Ofertanții care participă la procedura de atribuire înțeleg să ofere numai servicii care să îndeplinească cel puțin condițiile tehnice minime specificate în caietul de sarcini.

1.5. Oferta tehnică va mai conține:

- Graficul de timp pentru darea în folosință (Anexă a formularului de ofertă, completat în conformitate cu *Formularul nr.4*)

- declaratia pe proprie raspundere a proprietarului ca detine si se obliga sa actualizeze de cate ori este cazul cartea tehnica a imobilului.

- extrasul cartei funciare;
- planurile de instalații, pe nivele, cu poziționarea echipamentelor;
- autorizația ISU aferentă spațiului oferit spre închiriere

Anexat propunerii tehnice, se vor prezenta fotografiile ale imobilului de închiriat, din exterior și interior, aferente spațiilor propuse spre închiriere și orice alte documente relevante pentru susținerea celor prezentate în oferta.

C.2. Oferta financiară

Ofertanții au obligația de a prezenta următoarele formulare completate reprezentând oferta financiară:

2.1. Formular de Ofertă, reprezentând actul prin care ofertantul își manifestă voința de a se angaja din punct de vedere juridic în relația contractuală cu autoritatea contractantă.

Acesta se va completa în conformitate cu *Formularul nr.5*.

2.2. Oferta financiară detaliată, completată în conformitate cu *Formularul nr.6*.

2.3. Prețul ofertei va fi exprimat sub forma:

- Costul lunar al chiriei, aferent spațiului închiriat, în lei;

- Pretul va rămâne ferm pe toată durata de valabilitate a Acordului Cadru/Contractului Subsecvent .

Pretul chiriei lunare reprezintă valoarea maximă aplicabilă pe toată durata de valabilitate a Acordului Cadru (48 de luni), neputând fi ajustat pe toată durata de valabilitate a acestuia, cu excepția indexării anuale, la data de 1 ianuarie a fiecărui an calendaristic, prin aplicarea indicelui de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

OCPI Teleorman va suporta plata lunară aferentă utilitatilor (gaz, energie electrică, apă, canal, încălzire climatizare, după caz), în baza consumurilor reale înregistrate.

În sarcina Ofertantului cad următoarele:

- Costurile privind asigurarea funcționării instalațiilor de încălzire;
- Costurile privind asigurarea funcționării liftului/lifturilor;
- Costurile privind asigurarea funcționării grupului de pompare apă pentru incendii;
- Costurile privind asigurarea funcționării grupului electrogen;

OCPI Teleorman nu poate plăti comision unei agenții imobiliare. În concluzie, ofertantii nu trebuie să își cuprindă în cadrul propunerii lor financiare costurile aferente unui eventual comision plătit către agenția imobiliară.

2.4. Perioada de valabilitate a ofertei:

- Valabilitatea ofertei: 90 de zile de la termenul limită de depunere a ofertelor. Oferta are caracter obligatoriu, din punctul de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de către autoritatea contractantă.

- Autoritatea Contractantă își rezervă dreptul să solicite ofertantului prelungirea valabilității ofertei. Orice ofertă valabilă pentru o perioadă mai mică decât aceasta va fi respinsă de comisia de evaluarea ofertelor, ca inacceptabilă.

D. Modul de prezentare a ofertei

D.1. Proprietarii imobilelor depun ofertele redactate în limba română. Documentele redactate în altă limbă decât limba română vor fi însoțite în mod obligatoriu de traducere autorizată.

D.2. Oferta va fi elaborată în conformitate cu prevederile documentației de atribuire și va conține:

- scrisoare de înaintare către OCPI Teleorman, completată în conformitate cu *Formularul nr.7*;

- împuternicirea, în original, pentru persoana autorizată să reprezinte ofertantul, dacă este cazul, completată în conformitate cu *Formularul nr.8*;

- documentele de calificare, enumerate la pct. B1 din Documentația de atribuire;

- oferta tehnică;

- oferta financiară;

Documentele care vor fi prezentate în copie vor purta înscripția « CONFORM CU ORIGINALUL », precum și semnătura autorizată, însoțită de ștampila (unde este cazul)

D.3. Oferta tehnică și oferta financiară se vor introduce fiecare într-un plic separat sigilat, care la rândul lui, împreună cu celelalte documente de calificare se vor introduce într-un alt plic sigilat. Pe plicul exterior al ofertei se vor scrie următoarele informații:

- adresa unde trebuie depuse ofertele: sediul OCPI Teleorman, Alexandria, Str. Independentei, nr. 4 bis, Județul Teleorman;

- denumirea și adresa ofertantului, pentru a permite returnarea plicului fără a fi deschis, în cazul în care oferta respectivă este declarată a fi primită cu întârziere

- mențiunea “Pentru contract închiriere a unui sediu al OCPI Teleorman și BCPI Alexandria”;

- mențiunea “A nu se deschide înaintea sesiunii de deschidere a ofertelor”.

E. Deschiderea și evaluarea ofertelor

Ofertele se pot depune prin poștă, curier sau livrate personal la sediul OCPI Teleorman, Alexandria, Str. Independenței, nr. 4 bis, Județul Teleorman;

Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită sau după expirarea datei și orei limită pentru depunere este considerată respinsă și se returnează nedeschisă.

În cadrul ședinței de evaluare a ofertelor, autoritatea contractantă, prin comisia de evaluare a ofertelor derulează următoarele activități:

- a) stabilirea ofertelor admisibile și respingerea celor inadmisibile;
- b) evaluarea ofertelor prin aplicarea factorilor de evaluare stabiliți și întocmirea clasamentului acestora în ordinea descrescătoare a punctajului obținut de fiecare ofertă;

Pe parcursul aplicării etapei de evaluare, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita ofertanților, în scris, clarificări și/sau completarea documentației depuse cu documente suplimentare.

Vor fi considerate **admisibile** numai acele oferte care, în urma evaluării, îndeplinesc toate cerințele prevăzute în documentația de atribuire: documente de calificare, oferta tehnică, oferta financiară.

Se va efectua vizionarea din partea Comisiei de evaluare în imobilele a căror ofertă a fost considerată admisibilă. La fața locului se va întocmi un Proces verbal de vizionare a imobilului și se va verifica corespondența dintre cerințele Caietului de sarcini și realitatea din teren.

Pentru stabilirea ofertei câștigătoare, criteriul de atribuire aplicat este **cel mai bun raport calitate-pret**, în care oferta financiară are o pondere de 40% și oferta tehnică o pondere de 60%. Oferta câștigătoare va fi declarată aceea care va acumula cel mai mare punctaj (P_{total}) prin cumularea punctelor obținute la evaluarea ofertei financiare ($P_{financiar}$) cu a punctelor obținute la evaluarea din punct de vedere ale caracteristicilor tehnice (P_{tehnic}), $P_{total} = P_{financiar} + P_{tehnic}$.

Pentru stabilirea punctajului la evaluarea tehnică se va ține cont de următorii factori de evaluare:

Nr	Factor de evaluare	Descriere factor	Punctaj
1	Suprafata utila	* Pn - punctajul suprafetei	15
2	Amplasament	Spatiu situat la distanta < 1 km de centrul	15

		administrativ	
		Spatiu situat la distanta > 1 km de centrul administrativ	5
3	Vechimea cladirii	Cladire construita dupa anul 2000	15
		Cladire construita in perioada 1981 - 2000	10
		Cladire construita pana in anul 1981	5
4	Locuri de parcare	Parcare amenajata cu capacitate de peste 6 locuri	10
		Parcare amenajata cu capacitate de pana la 6 locuri	5
5	Acces la mijloacele de transport in comun	Distanța până la un mijloc de transport în comun < 500 m	10
		Distanța până la un mijloc de transport în comun > 500 m	5
6	Căi de acces în clădire	Doua cai de acces	10
		O singura cale de acces	5
7	Finisaje	Calitatea finisajelor, dotari, etc.	10
8	Certificat energetic	Certificat clasa A	15
		Certificat clasa B	5
TOTAL		Ptehnic factori evaluare	100

Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:

a) Punctajul ofertei financiare ($P_{\text{financiar}} = \text{max } 40 \text{ pct}$) se acorda astfel:

- pentru cel mai mic dintre preturile ofertate se vor acorda 40 puncte;

- pentru alt pret se acorda punctaj astfel: $P_{\text{financiar}} = (\text{Pret}_{\text{minim}} / \text{Pret}_{\text{ofertant}})$

x 40 pct

Pretminim - cel mai mic pret ofertat în cadrul procedurii

Pretofertant - pretul ofertei pentru care se calculează punctajul ofertei

Justificare: Prețurile ofertate sunt ierarhizate în funcție de nivelul acestora, cel mai mic preț obținând cel mai mare punctaj, adică 40 puncte. Celelalte prețuri ofertate obțin punctaje prin raportare cu cel mai mic preț.

Punctajul obținut de o ofertă admisibilă are o pondere de 40 % în totalul criteriului de atribuire.

b) Punctajul ofertei tehnice ($P_{\text{tehnic}} = \text{max. } 60 \text{ pct}$) se acorda astfel:

- $P_{\text{tehnic}} = (\text{Ptehnic factori evaluare} / 100) \times 60 \text{ pct}$, unde Ptehnic factori evaluare reprezinta totalul punctelor factorilor de evaluare enumerati mai sus.

* Pentru suprafața cu valoarea cea mai mică (S_{min}), dar care se incadreaza in cerintele caietului de sarcini, punctajul acordat va fi de 15 de puncte.

- Pentru o altă suprafață, mai mare, ofertată (Soferta), punctajul se calculează după formula:

$$P_n = (S_{\min}/S_{\text{oferta}}) \times 15$$

S_{\min} - suprafața minimă

S_{oferta} - suprafața ofertată

F. ANULAREA PROCEDURII

Conducătorul autorității contractante are dreptul de a anula aplicarea procedurii de atribuire în următoarele situații:

- a) nu a fost depusă nici o ofertă sau au fost depuse oferte care, deși pot fi luate în considerare, nu corespund documentației de închiriere;
- b) abateri grave de la prevederile prezentei documentații de închiriere, care face imposibilă încheierea contractului;
- c) au fost prezentate numai oferte care depășesc valoare estimată a contractului;
- d) au fost prezentate numai oferte după data și ora limită de depunere a ofertelor sau au fost depuse la o altă adresă față de cea precizată în Documentația de cumpărare;
- e) nu mai pot fi asigurate fondurile necesare derulării contractului;
- f) forța majoră.

G. GARANȚIA DE PARTICIPARE:

Ofertantul va constitui garanția de participare în cuantum de 6.840 lei. Garanția de participare se constituie în conformitate cu prevederile art. 36 alin. (1) din H.G. nr. 395/2016, prin virament bancar sau printr-un instrument de garantare emis de o instituție de credit din România sau din alt stat sau de o societate de asigurări, în condițiile legii. În cazul constituirii prin virament bancar, contul este RO20TREZ6065005XXX00311 deschis la Trezoreria Operativa Municipiul Alexandria.

Perioada de valabilitate a garanției de participare va fi cel puțin egală cu perioada de valabilitate a ofertei. Instrumentul de garantare se transmite împreună cu oferta și celelalte documente ale acesteia, cel mai târziu la data și ora-limită de depunere a ofertelor, și trebuie să prevadă că plata garanției de participare se va executa necondiționat, respectiv la prima cerere a beneficiarului, pe baza declarației acestuia cu privire la culpa persoanei garantate.

Condițiile de retenție a garanției de participare sunt cele menționate la art. 37 alin. (1) din H.G. 395/2016. Condițiile de restituire a garanției de participare sunt cele menționate la art. 38 din H.G. 395/2016.

H. INFORMAȚII SUPLIMENTARE

Autoritatea Contractantă își rezervă dreptul de a încheia contractele subsecvente de închiriere cu ofertantul câștigător, în limitele fondurilor disponibile.

Autoritatea Contractantă va informa ofertanții cu privire la rezultatul aplicării procedurii de atribuire a contractului de închiriere imobil.

Autoritatea Contractantă va folosi pentru contractare formularul de model de Acord Cadru și contract subsecvent prezentate în documentația de atribuire.

Ofertanții pot participa cu una sau mai multe oferte de spații (locatii) de închiriere. În situația în care un ofertant participă cu mai multe oferte, acestea trebuie să fie pentru spații (locatii) diferite. Nu sunt acceptate mai multe variante de oferte pentru același spațiu.

Operatorul economic declarat câștigător este obligat conform normelor legale în vigoare să dețină/să-și deschidă cont la Trezorerie, în vederea efectuării plăților aferente serviciilor prestate în cadrul Acordului Cadru.

Ofertantului declarat câștigător i se poate solicita prezentarea în original a documentelor care, pe parcursul derulării procedurii de închiriere, au fost solicitate în copie conform cu originalul.

În situația în care, urmare a vizionării la fața locului, există discordanțe între starea declarată (prin documentele continuate în oferta) și cea reală a spațiului de închiriat, autoritatea contractantă își rezervă dreptul de a notifica ofertantul respectiv cu privire la eliminarea acestuia din procedura de închiriere.

I. Calendarul estimativ al procedurii de atribuire:

Etapa	Termene estimate	Locația
0	1	2
1. Publicarea anunțului publicitar	06.04.2023	Site-ul OCPI Teleorman
2. Transmiterea solicitărilor de clarificări privind documentația de atribuire de către ofertanți	06.04.2023-10.04.2023	Sediul OCPI Teleorman
3. Transmiterea răspunsurilor la clarificări de către autoritatea contractantă	11.04.2023-12.04.2023	Ofertanți
4. Depunerea ofertelor	05.04.2023-27.04.2023 Ora 12.00	Sediul OCPI Teleorman

5. Sedinta de deschidere a ofertelor	27.04.2023 ora 13.00	Sediul OCPI Teleorman
6. Evaluarea ofertelor	27.04.2023- 10.05.2023	Sediul OCPI Teleorman
7. Finalizarea evaluarii	11.05.2023	Sediul OCPI Teleorman
8. Comunicarea rezultatului procedurii de atribuire	12.05.2023	Tuturor ofertantilor
9. Semnarea contractului	25.05.2023	Sediul OCPI Teleorman

SECTIUNEA II CAIET DE SARCINI

CERINTE PENTRU INCHIRIEREA UNUI SPATIU INTR-O CLADIRE DE BIROURI, DOTATA CU UTILITATI NECESARE FUNCTIONARII OCPI TELEORMAN SI BCPI ALEXANDRIA

A. INTRODUCERE

Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din documentația de atribuire și constituie ansamblul cerințelor pe baza cărora ofertantul elaborează propunerea tehnică și financiară pentru serviciile care au ca obiect închirierea de imobile cu destinație de sediu.

Cerințele impuse prin caietul de sarcini sunt minime și obligatorii.

Ofertele care nu respectă specificațiile prevăzute în prezentul Caiet de sarcini vor fi declarate neconforme.

Prezentul caiet de sarcini constituie ansamblul cerințelor pe baza cărora ofertantul elaborează propunerea tehnică și cea financiară.

În vederea desfășurării în bune condiții și în conformitate cu prevederile legale a activității, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Teleorman intenționează să încheie un Acord cadru pentru perioada 01.07.2023-30.06.2027

B. SPECIFICATII MINIME TEHNICE SI FUNCTIONALE

B.1. Descrierea principalelor caracteristici ale imobilului ce se dorește a fi inchiriat

- a) Imobilul să fie situat în Municipiul Alexandria;
- b) Suprafața desfășurată: minim 1194 mp conform următorului calcul:
 - Suprafața necesară pentru birouri: 320 mp
 - Suprafața necesară pentru depozitare document: 415 mp
 - Suprafața utilă necesară pentru biroul de relații cu publicul: 40 mp
 - Suprafața utilă necesară pentru registratura: 20 mp
 - Suprafața utilă necesară pentru casierie: 20 mp
 - Suprafața utilă necesară pentru magazie: 40 mp

- Suprafața utilă necesară pentru sala de așteptare: 20 mp
- Suprafața utilă necesară pentru sala de sedinte: 40 mp
- Suprafața utilă necesară pentru sala de audiente: 20 mp
- Suprafața utilă necesară pentru spațiu echipamente IT - servere: 60 mp

Pentru suprafețele de mai sus rezulta o suprafața utilă de 995 mp. La această suprafața se adaugă coeficientul de majorare a suprafeței utile pentru alte spații neprevăzute: holuri, scări, grupuri sanitare, etc de 20% și rezulta o suprafața totală utilă de $(320+415+40+20+20+40+20+40+20+60) \times 20\% = 1194$ mp.

- c. Numărul cailor de acces rutier: minim o stradă principală;
- d. Holurile să asigure o bună deplasare a personalului în clădire;
- e. Imobilul să dețină cel puțin două cai de acces/evacuare în clădire;
- f. Ofertantul va asigura un număr minim de 6 locuri de parcare. Locurile de parcare vor fi oferite autorității contractante cu titlu gratuit pe întreaga perioadă de derulare a contractului sau posibilitatea parcării în apropierea imobilului

B.2. Compartimentare

a) Proprietarul va permite reconfigurarea spațiului și reconfigurarea infrastructurii pentru desfășurarea optimă a activităților stabilite ca fiind necesare de către viitorul chirias și aparute ulterior începerii contractului de închiriere;

b) Spațiul propus pentru echipamente IT - servere, trebuie amplasat în așa fel încât să nu fie afectat de inundații. În situația în care centrul de date are geamuri, acestea vor trebui asigurate cu gratii;

c) Posibilitatea adăugării de noi conexiuni de la terți furnizori de legături broadband și de instalare a unei rețele de cabluri de comunicații în situația în care, ulterior începerii contractului de închiriere, se constată că rețeaua pusă la dispoziție de către proprietar este insuficientă. Această rețea va fi instalată de către o companie/companii specializate. Proprietarul va acorda accesul Autorității Contractante în vederea instalării echipamentelor de tip wireless (transmisie date) care trebuie să acopere toată suprafața închiriată;

d) Ofertantul va trebui sa permita instalarea liniilor telefonice necesare OCPI Teleorman - aceasta cerinta trebuie asumata de ofertant in oferta sa tehnica si trebuie indeplinita de acesta pana la data dării in folosinta a spatiului;

e) Proprietarul va acorda accesul Autoritatii Contractante in vederea instalarii tuturor camerelor de supraveghere necesare. Camerele de supraveghere sunt centralizate si monitorizate de catre departamentul de specialitate;

f) Locatorii care nu prezintă oferte de spațiu compartimentate conform cerințelor de mai sus vor înainta un plan de compartimentare, avizat de o persoană autorizată, până la momentul semnării contractului (care va fi anexa la contract). Acest plan de compartimentare trebuie să corespundă cerințelor specifice de compartimentare si va fi anexa la contract.

B.3. Dotari tehnice si instalatii

a) Să dețină instalații electrice, de apă, canalizare, gaze naturale, instalații sanitare, încălzire, climatizare în perfectă stare de funcționare (această cerință trebuie asumată de ofertant în oferta sa tehnică și trebuie îndeplinită de acesta până la data semnării contractului) sau posibilitatea instalării sistemului de climatizare propriu

b) Grupuri sanitare pentru femei si barbati la fiecare etaj dotate cu lavoare, closete, oglinzi, suporturi hartie igienica;

c) Reteaua structurata trebuie sa fie realizata cu prize cu posibilitate de extindere;

d) Sa detina instalatie anti-incendiu printr-un sistem electronic de avertizare sau posibilitatea amenajării acesteia.

e) Sa detina instalatie anti-efractie printr-un sistem electronic de avertizare sau posibilitatea amenajării acesteia.

B.4. Amenajare spatiu

La data transmiterii ofertei sau pana cel tarziu la data dării in folosinta, dupa caz spatiul ce urmeaza a fi inchiriat va fi complet dotat cu:

- Gresie/parchet/mocheta in stare foarte buna,
- corpuri de iluminat montate in toate spatiile;
- Iluminatul natural asigurat prin existenta ferestrelor cu/fara posibilitatea de deschidere in fiecare diviziune a spatiilor cu destinatie de birouri;
- Cai de acces in cladire, adaptate persoanelor cu dizabilitati;

C. DAREA IN FOLOSINTA A SPATIULUI INCHIRIAT

Ofertantul are obligația ca până la data dării în folosință a spațiului închiriat să asigure toate compartimentările și amenajările necesare, astfel încât să răspundă cerințelor Autorității Contractante.

Spațiile vor fi date în funcțiune, cu toate dotările necesare utilizării, pe baza de proces verbal de predare - primire în care se va menționa spațiul cu dotările sale, starea și gradul de utilizare al acestora.

Compartimentarea spațiului și darea în folosință a acestuia se realizează de comun acord între OCPI Teleorman și persoana împuternicită din partea ofertantului declarat câștigător. În acest sens, persoana împuternicită din partea ofertantului declarat câștigător va prezenta după comunicarea rezultatului procedurii viitorului chiriaș două variante de compartimentare a spațiului, întocmite de un arhitect cu drept de semnătură. Ofertantul va asigura compartimentarea spațiului conform variantei agreate cu chiriașul și va da în folosință imobilul.

Imposibilitatea ajungerii la un acord cu privire la compartimentare acordă dreptul OCPI Teleorman de a invita la încheierea contractului, în funcție de rangul stabilit în raportul procedurii de selecție, pe rând operatorii economici stabiliți pe locurile imediat următoare.

Toate costurile aferente compartimentării spațiului, vor fi suportate de proprietarul spațiului de închiriat.

OCPI Teleorman își rezervă dreptul de a solicita compartimentări suplimentare în situații speciale și temeinic justificate, de comun acord cu proprietarul; costurile aferente unor asemenea amenajări intră în sarcina chiriașului.

Spatiul va fi predat in stare perfecta de curatenie, cu toate utilitatile solicitate, cablat pentru retea de calculatoare

a) Termen de predare a spațiului 15.06.2023

Notă - Având în vedere că activitatea OCPI TELEORMAN nu poate fi întreruptă, se impune acordul proprietarului noului spațiu în vederea permiterii accesului în acesta cu cel puțin doua săptămâni înainte de termenul de predare a spațiului în vederea executării lucrărilor necesare transferului accesului la servicii de telefonie fixa, de date, precum și transferul unei părți din rafturile necesare amenajării spațiilor destinate depozitării documentelor.

SECȚIUNEA III

FORMULĂRE /Alte documente însoțitoare

FORMULARE

Formular 1	Declarație privind neîncadrarea în prevederile art. 164 din Legea nr. 98/2016
Formular 2	Declarație privind neîncadrarea în prevederile art. 167 din Legea nr. 98/2016
Formular 3	Declarație pe propria răspundere a ofertantului privind evitarea conflictului de interese în temeiul art. 58-63 din Legea nr. 98/2016
Formular 4	Graficul de timp pentru darea în folosință
Formular 5	Formular de oferta financiara
Formular 6	Oferta financiara detaliata
Formular 7	Scrisoare de inaintare
Formular 8	Imputernicire

Operator economic,

(denumirea/numele)

DECLARATIE

privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 164, din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice

1. Subsemnatul (nume și prenume în clar a persoanei autorizate), reprezentant împuternicit al, declar pe propria răspundere, în calitate de ofertant la achiziția, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că nu mă aflu în niciuna dintre situațiile prevăzute la art. 164 din legea nr. 98 din 19 mai 2016 privind achizițiile publice, respectiv **nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru comiterea uneia dintre următoarele infracțiuni:**

a) constituirea unui grup infracțional organizat, prevăzută de art. 367 din Legea nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale aplicabile;

b) infracțiuni de corupție, prevăzute de art. 289-294 din Legea nr. 286/2009, cu modificările și completările ulterioare, și infracțiuni asimilate infracțiunilor de corupție prevăzute de art. 10-13 din Legea nr. 78/2000 pentru prevenirea, descoperirea și sancționarea faptelor de corupție, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale aplicabile;

c) infracțiuni împotriva intereselor financiare ale Uniunii Europene, prevăzute de art. 18¹-18⁵ din Legea nr. 78/2000, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale aplicabile;

d) acte de terorism, prevăzute de art. 32-35 și art. 37-38 din Legea nr. 535/2004 privind prevenirea și combaterea terorismului, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale aplicabile;

e) spălarea banilor, prevăzută de art. 29 din Legea nr. 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, precum și pentru instituirea unor măsuri de prevenire și combatere a finanțării terorismului, republicată, cu modificările ulterioare, sau finanțarea terorismului; prevăzută de art. 36 din Legea nr. 535/2004, cu modificările și

completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale aplicabile;

f) traficul și exploatarea persoanelor vulnerabile, prevăzute de art. 209-217 din Legea nr. 286/2009, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale aplicabile;

g) fraudă, în sensul articolului 1 din Convenția privind protejarea intereselor financiare ale Comunităților Europene din 27 noiembrie 1995.

2. Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg ca autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare privind eligibilitatea noastră, precum și experiența, competența și resursele de care dispunem.

3. Subsemnatul autorizez prin prezenta orice instituție, societate comercială, bancă, alte persoane juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai autorității contractante, cu privire la orice aspect tehnic și financiar în legătura cu activitatea noastră.

4. Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Totodată, declar că am luat la cunoștință de prevederile art. 326 «Falsul în Declarații» din Codul Penal referitor la «Declararea necorespunzătoare a adevărului, făcută unei persoane dintre cele prevăzute în art. 175 (din Noul Cod Penal) sau unei unități în care aceasta își desfășoară activitatea în vederea producerii unei consecințe juridice, pentru sine sau pentru altul, atunci când, potrivit legii ori împrejurărilor, declarația făcută servește la producerea acelei consecințe, se pedepsește cu închisoare de la 3 luni la 2 ani sau cu amendă.»

Data :[ZZ.LL.AAAA]

(numele și prenume) _____, (semnătura și ștampilă), în calitate de _____, legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele _____

(denumire/nume operator economic)

Notă: Toate câmpurile trebuie completate de ofertant sau după caz, de către reprezentantul ofertantului. Aceasta declarație, în cazul asocierii, se va prezenta de către fiecare membru în parte, semnata de reprezentantul sau legal.

Operator Economic

.....

(denumirea)

DECLARAȚIE

privind neîncadrarea în prevederile art. 167 din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice

Subsemnatul, reprezentant împuternicit al (denumirea operatorului economic), în calitate de ofertant/ofertant asociat/terț susținător al ofertantului, la procedura pentru atribuirea contractului având ca obiect, organizată de, declar pe propria răspundere că nu mă aflu în vreuna din situațiile prevăzute la art. 167 din legea nr. 98 din 19 mai 2016 privind achizițiile publice, respectiv:

- nu mi-am încălcat obligațiile stabilite potrivit art. 51 din legea nr. 98 din 19 mai 2016 privind achizițiile;
- nu mă aflu în procedura insolvenței sau în lichidare, în supraveghere judiciară sau în încetarea activității;
- nu am comis o abatere profesională gravă care să îmi pună în discuție integritatea;
- nu am încheiat cu alți operatori economici contracte care vizează denaturarea concurenței în cadrul sau în legătură cu procedura în cauză;
- nu mă aflu într-o situație de conflict de interese în cadrul sau în legătură cu procedura în cauză
- nu distorsionez concurența;
- nu mi-am încălcat în mod grav sau repetat obligațiile principale ce-mi reveneau în cadrul unui contract de achiziții publice, al unui contract de achiziții sectoriale sau al unui contract de concesiune încheiate anterior, iar aceste încălcări nu au dus la încetarea anticipată a respectivului contract, plata de daune-interese sau alte sancțiuni comparabile;

Totodată, declar că am luat la cunoștință de prevederile art. 326 «Falsul în Declarații» din Codul Penal referitor la «Declararea necorespunzătoare a adevărului, făcută unei persoane dintre cele prevăzute în art. 175 (din Noul Cod Penal) sau unei unități în care aceasta își desfășoară activitatea în vederea producerii unei consecințe juridice, pentru sine sau pentru altul, atunci când, potrivit legii ori împrejurărilor, declarația făcută servește la producerea acelei consecințe, se pedepsește cu închisoare de la 3 luni la 2 ani sau cu amendă.»

Data :[ZZ.LL.AAAA]

(numele și prenume) _____, (semnătura și ștampilă), în calitate de _____, legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele _____

(denumire/nume operator economic)

Notă: Toate câmpurile trebuie completate de ofertant sau după caz, de către reprezentantul ofertantului. Aceasta declarație, în cazul asocierii, se va prezenta de către fiecare membru în parte, semnata de reprezentantul sau legal.

Formularul nr.3

OPERATOR ECONOMIC

(denumirea/numele)

DECLARAȚIE

privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 60 din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice (conflict de interese)

Subsemnatul(a)..... [se insereaza numele operatorului economic-persoana juridică], în calitate de ofertant/candidat/concurent/tert sustinator/subcontractant la procedura de [se menționează procedura] pentru achizitia de [se inserează, după caz, denumirea podusului, seviciului sau lucrării și codul CPV], la data de [se inserează data], organizată de [se inserează numele autorității contractante],

declar pe proprie răspundere că nu sunt în situațiile prevazute la art. 60 lit.d si e din Legea nr.98/2016:

ART. 60

Ofertantul individual/ Candidatul/ Ofertantul asociat/ Subcontractantul propus/ Terțul susținător care are drept membri în cadrul consiliului de administrație consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare și/sau are acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al doilea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul

autorității contractante sau al furnizorului de servicii de achiziție implicat în procedura de atribuire, ofertantul/candidatul a nominalizat printre principalele persoane desemnate pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al doilea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane de decizie în cadrul autorității contractante sau al furnizorului de servicii de achiziție implicat în procedura de atribuire, este exclus din procedura de atribuire.

Persoanele cu funcție de decizie, precum și membrii comisiei de evaluare în cadrul autorității contractante sunt:

Numele și prenumele	Funcția	Calitatea la procedura
Alexandrina Anduța Diaconu	Director OCPI Telerman	Director
Lucian Costea	Sef BJRUSP	
Paula Ponpilia Mohora	Sef Serviciu Economic	Presedinte comisie
Cornelia Drăgan	Consilier cadastru	Membru comisie
Tatiana Manolea	Șef BCPI Alexandria	Membru comisie
Iuliana Cristina Hristache	Consilier	Secretar comisie
Anca Daniela Salcie	Șef Serviciu Publicitate Imobiliară	Președinte supleant
Dumitru Mihai Bonțoi	Consilier cadastru	Membru supleant
Mădalina Mitran	Asistent Registrator	Membru supleant
Maria Ioana Barbu	Asistent Registrator	Secretar supleant

Notă: prin acționar sau asociat semnificativ se înțelege persoana care exercită drepturi aferente unor acțiuni care, cumulate, reprezintă cel puțin 10% din capitalul social sau îi conferă deținătorului cel puțin 10% din totalul drepturilor de vot în adunarea generală.

Înteleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Operator economic,

.....

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

Ofertant,

 (denumirea/numele)
GRAFICUL DE TIMP PENTRU DAREA ÎN FOLOSINȚĂ

Termen de predare a spațiului:.....

Termen mutare arhiva și bunuri:

Nr crt	Descrierea actiunilor / etapelor	Termen de realizare
1	Propunerea modelului de compartimentare/...../.....
2	Semnarea contractului de inchiriere	
3	Compartimentare	
...	
...	

OPERATOR ECONOMIC

(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTA

Catre: Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Teleorman

Doamnelor/Domnilor

1. Examinand documentatia de atribuire, subsemnatii, reprezentanti ai ofertantului _____ (denumirea/numele ofertantului), ne oferim ca, în conformitate cu prevederile si cerintele cuprinse în documentatia mai sus mentionata, sa oferim pentru inchiriere ... (*obiectul achiziției*)... pentru suma de _____ lei, (suma în litere si în cifre), la care se adauga taxa pe valoarea adaugata în valoare de _____ lei, (suma în litere si în cifre);
2. Ne angajam ca, in cazul in care oferta noastra este stabilita câstigatoare, sa dăm în folosință spațiul de birouri inchiriat, in conformitate cu graficul de timp anexat.
3. Ne angajam sa mentinem aceasta oferta valabila pentru o durata de (durata în litere si în cifre) zile, respectiv pana la data de (ziua/luna/anul) si ea va ramane obligatorie pentru noi si poate fi acceptata oricand înainte de expirarea perioadei de valabilitate.
4. Pana la încheierea si semnarea contractului de achizitie publica, aceasta oferta împreuna cu comunicarea transmisa de dumneavoastra, prin care oferta noastra este stabilita castigatoare, vor constitui un contract angajant între noi.

Data ____/____/____

_____, in calitate de _____, legal autorizat sa semnez
(semnatura)

oferta pentru si in numele _____.

(denumirea/numele ofertant)

OPERATOR ECONOMIC

(denumirea/numele)

Formularul nr.6

Ofertant,

(denumirea/numele)

OFERTA FINANCIARA DETALIATA

Tipuri de cheltuieli	UM	Cantitate	Valoare unitara Lei fara TVA	Valoare lunara Lei fara TVA
Cost lunar chirie pe mp inchiriabil	Lei/mp			
Cost lunar servicii mentenanta/intretinere pe mp inchiriabil	Lei/mp			
			Total fara TVA	
			TVA	
			Total cu TVA	

Data completării:
Ofertant,
(nume, semnatura autorizata, ștampila)

Formularul nr.7

OFERTANTUL Înregistrat la sediul autorității contractante
nr. /
(denumirea/numele)

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către ,
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Teleorman

Ca urmare a anuntului/invitației de participare publicata pe site-ul autoritatii contractante nr. dinprivind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului

.....
.....

noi S.C.vă transmitem alăturat următoarele:

1. Coletul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând, în original:
 - a) oferta;
 - b) documentele care însoțesc oferta.

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și vă satisface cerințele.

Data completării

Cu stimă,

Ofertant,

.....

(semnătura autorizată

Ofertant,

(denumirea/numele)

IMPUTERNICIRE

Oferta trebuie să fie însoțită de o împuternicire scrisă, prin care persoana care a semnat oferta este autorizată să angajeze proprietarul imobilului - persoană fizică sau juridică, în procedura de atribuire a contractului de închiriere. Împuternicirea trebuie să fie într-un format juridic, în conformitate cu formatul țării în care ofertantul este înregistrat și trebuie să poarte atât semnătura celui care împuternicește cât și semnătura celui împuternicit. O traducere autorizată în limba română va însoți orice împuternicire într-o altă limbă.

Data :[ZZ.LL.AAAA]

OFERTANTUL (denumirea/numele

Tabelul de corespondență
cu specificațiile tehnice minime

Nr crt	Caracteristici tehnice generale pentru spațiile solicitate spre închiriere	Caracteristici tehnice generale pentru spațiile oferite spre închiriere	Nr pag
B. SPECIFICATII MINIME TEHNICE SI FUNCTIONALE			
B.1. Descrierea principalelor caracteristici ale imobilului ce se dorește a fi închiriat			
a	Imobilul să fie situat în Municipiul Alexandria		
b	<p>Suprafața desfășurată: minim 1194 mp conform următorului calcul:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Suprafața necesară pentru birouri: 320 mp • Suprafața necesară pentru depozitare documente: 415 mp • Suprafața utilă necesară pentru biroul de relații cu publicul: 40 mp • Suprafața utilă necesară pentru registratura: 20 mp • Suprafața utilă necesară pentru casierie: 20 mp • Suprafața utilă necesară pentru magazie: 40 mp • Suprafața utilă necesară pentru sala de așteptare: 20 mp • Suprafața utilă necesară pentru sala de ședințe: 40 mp • Suprafața utilă necesară pentru sala de audiențe: 20 mp • Suprafața utilă necesară pentru spațiu echipamente IT - servere: 60 mp 		
c	Numărul cailor de acces rutier: minim o stradă principală		
d	Holurile să asigure o bună deplasare a personalului în clădire sau posibilitatea de compartimentare		
e	Imobilul să dețină cel puțin două cai de acces/evacuare în clădire		
f	Ofertantul va asigura un număr minim de 6 locuri de parcare. Locurile de parcare vor fi oferite		

	<p>autoritatii contractante cu titlu gratuit pe întreaga perioadă de derulare a contractului sau posibilitatea parcării în apropierea imobilului</p>		
B.2. Compartimentare			
a	<p>Proprietarul va permite reconfigurarea spațiului și reconfigurarea infrastructurii pentru desfășurarea optimă a activităților stabilite ca fiind necesare de către viitorul chiriaș și aparute ulterior începerii contractului de închiriere</p>		
b	<p>Spațiul propus pentru echipamente IT - servere, trebuie amplasat în așa fel încât să nu fie afectat de inundații. În situația în care centrul de date are geamuri, acestea vor trebui asigurate cu gratii</p>		
c	<p>Posibilitatea adăugării de noi conexiuni de la terți furnizori de legături broadband și de instalare a unei rețele de cabluri de comunicații în situația în care, ulterior începerii contractului de închiriere, se constată că rețeaua pusă la dispoziție de către proprietar este insuficientă. Această rețea va fi instalată de către o companie/companii specializate. Proprietarul va acorda accesul Autorității Contractante în vederea instalării echipamentelor de tip wireless (transmisie date) care trebuie să acopere toată suprafața închiriată</p>		
d	<p>Ofertantul va trebui să permită instalarea liniilor telefonice necesare OCPI Teleorman - această cerință trebuie asumată de ofertant în oferta sa tehnică și trebuie îndeplinită de acesta până la data dării în folosință a spațiului</p>		
e	<p>Proprietarul va acorda accesul Autorității Contractante în vederea instalării tuturor</p>		

	camerelor de supraveghere necesare. Camerele de supraveghere sunt centralizate si monitorizate de catre departamentul de specialitate		
g	Locatorii care nu prezintă oferte de spațiu compartimentate conform cerințelor de mai sus vor înainta un plan de compartimentare, avizat de o persoană autorizată, până la momentul semnării contractului (care va fi anexa la contract). Acest plan de compartimentare trebuie să corespundă cerințelor specifice de compartimentare si va fi anexa la contract		
B.3. Dotari tehnice si instalatii			
a	Să dețină instalații electrice, de apă, canalizare, gaze naturale, instalații sanitare, încălzire, climatizare în perfectă stare de funcționare (această cerință trebuie asumată de ofertant în oferta sa tehnică și trebuie îndeplinită de acesta până la data semnării contractului) si posibilitatea instalării sistemului de climatizare propriu.		
b	Grupuri sanitare pentru femei si barbati la fiecare etaj dotate cu lavoare, closete, oglinzi, suporturi hartie igienica		
c	Reteaua structurata trebuie sa fie realizata cu prize cu posibilitate de extindere		
d	Sa detina instalatie anti-incendiu printr-un sistem electronic de avertizare sau posibilitatea amenajării acesteia.		
e	Sa detina instalatie anti-efractie printr-un sistem electronic de avertizare sau posibilitatea amenajării acesteia.		
B.4. Amenajare spatiu			
a	La data transmiterii ofertei sau pana cel tarziu la data dării in		

	<p>folosinta, dupa caz spatiul ce urmeaza a fi inchiriat va fi complet dotat cu: Gresie/parchet/mocheta, in stare foarte buna, corpuri de iluminat montate in toate spatiile; Iluminatul natural asigurat prin existenta ferestrelor cu/fara posibilitatea de deschidere in fiecare diviziune a spatiilor cu destinatie de birouri; Cai de acces in cladire, adaptate persoanelor cu dizabilitati</p>		
C. DAREA IN FOLOSINTA A SPATIULUI INCHIRIAT			
a	Ofertantul are obligatia ca până la data dării în folosință a spațiului închiriat să asigure toate compartimentările și amenajările necesare, astfel încât să răspundă cerințelor Autorității Contractante		
b	Spațiile vor fi date în funcțiune, cu toate dotările necesare utilizării, pe baza de proces verbal de predare - primire în care se va menționa spațiul cu dotările sale, starea și gradul de utilizare al acestora		
c	Compartimentarea spațiului și darea în folosință a acestuia se realizează de comun acord între OCPI Teleorman și persoana împuternicită din partea ofertantului declarat câștigător. În acest sens, persoana împuternicită din partea ofertantului declarat câștigător va prezenta după comunicarea rezultatului procedurii viitorului chiriaș două variante de compartimentare a spațiului, întocmite de un arhitect cu drept de semnătură. Ofertantul va asigura compartimentarea spațiului conform variantei agreeate cu chiriașul și va da în folosință imobilul.		
d	OCPI Teleorman își rezervă dreptul de a solicita compartimentări suplimentare în situații speciale și temeinic justificate, de comun acord cu proprietarul; costurile aferente		

	<p>unor asemenea amenajări intră în sarcina chiriaşului.</p> <p>Spatiul va fi predat in stare perfecta de curatenie, cu toate utilitatile solicitate, cablat pentru retea de calculatoare</p>		
--	---	--	--

SECTIUNEA IV

MODEL ORIENTATIV ACORD CADRU si CONTRACT SUBSECVENT

ACORD CADRU

nr. data

Temei legal:

Procedura de achizitie publica aplicata pentru atribuirea prezentului contract este Procedura Operationala PO-8.5.1-1.17/TR - editia nr. 2, revizia nr. 0/31.03.2023.

I. PĂRȚILE ACORDULUI CADRU

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA TELEORMAN, cu sediul in Alexandria, str. Independentei, nr. 4 bis, codul fiscal 9764176, telefon 02473122210, fax 0247326561, cont IBAN RO87TREZ23G510103203004X, deschis la Trezoreria mun. Alexandria, reprezentata legal de Alexandrina Anduța Diaconu- Director , în calitate de **LOCATOR**, pe de o parte

și

....., cu sediul în
....., codul fiscal,
telefon, cont IBAN
....., deschis la
....., în calitate de **LOCATAR**, pe de altă parte, s-a încheiat prezentul ACORD - CADRU

II. DEFINITII SI INTERPRETARE

2.1. Cladirea de birouri - insemna imobilul constand in constructie cu destinatie de birouri, localizata in Mun. ALEXANDRIA,

Data intrarii in vigoare - insemna data semnarii prezentului acord cadru si a contractului subsecvent;

Data predarii - insemna data la care Locatorul si Locatarul vor semna procesul verbal de predare - primire a spatiului supus inchirierii;

An de locatiune - insemna 1 (un) an bugetar, incepand cu data de 01 ianuarie si terminand cu 31 decembrie;

Luna - insemna fiecare luna calendaristica in cadrul duratei;

Spatiu in locatie - insemna spatiul de folosinta exclusiva cu destinatie de birouri sau accesorie acesteia, care include tot spatiul interior, fie ca este ocupat de proiectii, structurii sau coloane.

III. OBIECTUL ACORDULUI - CADRU

3.1. Obiectul prezentului acord - cadru îl constituie stabilirea cadrului general aplicabil contractelor subsecvente ce urmeaza a fi încheiate în vederea închirierii spatiului -

sediu, in perioada/periodele convenite, astfel cum au fost solicitate de catre Locatar, prin Documentatia de atribuire.

IV. DURATA ACORDULUI - CADRU

4.1. Presentul acord - cadru intră în vigoare la data de 01.07.2023 si se termina la data de 30.06.2027;

4.2. Valabilitatea prezentului acord - cadru este de 4 (patru) ani;

4.3. Partile convin faptul că ambele părți nu vor avea dreptul sa denunte unilateral prezentul acord cadru, pana la expirarea duratei, decât pentru motive bine întemeiate

În cazul în care totuși se solicită, pentru motive bine întemeiate, ca contractul să fie denunțat unilateral de către una dintre părți, această situație va fi notificată cu cel puțin 60 de zile anterior.

V. DOCUMENTELE ACORDULUI CADRU

5.1. Documentele acordului - cadru sunt:

a) Documentele achiziției - Documentatia de atribuire si Procedura interna de achizitie PO-8.5.1-1.17/TR - editia nr. 2, revizia nr. 0/31.03.2023.

VI. PREȚUL UNITAR. MODALITATEA DE PLATĂ

6.1. Chiria spatiului închiriat este de lei/luna si reprezinta inchirierea unui spatiu cladire de birouri situat in, în suprafata utila totala de mp, compus din : suprafata de mp spatiu de folosinta exclusiva cu destinatie de birouri, mp spatiu de depozitare/arhiva si mp cai de acces.

6.2. Facturile vor conține, în mod obligatoriu, elementele precizate în ultimele modificări ale legislației fiscale. Primirea facturii de către Locatar va fi probată prin semnătură de primire.

6.3. Pretul chiriei lunare este ferm și nu poate fi modificat pe toată durata acordului cadru, cu excepția indexării anuale, la data de 1 ianuarie a fiecărui an calendaristic, prin aplicarea indicelui de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

6.4. Contravaloarea utilitatilor (apa, canalizare, energie electrica si termica, gunoi, etc.) nu este inclusa in pretul oferat, acestea fiind facturate separat de catre furnizori si achitate de locatar, in functie de consumul lunar si preturile practicate de acestia.

6.5. Locatarul trebuie sa plateasca chiria lunara Locatorului, la finele fiecărei luni, pe intreaga durata a acordului cadru.

6.6. In caz ca din motive ce nu tin de culpa Locatarului, plata nu a putut fi efectuata in intervalul precizat la pct. 6.5, Locatarul se obliga sa plateasca catre Locator, într-un termen maximal de 60 de zile calendaristice de la data stabilita, la finele fiecărei luni.

6.7. Locatarul are obligatia de a efectua plata chiriei lunare catre Locator, pentru spatiul inchiriat, dupa cum urmeaza:

- prin virament, in contul Locatorului -, deschis la Trezoreria Mun. Alexandria, in baza facturii transmise de Locator.

6.8. Plata utilitatilor, precum si TVA-ul aferent se va exprima in lei si se va plati de catre Locatar in transmiterii facturii de catre Locator, acolo unde este cazul.

6.9. Toate platile se vor face in limita fondurilor bugetare aprobate.

VII. CONDIȚII DE DERULARE A CONTRACTELOR SUBSECVENTE

7.1. Contractele subsecvente prezentului acord cadru se vor încheia pe fiecare an bugetar.

7.2. Locatarul își rezervă dreptul ca, în funcție de fondurile alocate cu această destinație și de necesitățile sale efective, să încheie contracte subsecvente, cu o altă frecvență față de cea menționată la art.6.1.

VIII. DATA PREDARII

8.1. Locatarul va intra în posesia spațiului închiriat prin încheierea unui proces verbal de predare/primire, la data de

8.2. Anterior semnării procesului verbal de predare/primire, Locatarul va inspecta spațiul, va constata amanunțit starea acestuia și va consimți asupra faptului că luarea în posesie reprezintă dovada concludentă că spațiul închiriat se află în bune și satisfacatoare condiții, acceptabile pentru Locatar din toate punctele de vedere.

IX. CONDIȚII DE PREDARE - PRIMIRE

9.1. Starea spațiilor:

9.1.1. Locatarul se obligă să pună la dispoziția Locatarului spațiul de închiriat, în baza procesului verbal de predare/primire semnat de ambele părți, conform art. 8.2., dotat cu următoarele echipamente și amenajări:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

9.2. Locatarul se obligă, ca la expirarea duratei sau la încetarea acordului cadru să restituie Locatarului spațiul închiriat, în baza unui proces verbal de predare/primire. Spațiul închiriat se va restitui în bună stare de funcționare, ținându-se cont de uzura normală, cu eventualele îmbunătățiri ce se vor efectua.

X. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

10.1. Locatarul se obligă să predea spațiul de închiriat în întregime, cu toate accesoriile sale, în stare corespunzătoare folosinței pentru care a fost închiriat, pe toată durata acordului cadru.

10.2. Locatarul se obligă să declare și să garanteze Locatarului că nimeni nu are niciun drept, de niciun fel, asupra spațiului închiriat și că până în prezent nu a mai închiriat imobilul unei alte persoane fizice sau juridice, pentru intervalul de timp prevăzut în prezentul acord cadru și nu o va face nici în viitor, până la încetarea acestuia.

XI. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

11.1. Locatarul se obligă să folosească spațiul închiriat conform destinației prevăzute în acordul cadru, iar la sfârșitul acestuia să îl restituie în bună stare de funcționare

11.2. Locatarul se obligă să plătească chiria lunară stabilită prin prezentul acord cadru, la termene stabilite, în limita bugetelor aprobate.

11.3. Locatarul se obligă să înregistreze prezentul Acord Cadru și Contractul subsecvent în cartea Funciara, în termen de 45 de zile de la data semnării acestora.

XII. INCETAREA ACORDULUI CADRU

12.1. Contractul încetează:

- a) prin ajungerea la termenul prevăzut în prezentul Acord cadru;
- b) prin acordul părților;

c) în situația în care titlul Locatarului va fi desființat sau Locatarul va înstrăina spațiul închiriat. În această ultimă situație, noul proprietar va fi obligat să respecte prezentul contract, în condițiile prevăzute de art. 1811 Cod civil.

12.2. Acordul cadru și contractul subsecvent poate înceta prin reziliere:

a) Ca drept al Locatarului în caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare de către Locatar a oricăreia dintre următoarele obligații:

- Incalcarea obligației de plată. Neplata de către Locatar a oricăreia dintre: Chirie, Cheltuieli locative, penalitățile sau alte plăți impuse Locatarului prin prezentul Contract, la data scadentă și în modul corespunzător.

- Abandonare. În cazul în care Locatarul abandonează Spațiul în Locație sau îl menține liber (înțelegându-se prin aceasta nerespectarea obligației de a ocupa și de a își desfășura activitatea în Spațiul în Locație timp de 15 (cincisprezece) zile consecutive). Denunțarea unilaterală de către Locatar a prezentului Contract este interzisă și este asimilată rezilierii unilaterale din culpa Locatarului.

În acest caz contractul de închiriere este desființat de drept, necondiționat și de îndată fără a mai fi necesară punerea în întârziere și fără o altă formalitate prealabilă, desființarea contractului făcându-se în virtutea prezentului **pact comisoriu**, fără intervenția justiției.

b) Ca drept al Locatarului în caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare de către Locatar a obligațiilor contractuale.

c) Convențională, prin acordul ambelor părți.

Rezilierea convențională, realizată prin acordul ambelor părți, va fi notificată de partea care o solicită, celeilalte părți cu 90 de zile anterior datei la care se dorește rezilierea contractului.

12.3. Acordul cadru și contractul subsecvent încetează și în cazul în care lucrul a pierit în totalitate.

XIII. FORȚA MAJORĂ

13.1. Forța majoră este constată de o autoritate competentă.

13.2. În scopul acestei clauze „forța majoră” înseamnă orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil, astfel cum a fost definit de art. 1351, alin. 2 Cod civil.

13.3. Forța majoră exonerează părțile de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul acord cadru, pe toată perioada în care aceasta acționează.

13.3. Îndeplinirea acordului cadru va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

13.4. Partea care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, în termen de 5 zile de la apariția respectivului caz de forța majoră, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor; aceeași obligație de notificare subzistă și în cazul încetării forței majore.

13.5. Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 3 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplin drept a prezentului acord cadru, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

XIV. CARACTERUL CONFIDENȚIAL AL ACORDULUI - CADRU

14.1. Fără a aduce atingere derulării și execuției prezentului acord - cadru, Locatarul are obligația de a asigura garantarea protejării acelor informații pe care Locatarul le precizează ca fiind confidențiale, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea acestor informații ar prejudicia interesele legitime ale acestuia.

14.2. Dispozițiile art. 13.1 se aplică în mod corespunzător și în cazul Locatarului.

XV. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

- 15.1. Părțile vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea acordului - cadru.
- 15.2. Dacă după 15 zile de la începerea acestor tratative, părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele judecătorești competente, conform dreptului comun.
- 15.3. Documentația de atribuire, emisă de Locatar și oferta emisă de Locator, vor servi interpretării clauzelor contractuale în caz de divergență.

XVI. COMUNICĂRI

- 16.1. Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului acord - cadru, trebuie să fie transmisă în scris.
- 16.2. Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii cât și în momentul primirii.
- 16.3. Comunicările între părți se pot face și prin telefon, fax sau e-mail, cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.
- 16.4. În cazul în care comunicarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită la data menționată pe confirmarea de la oficiul primitor.
- 16.5. Dacă confirmarea se transmite prin fax sau e-mail în zile nelucrătoare, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

XVII. AMENDAMENTE

- 17.1. Părțile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii acordului-cadru, de a conveni modificarea clauzelor contractuale, prin act adițional.

XVIII. LIMBA CARE GUVERNEAZĂ ACORDUL - CADRU. LEGEA APLICABILĂ ACORDULUI - CADRU

- 18.1. Limba care guvernează acordul - cadru este limba română.
- 18.2. Acordul - cadru va fi interpretat conform legilor din România.

XIX. ALTE CLAUZE

- 19.1. Termenele de îndeplinire a unor obligații contractuale de către părțile contractante, expiră în ultima zi a termenului. În cazul în care ultima zi ce constituie termenul de îndeplinire a unor obligații coincide cu o sărbătoare legală ori cu o zi nelucrătoare, atunci termenul se prelungește până în ziua imediat următoare zilei de sărbătoare legală sau zilei nelucrătoare.
- 19.2. Prezentul acord - cadru s-a întocmit și semnat, astăzi, în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă, toate având aceeași valoare juridică.

LOCATOR,

LOCATAR,

CONTRACT SUBSECVENT

nr. data

Temei legal: Procedura de achizitie publica aplicata pentru atribuirea prezentului contract este PO-8.5:1-1.17/TR - editia nr. 2, revizia nr. 0/31.03.2023.

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA TELEORMAN, cu sediul în Alexandria, str. Independentei, nr. 4 bis, codul fiscal 9764176, telefon 02473122210, fax 0247326561, cont IBAN RO87TREZ23G510103203004X, deschis la Trezoreria mun. Alexandria, reprezentata legal de Alexandrina Anduța Diaconu- Director , în calitate de **LOCATOR**, pe de o parte și

....., cu sediul în
....., codul fiscal,
telefon, fax, cont
....., deschis la
....., în calitate de **LOCATAR**, pe de altă parte,
s-a încheiat prezentul - **CONTRACT SUBSECVENT** (care face parte integranta din
Acordul Cadru nr.).

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului contract consta în închirierea de către Locatar a spatiului cladire de birouri situat în în suprafata utila totala de mp, compus din: suprafata de mp spatiu de folosinta exclusiva cu destinatie de birouri, mp spatiu de depozitare/arhiva si mp cai de acces.

2.2. Spatiul de închiriat va fi utilizat de către Locatar cu destinatia de sediu administrativ, în vederea desfasurarii activitatii

2.3. Locatorul asigura Locatarului dreptul de folosinta exclusiva asupra spatiului închiriat si asupra bunurilor accesorii ale acestuia (cu respectarea cerintelor minime din Documentatia de atribuire).

2.4. Locatorul este titularul dreptului de proprietate asupra spatiului de închiriat, potrivit documentelor anexate acestui contract.

III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Prezentul contract subsecvent intră în vigoare la data de si se termina la data de

IV. PREȚUL CONTRACTULUI SI MODALITATI DE PLATA

4.1. Chiria lunara a spatiului inchiriat este de si reprezinta inchirierea unui spatiu cladire de birouri situat in, in suprafata utila totala de mp, compus din : suprafata de mp spatiu de folosinta exclusiva cu destinatie de birouri, mp spatiu de depozitare/arhiva si mp cai de acces.

4.2. Plata chiriei mentionate la pct. 4.1. se va face lunar, pentru luna in curs, si nu include contravaloarea utilitatilor.

4.3. Contravaloarea utilitatilor (apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale, gunoi) nu este inclusa in pretul oferat;

4.4. Locatarul trebuie sa plateasca chiria lunara Locatorului, la finele fiecărei luni, pe toata durata Acordului cadru si a contractului subsecvent.

4.5. In caz ca din motive ce nu tin de culpa Locatarului, plata nu a putut fi efectuata in intervalul precizat la pct. 6.5, Locatarul se obliga sa plateasca catre Locator, intr-un termen maximal de 60 de zile calendaristice de la data stabilita, la finele fiecărei luni.

4.6. Locatarul are obligatia de a efectua plata chiriei lunare catre Locator, pentru spatiul inchiriat, dupa cum urmeaza:

- prin virament in contul Locatorului -, deschis la, in baza facturii emise de Locator.

4.7. Platile se considera a fi efectuate la data creditarii contului Locatorului.

4.8 Toate platile se vor face in limita fondurilor bugetare aprobate.

V. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

5.1. Locatorul se obliga:

a) sa predea spatiul de inchiriat, cu toate accesoriile sale, in stare corespunzatoare folosintei pentru care a fost inchiriat;

b) sa execute toate lucrarile de reparatii necesare mentinerii functionalitatii de la momentul predarii spatiului, in cel mai scurt timp de la primirea sesizarii scrise a Locatarului, cu obligativitatea Locatarului de a lua primele masuri necesare pentru remedierea situatiei;

c) sa asigure folosinta imobilului inchiriat pe toata durata derularii acordului cadru si a contractelor subsecvente, garantand pe Locatar contra pierderii totale sau partiale a bunului, contra viciilor imobilului ori contra tulburarii folosintei imobilului, in conditiile art. 1790 Cod civil. Dispozitiile art. 1791 Cod civil devin aplicabile.

d) sa suporte plata deplina a tuturor impozitelor si taxelor, precum si a altor sarcini de natura fiscala care, potrivit legislatiei in vigoare, revin proprietarului de drept al imobilului;

e) sa asigure Locatarul de folosinta netulburata si utila a spatiului inchiriat, pe toata durata acordului cadru si contractelor subsecvente;

f) sa declare si sa garanteze Locatarului ca nicio terta persoana, fizica sau juridica, nu are niciun drept, de niciun fel, asupra spatiului inchiriat si ca pana in prezent nu a mai inchiriat acest imobil la nicio persoana fizica sau juridica, pentru intervalul de timp prevazut in acordul cadru;

g) sa asigure furnizarea utilitatilor spatiului inchiriat, necesare desfasurarii activitatii Locatarului;

h) sa efectueze reparatiile pe toata durata inchirierii, daca in acest interval imobilul in care se afla spatiul va avea nevoie de astfel de interventii. In acest sens Locatorul se obliga sa intretina in bune conditii elementele structurii de rezistenta ale cladirii, elementele de constructii exterioare ale cladirii (acoperis, fatada, imprejmuiiri), curtea, precum si intretinerea in bune conditii a instalatiilor cladirii;

i) sa permita Locatarului sa foloseasca spatiul inchiriat potrivit destinatiei specificate in acordul cadru si contractele subsecvente si in conformitate cu acestea;

- j) sa permita instalarea siglelor specifice desfasurarii activitatii Locatarului, atat in exteriorul, cat si in interiorul spatiului inchiriat, in limita spatiului disponibil, pe baza aprobarii prealabile a Locatorului;
- k) sa afecteze cat mai putin cu putinta activitatea desfasurata de Locatar, in spatiul inchiriat, in situatia in care va efectua lucrari de modernizare sau consolidare a cladirii; in acest sens Locatorul se obliga sa notifice Locatarul cu cel putin 30 de zile inainte de data la care vor incepe lucrarile mai sus mentionate;
- l) sa permita Locatarului instalarea echipamentelor specifice activitatii proprii, in spatiul inchiriat;
- m) sa asigure accesul la utilitatile necesare (energie electrica, apa calda, apa rece, canal, gaze naturale). Locatorul nu este responsabil de intreruperea furnizarii utilitatilor sau furnizarea partiala sau sub parametrii a acestora, cu exceptia cazurilor in care acestea se datoreaza culpei sale;
- n) sa asigure Locatarului sistemele de avertizare si stingere la incendiu in intreg imobilul, precum si sistemele de stingere a incendiilor, adecvat spatiilor de depozitare/arhivare, astfel cum au fost specificate in Documentatia de atribuire.

VI. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

6.1. Locatarul se obliga:

- a) sa foloseasca imobilul inchiriat, conform destinatiei prevazute in acordul cadru si contractele subsecvente;
- b) sa plateasca chiria la termenele prevazute;
- c) sa obtina toate autorizatiile de functionare (daca e cazul) in spatiul inchiriat, in conformitate cu legislatia in vigoare, conform activitatii Locatarului;
- d) sa ia in primire spatiul inchiriat, in baza procesului verbal de predare-primire, Anexa nr. 1 din Acordul-cadru;
- e) la sfarsitul acordului cadru si contractului subsecvent sa restituie imobilul inchiriat in starea care l-a primit, in baza unui proces verbal de predare/primire, cu exceptia uzurii normale, inerente utilizarii imobilului conform destinatiei stabilite;
- f) sa pastreze in bune conditii, pe toata durata inchirierii, a spatiului inchiriat, precum si a accesoriilor acestuia, sa nu le degradeze sau deterioreze, cu exceptia uzurii normale. Locatarul nu va fi raspunzator pentru pierderi, deteriorari sau orice alte pagube produse de forta majora. Daca degradarile sau deteriorarile sunt cauzate din culpa Locatarului, acesta va fi obligat sa faca reparatiile pe cheltuiala sa, chiar daca nu sunt locative;
- g) sa execute, cu avizul Locatorului, in timp util, in bune conditii si pe cheltuiala sa, toate lucrarile de intretinere si reparatii curente (toate reparatiile mici, locative, cat si lucrarile de intretinere curenta ce cad in sarcina sa, conform Codului Civil), necesare pentru intretinerea spatiului inchiriat, in conditiile in care a fost preluat. De asemenea, trebuie sa informeze imediat Locatorul cu privire la orice accidente sau degradari/deteriorari ce s-ar produce in spatiul inchiriat;
- h) il va instiinta imediat pe Locator despre orice actiune a unei terte persoane, care ii tulbura folosinta;
- i) orice modificare adusa de Locatar spatiului inchiriat se va efectua doar cu acordul scris al Locatorului. In acest sens si dupa acordul scris al Locatorului de acceptare a modificarilor, Locatarul va obtine toate autorizatiile si avizele necesare acestor modificari;
- j) sa utilizeze in deplina conditii de siguranta echipamentele si instalatiile apartinand Locatorului si sa solicite avizul scris al acestuia pentru orice echipamente sau instalatii suplimentare ce doreste sa le monteze in spatiul supus inchirierii;
- k) sa execute, numai cu avizul scris al Locatorului, a lucrarilor de construire si de modificare necesare desfasurarii activitatii. Aceste lucrari vor fi executate, dupa primirea acceptului scris al Locatorului, numai cu autorizatiile si avizele legale;

- l) sa nu aduca modificari de natura a afecta structura spatiului inchiriat, decat daca acestea sunt imperios necesare si numai cu avizul scris prealabil al Locatorului. Aceste lucrari vor fi executate, dupa primirea acceptului Locatorului, numai cu autorizatiile si avizele legale;
- m) sa nu intervina, in niciun fel, asupra echipamentelor apartinand Locatorului, aflate in spatiul inchiriat;
- n) sa permita accesul Locatorului in spatiul inchiriat, pentru efectuarea interventiilor urgente si a lucrarilor de reparatii, ce ii revin acestuia;
- o) sa ia toate masurile necesare pentru eliberarea partiala si temporara a spatiului inchiriat, pe perioada in care Locatorul executa lucrari de constructii, reparatii generale la spatiul inchiriat si la instalatiile puse la dispozitie. Locatarul nu va putea pretinde scaderea chiriei in situatia in care Locatorul efectueaza lucrari de reparatii ale spatiului inchiriat, afara de cazul in care reparatiile au o durata mult mai mare decat este normal pentru efectuarea acestora si duc la incetarea activitatii Locatarului. In aceasta ultima situatie chiria va scadea proportional cu spatiul afectat.
- p) sa respecte prevederile legale privind securitatea si sanatate in munca si sa ia toate masurile ce se impun in acest domeniu, sa respecte si sa ia toate masurile necesare prevenirii incendiilor, apararea impotriva incendiilor, fiind pe deplin raspunzator pentru orice daune, directe sau indirecte, ce ar rezulta ca urmare a nerespectarii acestor obligatii;
- r) sa poate plasa sigle si embleme ale institutiei in interiorul si exteriorul spatiului inchiriat, dupa acordul scris al Locatorului, care nu va putea sa refuze acest lucru, in mod nejustificat;
- s) sa inregistreze Acordul Cadru si Contractele Subsecvente in Cartea Funciara, in termen de 45 de zile de la data semnarii acestora.
- t) Locatarul se obliga sa respecte normele in vigoare privind prevenirea si stingerea incendiilor, asigurand instruirea corespunzatoare a personalului care isi desfasoara activitatea in Spatiului in Locatie. Locatarul va asigura, pentru Spatiul in Locatie, dotarea cu mijloace proprii de interventie in caz de incendiu conform legislatiei in domeniu. In cazul unui incendiu produs din culpa sa (a oricaruia dintre angajatii sau prepusii sai sub orice titlu), Locatarul va suporta toate costurile interventiei precum si contravaloarea pagubelor produse Locatorului sau tertilor.
- u) Locatarul are obligatia respectarii prevederilor Legii nr. 319/2006 privind securitatea si sanatatea in munca. Orice accidente produse prin nerespectarea de catre Locatar (de catre oricare dintre angajatii sau prepusii sai sub orice titlu) angajeaza raspunderea exclusiva a Locatarului, acesta urmand sa suporte toate pagube cauzate Locatorului sau tertilor. Locatarul are obligatia sa asigure masuri privind paza bunurilor, valorilor ce le detine si protectiei persoanelor conform Legii 333/2003 si a HG 301/2012.

VII. SUBINCHIRIEREA SAU CESIUNEA

7.1. Locatarul se obliga sa nu subinchirieze sau sa cesioneze, direct sau indirect, partial sau integral, drepturile ce ii revin in baza Acordului Cadru si Contractelor subsecvente, precum nici sa permita folosinta sau ocuparea de catre alte persoane a spatiului inchiriat.

VIII. RASPUNDEREA CONTRACTUALA

8.1. In cazul nerespectarii dispozitiilor contractuale cu privire la obligatiile Locatorului, contravaloarea lipsei totale sau partiale de folosinta a spatiului inchiriat, va fi calculata astfel: in afara de diminuarea chiriei, proportional cu spatiul asupra caruia persista situatia lipsei de folosinta, aceasta va fi calculata ca si penalizare, in cota procentuala de 0,02 % din pretul contractului/zi de intarziere. Prin lipsa partiala de

folosinta se intelege lipsa folosintei unei suprafete mai mari de 10 % din spatiul inchiriat, pe o perioada mai mare de 15 zile consecutive.

8.2. In cazul in care Locatarul nu onoreaza platile catre Locator, conform prevederilor contractuale, acesta are obligatia de a plati ca penalitati, o suma echivalenta cu o cota procentuala de 0,02 % din plata neefectuata/zi de intarziere.

IX. MODIFICAREA CONTRACTULUI SUBSECVENT

9.1. Toate contractele subsecvente ce se vor intocmi in durata Acordului Cadru, se vor putea modifica numai prin Act aditional, semnat de ambele parti.

X. INCETAREA CONTRACTULUI SUBSECVENT

10.1. Contractul inceteaza:

a) prin ajungerea la termenul prevazut in Acordul cadru;

b) prin acordul partilor;

c) in situatia in care titlul Locatorului va fi desfiintat sau Locatorul va instraina spatiul inchiriat. In aceasta ultima situatie, noul proprietar va fi obligat sa respecte prezentul contract, in conditiile prevazute de art. 1811 Cod civil.

10.2. Contractul subsecvent poate inceta prin reziliere:

a) Ca drept al Locatorului in caz de neexecutare sau executare necorespunzatoare de catre Locatar a oricareia dintre urmatoarele obligatii:

- Incalcarea obligatiei de plata. Neplata de catre Locatar a oricareia dintre: Chirie, Cheltuieli locative, penalitatile sau alte plati impuse Locatarului prin prezentul Contract, la data scadenta si in modul corespunzator.

- Abandonare. In cazul in care Locatarul abandoneaza Spatiul in Locatie sau il mentine liber (intelegandu-se prin aceasta nerespectarea obligatiei de a ocupa si de a isi desfasura activitatea in Spatiul in Locatie timp de 15 (cincisprezece) zile consecutive). Denuntarea unilaterală de catre Locatar a prezentului Contract este interzisa si este asimilata rezilierii unilaterale din culpa Locatarului.

In acest caz contractul de inchiriere este desfiintat de drept, neconditionat si de indata fara a mai fi necesara punerea in intarziere si fara o alta formalitate prealabila, desfiintarea contractului facandu-se in virtutea prezentului **pact comisoriu**, fara interventia justitiei.

b) Ca drept al Locatarului in caz de neexecutare sau executare necorespunzatoare de catre Locator a obligatiilor contractuale.

c) Conventionala, prin acordul ambelor parti.

Rezilierea convențională, realizată prin acordul ambelor părților, va fi notificată de partea care o solicită, ceileilalte părți cu 90 de zile anterior datei la care se dorește rezilierea contractului.

10.3. Acordul cadru si contractul subsecvent inceteaza si in cazul in care lucrul a pierit in totalitate.

XI. NOTIFICARI

11.1. Orice notificare/corespondenta adresata de o parte celeilalte parti este valabil comunicata daca este predada sau transmisa la adresa anuntata de parti, prin posta, fax sau e-mail, in atentia urmatoarelor persoane:

Locator:, telefon, mobil, fax, e-mail

Locatar: Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Teleorman, telefon 02473122210, mobil 0786885464., fax 0247326561 e-mail: tr@ancpi.ro;

11.2. În cazul în care notificarea se face prin posta, se va transmite prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și care se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul postal primitor pe această confirmare.

11.3. Dacă notificarea se transmite prin fax sau e-mail, se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

11.4. Schimbarea adresei sau a faxului/e-mailului, nu este opozabilă celeilalte părți, decât dacă a fost notificată cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte.

XII. FORȚA MAJORĂ

12.1. Forța majoră este constată de o autoritate competentă.

12.2. În scopul acestei clauze „forța majoră” înseamnă orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil, astfel cum a fost definit de art. 1351, alin. 2 Cod civil.

12.3. Forța majoră exonerează părțile de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul acord cadru, pe toată perioada în care aceasta acționează.

12.3. Îndeplinirea acordului cadru va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

12.4. Partea care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, în termen de 5 zile de la apariția respectivului caz de forță majoră, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor; aceeași obligație de notificare subsistă și în cazul încetării forței majore.

12.5. Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 3 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplin drept a prezentului acord cadru, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

XIII. CARACTERUL CONFIDENȚIAL AL CONTRACTULUI SUBSECVENT

13.1. Fără a aduce atingere derulării și execuției prezentului contract subsecvent, Locatorul are obligația de a asigura garantarea protejării acelor informații pe care Locatarul le precizează ca fiind confidențiale, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea acestor informații ar prejudicia interesele legitime ale acestuia.

13.2. Dispozițiile art. 13.1 se aplică în mod corespunzător și în cazul Locatarului.

XIV. SOLUTIONAREA LITIGIILOR

14.1. Părțile vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea acordului - cadru.

14.2. Dacă după 15 zile de la începerea acestor tratative, părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele judecătorești competente, conform dreptului comun.

14.3. Documentația de atribuire, emisă de Locatar și oferta emisă de Locator, vor servi interpretării clauzelor contractuale în caz de divergență.

XV. COMUNICĂRI

15.1. Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului acord - cadru, trebuie să fie transmisă în scris.

15.2. Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii cât și în momentul primirii.

15.3. Comunicările între părți se pot face și prin telefon, fax sau e-mail, cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.

15.4. În cazul în care comunicarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită la data menționată pe confirmarea de la oficiul primitor.

15.5. Dacă confirmarea se transmite prin fax sau e-mail în zile nelucrătoare, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

XVI. AMENDAMENTE

16.1. Părțile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii acordului-cadru, de a conveni modificarea clauzelor contractuale, prin act adițional.

XVII. LIMBA CARE GUVERNEAZĂ ACORDUL - CADRU. LEGEA APLICABILĂ ACORDULUI - CADRU

17.1. Limba care guvernează acordul - cadru este limba română.

17.2. Acordul - cadru va fi interpretat conform legilor din România.

XVIII. ALTE CLAUZE

18.1. Termenele de îndeplinire a unor obligații contractuale de către părțile contractante, expiră în ultima zi a termenului. În cazul în care ultima zi ce constituie termenul de îndeplinire a unor obligații coincide cu o sărbătoare legală ori cu o zi nelucrătoare, atunci termenul se prelungește până în ziua imediat următoare zilei de sărbătoare legală sau zilei nelucrătoare.

18.2. Prezentul acord - cadru s-a întocmit și semnat, astăzi, în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă, toate având aceeași valoare juridică.

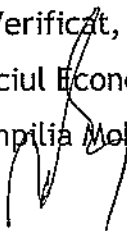
LOCATOR,

LOCATAR,

Verificat,

Sef Serviciul Economic

Paula Pompilia Mohora



Intocmit,

Responsabil achizitii publice

Hristache Iuliana Cristina

