



ROMÂNIA
MINISTERUL EDUCAȚIEI NAȚIONALE
UNIVERSITATEA DIN ORADEA
Adresa: Str. Universității nr.1, 410087 Oradea, România
Telefon: +40 259 408465 Fax: +40 259 408465
E-mail: rectorat@uoradea.ro
Pagina web: www.uoradea.ro
CF 4287939

6849 11.05.2017

Aprobat
Rector

prof.univ.dr ing. Constantin BUNGĂU



Universitatea din Oradea
cu sediul în Oradea, str. Universității nr.1, organizează licitație publică cu plic
închis

- 1) **Obiectul licitației publice:** închiriere spațiu - Cantina Universității – spațiu descris detaliat în cuprinsul Referatului de oportunitate și al Caietului de sarcini;;
- 2) **Organizatorul licitației:** Universitatea din Oradea, str. Universității nr.1;
- 3) **Procedura de inchiriere:** licitație publică, cu ofertă în plic închis;
- 4) **Prețul de pornire a licitației:** 2.200 euro/lună;
- 5) **Documentația solicitată ofertanților:** poate fi pusă la dispoziția tuturor celor interesați gratuit de la sediul organizatorului licitației—Universitatea din Oradea, str. Universității nr.1, cam. D S05 – subsol, sau, poate fi descărcată pe site-ul Universității din Oradea: www.uoradea.ro
- 6) **Termenul limită de depunere a ofertelor:** 29.05.2017, ora 10⁰⁰ la Registratura Universității din Oradea – Str. Universității nr. 1, Corp Rectorat, etaj 1;
- 8) **Valabilitatea ofertelor:** 60 zile de la data deschiderii ofertelor;
- 9) **Deschiderea ofertelor:** va avea loc în data 30.05.2017, ora 10⁰⁰ în Sala de Consiliu a Universității din Oradea, str. Universității nr. 1, în ședință publică.
- 10) **Modul de elaborare a ofertelor:**
Ofertele se depun cu cel puțin 24 de ore înainte de data organizării licitației. Ofertele se depun în plic sigilat la sediul Universității din Oradea (Registratura Generală) care derulează procedura licitației, indicat în anunțul de participare, până la data-limită de depunere menționată în anunț.

Plicul exterior trebuie sa fie marcat cu denumirea și adresa titularului dreptului de administrare și cu inscripția "A nu se deschide înainte de data de, ora, locul Universitatea din Oradea" și va indica bunul imobil pentru care este depusa oferta; un plic interior sigilat trebuie sa cuprindă înscrișuri reprezentând documentația de calificare, fiind marcat în mod vizibil în acest sens, un alt plic interior sigilat, aflat în interiorul plicului exterior, pe care se va inscripționa numele ofertantului, va include oferta financiară, și, un ultim plic interior sigilat care va contine propunerea tehnica – conform solicitarilor din Caietul de sarcini.

Plicului exterior al ofertei i se va atașa dovada constituirii garanției de participare. Ofertele care nu prezintă dovada constituirii garanției de participare vor fi excluse și returnate nedeschise.

Toate documentele care alcătuiesc oferta trebuie sa fie semnate cu numele în clar de reprezentantul legal sau de împuternicitul special autorizat să angajeze ofertantul în contractul de închiriere și să aibă trecută data la care s-a redactat respectivul document. Orice ștersătura, adăugare, interliniere sau scris peste cel dinainte sunt valide numai dacă sunt vizate de către persoana autorizată să semneze oferta. Nu sunt admise completări ulterioare ale documentației de calificare.

Ofertele depuse se analizează și se evaluează de către o comisie numită în acest scop prin decizia Rectorului Universității din Oradea, la propunerea Directorului General Administrativ.

11) Condiții de participare: sunt cele stabilite în Caietul de sarcini, Referatul de oportunitate și prezentul anunț - aferente prezentei închirieri.

12) Garanția de participare:

(1) Ofertantul trebuie să constituie garanția pentru participare în sumă de **29.700 lei** (echivalentul în lei a 3 chirii lunare minime), cu o perioadă de valabilitate de 60 de zile de la data deschiderii ofertelor.

(2) Garanția pentru participare este necesară pentru a proteja organizatorul procedurii față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului, pe întreaga perioadă derulată până la semnarea contractului de închiriere.

(3) Garanția pentru participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. **RO 92 TREZ 076 5005 XXX 000 142** deschis la Trezoreria Oradea, titular de cont Universitatea din Oradea, cod fiscal 4287939 sau prin Scrisoare de garanție bancară.

(4) Ofertele care nu sunt însoțite de dovada constituirii garanției pentru participare vor fi respinse și returnate la deschidere.

(5) Organizatorul procedurii are dreptul de a vira garanția pentru participare în bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urmă se afla în oricare dintre următoarele situații:

a) își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;

b) oferta sa fiind stabilită castigatoare, refuza să semneze contractul de închiriere în perioada de valabilitate a ofertei;

c) înainte de semnarea contractului de închiriere nu achită garanția de bună plată ce reprezintă contravaloarea a 2 chirii lunare.

(6) Garanția pentru participare constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare se restituie de către autoritatea contractantă în cel mult 3 zile lucrătoare de la data la care ofertantul a făcut dovada constituirii garanției de bună plată.

Garanția de bună plată a contractului va fi executată de către organizatorul procedurii în situația în care ofertantul nu își îndeplinește în totalitate, corespunzător și la termen toate obligațiile contractuale.

(7) Garanția pentru participare, constituită de ofertanții ale căror oferte nu au fost stabilite ca fiind câștigătoare, se returnează de către organizatorul procedurii în termen de 3 (trei) zile lucrătoare de la data expirării termenului pentru depunerea eventualelor contestații (7 zile de la

data transmiterii adreselor de înștiințare asupra rezultatului licitației), dar nu mai tarziu de 3 zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.

NU POT PARTICIPA LA LICITAȚIE, în calitate de locatar (chiriaș):

- membrii comisiei de licitație și nici sotul/soția, frații, copiii și părinții acestor membrii, cât nici

- persoanele care ocupă posturi didactice sau/și de conducere administrativă în cadrul Universității din Oradea (cf. art. 71 din Carta Universității) !!!

* În temeiul art. 71 din Carta Universității din Oradea – aprobată prin H.S. nr. 22/28.01.2013 care prevede că: *“Persoanele care ocupă posturi didactice sau/și de conducere administrativă în cadrul Universității din Oradea, nu pot desfășura activități comerciale în cadrul sau pentru Universitatea din Oradea, în mod direct, respectiv ca patroni, acționari, administrator, manageri sau directori ai entităților care desfășoară activități comerciale”*.

Ofertanții care intră sub incidența situațiilor prevăzute anterior, vor fi EXCLUȘI de la procedură.

Director General Administrativ	Șef Birou Licitații	Întocmit
Ec. Adrian NICULA	Ing. Sorin ROTOIU	Jr. Ramona CACUCI



ROMÂNIA
MINISTERUL EDUCAȚIEI NAȚIONALE
UNIVERSITATEA DIN ORADEA
Adresa: Str. Universității nr.1, 410087 Oradea, România
Telefon: +40 259 408465 Fax: +40 259 408465

Anexa 3
H.S. nr. 20/26.04.2017.
CAIET DE SARCINI

privind închiriere spațiu – imobilul Cantina Universității

1. Prezentarea spațiului

Spațiul licitat pentru închiriere se află în proprietatea Universității din Oradea (numit în continuare locator), cu sediul în Oradea, str. Universității nr. 1, cod 410087, jud. Bihor, instituție de învățământ superior de stat, subordonată ministerului de resort (atașat Schița de detaliu, copie extras CF și planul spațiului - Anexa 3).

Spațiul ce urmează a fi închiriat are o **suprafață utilă totală de 1040,54 mp.**

Suprafață utilă parter: 582,76 mp

Suprafață construită parter: 695,71 mp

Suprafață utilă etaj: 457,78 mp

Suprafață construită etaj: 504,46 mp

Suprafață utilă totală: 1040,54 mp

Suprafață construită totală: 1200,17 mp

Spațiul este vizitabil pentru ofertanți.

La biroul tehnic se pot consulta documentele imobilului propus închirierii.

Se pune la dispoziția locatarului platforma de încărcare / descărcare produse-alimente de lângă magazin, și la fel platforma pentru depozitare container gunoi menajer.

Spațiul privind folosința comună, respectiv sala de consumație în suprafață de 299,23 mp, va putea fi utilizată de către locator potrivit cu destinația lui. Pentru cazuri deosebite, locatorul va putea solicita indisponibilizarea spațiului, la dispoziția sa, numai cu o notificare aprobată de conducerea Universității din Oradea, prealabilă de minim 24 ore și numai pentru rezolvarea unor probleme și pe perioade strict necesare acestuia: protocol, evenimente (ședințe, activități studențești etc.).

2. Date tehnice și financiare privind închirierea spațiului

Spațiul are asigurată alimentarea cu energie electrică, energie termică, apă, canalizare etc. existând racordare individuală prin contoare separate pentru aceste utilități.

Câștigătorul licitației va avea obligația de a achita lunar cheltuielile utilităților și serviciilor aferente funcționării cantinei pentru apă rece, apă caldă, încălzire, energie electrică, gunoi etc. Locatarul va încheia contract direct cu furnizorii de utilități în cazul în care legislația permite.

Chiria minimă este de 2.200 euro / lună. Perioada de închiriere este 4 (patru) ani cu posibilitate de prelungire, numai cu acordul locatorului și în condițiile clauzelor contractuale pe perioada derulării contractului. Valoarea chiriei se va actualiza anual, în termen de 30 de zile de la data publicării de către Institutul Național de Statistică, cu nivelul **indicelui prețurilor de consum (IPC anual)** din anul precedent.

APROBAT ÎN ȘEDINȚA DE SENAT
DIN DATA DE:

26. APR. 2017

Președinte:

Plata chiriei se va face în lei (curs BNR de la data facturării), anticipat pentru luna următoare, pe baza facturii emise de locator până la data de 15 a lunii în curs, termenul limită pentru plata chiriei fiind ultima zi lucrătoare a lunii în curs.

Facturarea cheltuielilor cu utilitățile se va realiza până la data de 25 a lunii următoare celei pentru care se facturează utilitățile, iar plata acestor cheltuieli de utilități se va face în lei, termenul limită de plată fiind ultima zi lucrătoare a lunii în care au fost facturate. În situația în care plata va fi efectuată cu întârziere, chiriașul va plăti majorări de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru veniturile bugetare, aplicat la suma restantă de plată. În situația în care locatarul va întârzia plata chiriei sau a utilităților **trei luni**, locatorul își asumă dreptul de a rezilia contractul unilateral cu notificare scrisă, fără intervenția instanței.

Înainte de încheierea contractului, câștigătorul licitației va depune într-un cont la dispoziția locatorului, o garanție de bună plată reprezentând contravaloarea **a două chirii** lunare (în lei la cursul BNR din data depunerii în cont), care vor putea fi folosite de locator în caz de neplată la timp a chiriei, a utilităților, a obligațiilor comune sau altor obligații către locator.

Orarul de funcționare al cantinei pentru studenți și angajați este următorul:

- **la parter:** club studențesc (care cuprinde cafenea/pizzerie, restaurant/bistro-cafe) programul de funcționare este: luni-vineri, orele 07.30 – 23.00 și sâmbătă și duminică orele 11.00 – 23.00;
- **la etaj:** cantina, programul de servire al prânzului este de luni până vineri, între orele 11.30 – 15.00, programul de servire al cinei este de luni până vineri, între orele 17.30 – 22.00, programul de funcționare pentru publicul larg putând fi prelungit în intervalul 07.30 – 23.00, dacă se observă o cerere foarte mare ce necesită utilizarea unei săli mai mari pentru mic dejun sau cină. În intervalul orar 07.30 – 11.30 și 15.00 – 23.00, precum și week-end, cantina va fi disponibilă, la cerere, pentru alte evenimente cu o notificare în scris, cu cel puțin 24 de ore înainte, aprobată de conducerea Universității din Oradea.

Orarul de funcționare al cantinei poate suferi modificări după consultarea cu studenții și aprobarea locatorului.

Chiriașul va obține **pe cheltuiala proprie toate avizele și autorizațiile** necesare funcționării în locația închiriată pe toată durata contractului conform legislației în vigoare.

Cheltuielile curente de reparații, întreținere și funcționare vor fi suportate de chiriaș (locatar) pe cheltuiala proprie.

3. Cerințe obligatorii impuse de către locator pentru participanții la licitație și câștigătorul acesteia

3.1. referitor la amenajarea imobilului:

1. locatarul poate propune refuncționalizarea spațiului clădirii precum și utilizarea în folosul comunității academice. Investițiile solicitate de locator vor fi aprobate de către conducerea universității. Investiția efectuată rămâne cu titlu gratuit locatorului.

2. locatarul are obligația de a anunța locatorul cu privire la demararea și finalizarea lucrărilor.

3. locatarul împreună cu reprezentanții studenților vor organiza săptămânal (la cererea studenților) minim o seară pentru studenți (discotecă, seară de film, petreceri tematice etc.) accesul acestora făcându-se pe bază de carnet de student.

4. câștigătorul licitației va completa dotarea existentă în spațiul închiriat, **pe cheltuiala sa** cu utilajele, echipamente și mobilier necesare, adecvat pentru autorizarea și funcționarea spațiilor închiriate, conform planului de compartimentare:

- linia de autoservire cu vitrină și suport de tavă (tip autoservire).
- linia de spălare veselă.
- vesela din ceramică / sticlă și tacâmuri din inox, exclusiv plastic.
- utilaje în spațiul de pregătire și porționare.

APROBAT ÎN ȘEDINȚA DE SENAT
DIN DATA DE:
26.APR. 2017
Președinte:
Prof.univ.dr. SORIN CURILĂ

- sala de consumație: mese cu structură rigidă, cu suprafețe care pot fi curățate și dezinfectate; scaune cu structură rigidă cu șezut și spătar.
- lăzi/vitrine frigorifice.
- jaluzele parasolar.

Planul de amenajare și mobilare al spațiului se va face prin consultarea și avizarea prealabilă acestuia de către conducerea Universității Oradea.

Locatarul va acorda o atenție deosebită bunei funcționări și aspectului acestor dotări, verificând permanent starea acestora, prin înlocuirea celor uzate atât moral cât și fizic.

5. să asigure pe cheltuiala proprie curățenia permanentă a întregului spațiu închiriat, să asigure normele de igienă sanitară, să realizeze cel puțin o dată pe lună o dezinsecție și dezinsecție, precum și menținerea în stare de funcționare a corpurilor și echipamentelor specifice din dotare etc.;

6. la încetarea contractului de locațiune prin ajungerea la termen, locatarul este obligat să restituie locatarului bunul închiriat cel puțin în starea în care l-a preluat;

7. la încetarea contractului de locațiune prin ajungerea la termen, locatarul este obligat să restituie locatarului garanția de bună plată constituită în situația în care nu a ridicat pretenții asupra ei;

8. câștigătorul licitației va avea obligația de a demara activitatea în spațiul închiriat în termen de maxim 30 de zile de la data semnării contractului de închiriere. Lucrările de amenajare nu vor depăși un maxim de 30 de zile calendaristice, perioadă în care chiriașul nu va plăti chiria.

9. locatarul va asigura un ambient plăcut, adecvat beneficiarilor serviciilor oferite (curățenia sălii și veselă curate și neuzate, mese curate, sala aerisită, temperatura optimă etc.).

10. să implementeze în primul an de funcționare în spațiul cantinei universității Certificarea Sistemului de Management al Calității (ISO 9001) sau echivalent, cât și Certificarea Sistemului al Siguranței Alimentare HACCP (ISO 22000) sau echivalent;

3.2. referitor la asigurarea de personal:

1. asigurarea personalului de specialitate care va fi atestat cu documente și cu autorizările sanitare la zi, pentru prepararea produselor ce vor fi comercializate.
2. asigurarea unui număr optim de angajați care vor desfășura activitățile specifice în spațiul închiriat (porționare, comercializare, încasare, curățenie, etc.).
3. să asigure permanent pe durata orarului de funcționare, o persoană pentru întreținerea curățeniei și igienizarea grupurilor sanitare.
4. prezentarea organigramei, a listei de personal, cuprinzând funcțiile și programul de lucru. Îngrijitoarea să asigure permanent curățenia localului, a întregului imobil și igienizarea grupurilor sanitare, pe toata durata orarului de funcționare, iar lista de personal să asigure minim un bucătar.
5. personalul chiriașului care asigură prepararea produselor alimentare trebuie să dețină atestat în alimentație publică și să aibă analizele medicale la zi.
6. controalele și examenele medicale ale personalului trebuie efectuate conform normelor în vigoare;

3.3. referitor la produsele ce vor fi comercializate:

a. asigurarea a două meniuri speciale zilnice, pentru studenții și angajații universității, compus din:

Mic dejun: maxim 5 lei (cost maxim)

Ouă, omletă, șuncă, salam, sandwich, cremvurști, croasante, unt, etc.

Pâine

Ceai, lapte etc.

Masa de prânz: maxim 10 lei (cost maxim)

felul 1 (supe, ciorbe, borșuri, etc.)

felul 2 (fripturi, grătar, mâncăruri scăzute cu sau fără carne, etc.)

200 gr

100 gr

200 ml

350 - 400 gr

100 -150 gr



garnitură felul 2
pâine

200 -300 gr
80- 100 gr

Cina: maxim **10 lei** (cost maxim)

Meniul va fi similar mesei de prânz

Băuturi răcoritoare:

Sucuri din game variate: 0,33 l – 3 – 4 lei

Apă plată/minerală 0,5 l – 3 lei

Deserturi diverse (minim 1 sortiment)

Tarifele se pot modifica numai cu acordul locatarului , în mod justificat, în funcție de modificările legislative sau financiare survenite la nivel național.

b. asigurarea pentru cele 5 zile lucrătoare ale săptămânii de meniu distinct pentru fiecare zi, astfel că în decursul unei săptămâni, meniurile zilei să nu se repete, iar la interval lunar, meniurile au dreptul de a fi servite în mod repetat de maxim 4 ori;

c. asigurarea de meniuri altele decât meniul special zilnic:

- minim 2 feluri 1
- minim 3 feluri 2 (inclusiv garnitura)
- salate

d. Meniurile servite într-o anumită zi a săptămânii vor fi afișate la loc vizibil la sediul locației închiriate și pe website-ul locatarului (astfel încât să fie vizualizate de către studenți și angajați fără nici un fel de restricție) cu minim 3 zile înainte.

e. Respectarea meniurilor și baremurilor prevăzute în contractul de închiriere va putea fi controlat săptămânal, de către o comisie mixtă (studenți și angajați ai Universității din Oradea) numită prin decizia Rectorului. În cazul în care comisia constată nerespectarea repetată a acestora (pe bază de proces verbal), contractul de închiriere încetează de drept, cu notificarea prealabilă, fără intervenția instanței.

f. alte produse ce vor putea fi comercializate de către locatar vor fi produse alimentare tip ABC (bistro-uri, produse de cafenea, sandwich-uri, produse tip fast-food, produse de patiserie, fructe etc.), câștigătorul licitației având posibilitatea deschiderii unui astfel de magazin în spațiul închiriat.

g. se interzice desfacerea, comercializarea și consumul băuturilor alcoolice în incinta locației închiriate.

4. Cerințe de calificare și / sau selecție impuse de către locator pentru participanții la licitație și câștigătorul acesteia (documentație de calificare)

4.1. Documente care dovedesc eligibilitatea:

- declarație privind eligibilitatea (anexa nr. ____).
- certificate constatatoare, privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat, inclusiv cele locale (formulare-tip eliberate de autoritățile competente).

4.2. Documente care dovedesc înregistrarea de unități de preparare a hranei:

- Certificat emis de oficiul Registrului Comerțului din cadrul Ministerului Justiției, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată, care conține codul unic de înregistrare precum și anexa acestuia din care să reiasă că ofertantul are ca obiect de activitate (extras), activitatea care face obiectul procedurii de închiriere: Cod CAEN – 5629 sau/și 5610.
- Lipsa codului CAEN autorizat (5629 sau/și 5610) al ofertantului/asocierii aferent desfășurării activității care face obiectul prezentului contract, din domeniile de activitate declarate la Oficiul Registrului Comerțului din cadrul Ministerului Justiției, descalifică ofertantul.
- Actul constitutiv cu toate modificările la zi.



4.3. Documente care dovedesc capacitatea tehnică și economică a ofertantului

- Dovada funcționării în domeniu de cel puțin 3 ani.
- Să fi derulat, minim 3 ani, activitate într-un spațiu tip restaurant/cantină.
- Se va completa formularul „Fișă de informații generale”, anexat la documentația de atribuire, în care se va înscrie în mod obligatoriu datele complete de identificare ale operatorului economic, inclusiv adresele de e-mail și web; (anexa nr. __);
- Fișă de informații privind experiența similară (anexa nr. __) (dovada prestării de servicii similare cu cele care fac obiectul prezentei licitații conform formularului aferent).
- Declarație care conține informații privind dotările specifice asumate pentru spațiul închiriat (linie de autoservire cu vitrină și suport de tavă (tip autoservire), linia de spălare veselă, veselă din ceramică și/sau sticlă și tacâmuri din inox, exclusiv plastic, utilaje în spațiul de pregătire și porționare, mese cu structură rigidă, cu suprafețe care pot fi curățate și dezinfectate; scaune cu structură rigidă cu șezut și spătar, lăzi/vitrine frigorifice, mijloc de transport marfă).
- Declarație care conține informații privind asigurarea cu personal de specialitate (1 bucătar, 1 îngrijitoare, minim 3 lucrători la linia de autoservire) , însoțită de documente privind pregătirea, atestarea și avizele persoanelor angajate în prezent (copii contracte de muncă, documente doveditoare privind calificarea personalului în domeniul de activitate specific preparării și pregătirii alimentelor și a hranei, copii cartele de sănătate avizate ale personalului și certificate de calificare recunoscute în domeniul “alimentație publică”).
- Dovada certificării ofertantului: ISO 9001 (sau echivalent), ISO 22000 (sau echivalent).
- Declarație pe proprie răspundere prin care ofertantul își asumă obligația de a presta serviciul preparare și servire a hranei în deplină concordanță cu normele în vigoare.
- Bilanțul contabil pe anul 2014, 2015 și 2016 copie, vizat și înregistrat de organele competente.
- Se va prezenta declarație pe proprie răspundere privind cifra de afaceri pe ultimi 3 ani; valoarea medie anuală a cifrei de afaceri globale pe perioada ultimilor 3 ani trebuie să fie de cel puțin: 5.000.000 lei (semnata și stampilata).

5. Propunerea tehnică care va cuprinde: o descriere detaliată a activităților ce urmează să fie desfășurate în spațiul ce va fi închiriat (circuit; fluxul tehnologic și funcțiuni).

6. Propunerea financiară se va completa conform Formularului anexat care va fi pus la dispoziția tuturor operatorilor economici interesați în cuprinsul Documentației de închiriere.

7. Criteriile de punctare de către locator pentru participanții la licitație și câștigătorul acesteia (propunere financiară)

Punctajul cel mai mare obținut în baza următoarei grile de evaluare: $T = 70\% \cdot C1 + 30\% \cdot C2$.

1) C1 - Valoarea chiriei lunare

(Chiria minimă impusă de locator este de 2.200 euro/luna)

Pondere	Punctaj maxim
70%	70

Descriere: 70 de puncte valoarea chiriei lunare.

Algoritm de calcul: 70 de puncte valoarea chiriei lunare, care se va calcula astfel:

a) pentru cea mai mare dintre valorile chiriei lunare ofertate, va fi acordat maximum de puncte (70);

b) celelalte oferte vor fi punctate în mod proporțional, după cum urmează:



Punctaj pentru Chiria lunară ofertată = (Chiria lunară ofertată / Chiria lunară ofertată maximă) x 70.

**2) C2 - Valoarea lucrărilor de refuncționalizare a spațiului ce vor fi finalizate în maxim 1 an de la semnarea contractului
(Valoarea minimă impusă de locator, aferentă lucrărilor de refuncționalizare a spațiului este de 40.000 euro)**

Pondere	Punctaj maxim
30%	30

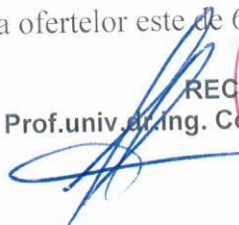
Descriere: 30 de puncte valoarea lucrărilor de refuncționalizare a spațiului.

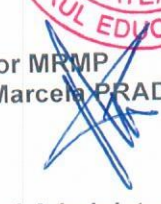
Algoritm de calcul: 30 de puncte valoarea lucrărilor de refuncționalizare a spațiului, care se va calcula astfel:

- pentru cea mai mare dintre valorile lucrărilor de refuncționalizare a spațiului ofertate, va fi acordat maximul de puncte (30);
- celelalte oferte vor fi punctate în mod proporțional, după cum urmează:

Punctaj pentru Valoare lucrări refuncționalizare spațiu ofertată = (Valoare lucrări refuncționalizare spațiu ofertată / Valoare lucrări refuncționalizare spațiu ofertată maximă) x 30.

Perioada de valabilitate a ofertelor este de 60 de zile.

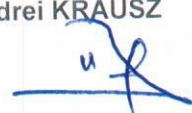

RECTOR
Prof.univ.dr.ing. Constantin BUNGĂU


Prorector MRMP
Prof.univ.dr. Marcela PRADA

Director General Administrativ
Ec. Adrian NICULA


Director Economic
Ec. Crina Maria GHERLEA

Șef Serviciul Tehnic
Dr.ing. Andrei KRAUSZ


Aviz Juridic

Șef Birou Patrimoniu,
Jr. Marioara ROȘAN





ROMÂNIA
MINISTERUL EDUCAȚIEI NAȚIONALE
UNIVERSITATEA DIN ORADEA
Adresa: Str. Universității nr.1, 410087 Oradea, România
Telefon: +40 259 408465 Fax: +40 259 408465

Nr.



Se aprobă
RECTOR

Prof.univ.dr. Constantin Bungan

REFERAT DE OPORTUNITATE privind închiriere spațiu - Cantina Universității

1. Descrierea bunului imobil care urmează a fi închiriat

Spațiul licitat pentru închiriere se află în proprietatea Universității din Oradea (numit în continuare locator sau proprietar), cu sediul în Oradea, str. Universității, nr. 1, cod 410087, jud. Bihor, instituție de învățământ superior de stat, subordonată Ministerului Educației Naționale. Spațiul ce urmează a fi închiriat are o suprafață utilă totală de 1040,54 mp

2. Motive care justifică încheierea contractului de închiriere

Principalul motiv care justifică încheierea contractului de închiriere este cel social, oferirea de servicii de cantină studenților universității noastre la standarde de calitate similare celorlalte cantine studențești din țară.

Totodată, standardele și recomandările ARACIS impun existența în universitate a unor astfel de servicii iar universitatea are obligația să respecte aceste standarde în vederea evaluării instituționale.

Motivele economice ale închirierii spațiului mai sus descris constau în oferirea de servicii de calitate studenților, modernizarea cantinei studențești și exploatarea adecvată a clădirii.

3. Precizarea activității pentru care se solicită încheierea contractului de închiriere

Activitatea care face obiectul procedurii de închiriere este **cantină studențească**. Din certificatul emis de oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Camera de Comerț și Industrie Națională sau Teritorială eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de data deschiderii ofertelor – original sau copie legalizată, care conține codul unic de înregistrare precum și anexa acestuia se impune să reiasă că ofertantul are înscrisă activitatea care face obiectul procedurii de închiriere: Cod CAEN – 5629 sau/și 5610.

4. Durata închirierii

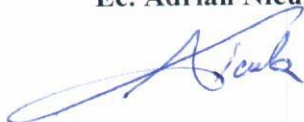
Perioada de închiriere este de 4 (patru) ani cu posibilitate de prelungire, numai cu acordul proprietarului .

5. Nivelul minim al chiriei propuse

Chiria minimă acceptată este de **2200 euro/lună**. Pe perioada derulării contractului, valoarea chiriei se va actualiza anual cu nivelul **indicelui prețurilor de consum (IPC)** din perioada anterioară. Cheltuielile de reparații, întreținere și funcționare vor fi suportate de chiriaș (locatar) pe cheltuială proprie. Plata chiriei se va face în lei (curs BNR de la data facturării), anticipat pentru luna următoare pe baza facturii emise de proprietar până la data de 15, termenul limită pentru plata chiriei fiind ultima zi a lunii în curs.

Director General Administrativ

Ec. Adrian Nicula



CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
NR. _____ DIN _____

ART. 1 PĂRȚI CONTRACTANTE

UNIVERSITATEA DIN ORADEA, cu sediul în Oradea, județul Bihor, str. Universității nr.1, tel/fax 0259/432830, 0259/432789, cod fiscal 4287939, reprezentată legal prin prof.univ.dr. Bungău Constantin – Rector în calitate de **locatar**, pe de o parte

și

_____, cu sediul social în_____, jud._____, str._____, nr. _____
Bloc_____, Etaj _____, ap. _____ numărul de ordine în Registrul Comerțului_____, atribuit în data de_____, Cod unic de înregistrare_____, atribui în data de_____, Certificat de înregistrare B._____, emis în data de _____și eliberat la data_____, tel./fax_____, adresa de e-mail _____Cont IBAN _____deschis la Trezoreria Oradea, reprezentată legal prin _____, având funcția _____în calitate de **locatar**, pe de altă parte,

În baza:

- Legea educației naționale nr.1/2011
- Carta Universității din Oradea;
- Procedura privind închirierea bunurilor imobile disponibile temporar aprobată prin HS nr. 22 / 28.01.2013
- Hotărârea Consiliului de Administrație nr._____;
- Pct. 3 din Hotărârea de Senat nr. 20/26.04.2016;
- Raportului procedurii de atribuire a contractului de închiriere având ca obiect închirierea spațiului Cantina Universității din Oradea cu nr. _____de licitație publică aprobat de conducerea Universității din Oradea;
- Hotărârii de adjudecare a Comisiei de Licitație numită prin Decizia Rectorului Universității din Oradea nr._____,

au convenit de comun acord în urma negocierii prin reprezentanți legali, cunoscând prevederile legale în vigoare asupra următoarelor clauze:

ART. 2 OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Pe durata prezentului contract și în condițiile mai jos stipulate, locatorul închiriază locatarului imobilul – Cantina Universității din Oradea - în suprafață de 1.040,54 mp, situat în Oradea, str. Universității, nr.1, înscris în C.F. nr. 169772 Oradea, bun proprietatea privată a Universității din Oradea.

2.2. Predarea-primirea spațiului ce face obiectul prezentei închirieri se face pe bază de proces - verbal, ce constituie anexa nr. 1 la contract, document în care se va consemna starea tehnică și inventarul spațiului.

2.3.(1) Locatarul este obligat să se prezinte la sediul Universității din Oradea în termen de maxim 15 zile de la comunicarea notificării scrise a sa de către reprezentanții Biroului Patrimoniu din cadrul Universității din Oradea, pentru semnarea procesului verbal de predare-primire a spațiului și a dotărilor aferente acestuia. Notificarea se va face la adresa indicată de locatar, la reședința persoanei de contact sau prin e-mail.

(2) Neprezentarea locatarului pentru semnarea procesului verbal de preluare a spațiului în termenul mai sus menționat constituie motiv de rezilierea contractului conform prev. art. 9 din prezentul contract, locatarul urmând a suporta cu titlu de daune-interese o sumă echivalentă cu cuantumul prețului de pornire a licitației respectiv suma de 2 200 Euro.

2.4. Locatarul se obligă să folosească exclusiv spațiul închiriat pentru a desfășura activități de comerț – alimentație publică (Cantină studențească), restaurant – cod CAEN 5629 sau /și 5610 – precum și să administreze catina în condițiile prevăzute în prezentul contract, caietul de sarcini și propunerea tehnică asumată de locatar cu ocazia participării la licitație, documente care fac parte integrantă din prezentul contract.

ART. 3 DURATA CONTRACTULUI

3.1. Termenul de închiriere este de 4 ani și își produce efectele începând cu data semnării de către ambele părți contractante a prezentului contract. La expirarea duratei contractului, închirierea încetează de drept, fără nici o altă formalitate prealabilă, dacă durata contractului nu a fost prelungită în mod expres, prin act adițional, semnat de ambele părți contractante, conform prevederilor art.3.2.

3.2. Contractul poate fi prelungit în tranșe de 4 ani prin acordul părților încheindu-se în scris acte adiționale la prezentul contract, cu respectarea prevederilor din actele normative aplicabile și a condițiilor impuse de locator. Demersurile necesare făcându-se de către locatar, prin depunerea unei cereri scrise, în acest sens, la sediul locatarului cu cel puțin 30 zile înaintea expirării duratei contractului sau a actului adițional anterior.

3.3. (1) Dacă termenul de închiriere nu este expres prelungit de către părți conform articolului 3.2., prin act adițional încheiat în baza cererii scrise a locatarului formulată cu cel puțin 30 de zile înaintea expirării duratei contractului sau a actului adițional anterior și aprobată de conducerea Universității din Oradea, locatarul are obligația de a preda spațiul locatorului la data expirării duratei contractului pe bază de proces verbal, la simpla notificare a locatorului fara alte formalitati. (2) În cazul în care spațiul nu este predat în condițiile prevăzute de art. 3.3. alin (1), locatarul consimte ca la expirarea contractului să fie evacuat de locator fără nici o formalitate prealabilă și prin mijloacele proprii ale locatorului.

3.4 După încetarea valabilității prezentului contract, prevederile acestuia vor continua să guverneze obligațiile neîndeplinite, asumate de părțile semnate.

ART. 4 PREȚUL ÎNCHIRIERII

4.1. Locatarul, pentru folosința spațiului va plăti locatorului echivalentul în lei calculat la cursul BNR din ziua facturării suma deEuro/ lună, conform raportului procedurii de abjudecare a spațiului. Chiria nu include costul utilităților.

4.2. Chiria prevăzută la art. 4.1 din prezentul contract, se plătește lunar, anticipat pentru luna următoare, în lei, la cursul BNR valabil la data facturării, în baza facturii emise de locator până la data de 15 a lunii în curs, scadența plății fiind ultima zi lucrătoare a lunii în curs. Obligația de plată a chiriei lunare este exigibilă de plin drept, prin simplu fapt al trecerii timpului, fără nici o formalitate prealabilă, fără punere în întârziere.

Chiria se va vira în contul Universității din Oradea nr. RO94TREZ07620F300530XXXX, deschis la Trezoreria operativă Municipiul Oradea, cod de identificare fiscală 4287939, cod BIC TREZROBU sau la casieria locatorului.

Ridicarea facturilor de chirie se va face în baza unei împuterniciri date în acest sens de către locator, care va cuprinde datele de identificare ale persoanei delegate și specimenul de semnătură al acesteia, prin prezentarea la sediul Universității din Oradea până în data de 20 a fiecărei luni sau în ziua lucrătoare imediat următoare. În cazul în care locatarul nu se prezintă în vederea ridicării facturii, aceasta va fi trimisă prin poștă cu confirmare de primire la adresa indicată de locator sau la adresa de e-mail Neridicarea facturii nu exonerează locatarul de la plata chiriei în termenul menționat și a majorărilor aferente.

4.3. În cazul prelungirii contractului cuantumul chiriei se va renegocia de către reprezentanții legali ai celor două părți contractante. Noua valoarea nu va fi mai mică decât cuantumul prevăzut la art. 4.1. din prezentul contract.

4.4. Locatarul nu va datora chiria pe perioada în care se vor efectua lucrările de amenajare, lucrări care nu vor depăși maxim 30 zile de la data predării initiale a spațiului. După expirarea termenului de 30 de zile de la data predării spațiului locatarul are obligația de a datora și plăti chiria indiferent dacă acesta a finalizat sau nu lucrările de amenajare. Locatarul va datora și va plăti pe perioada în care se fac lucrările de amenajare cheltuielile pentru utilități și majorările aferente conform prevederilor prezentului contract.

4.5. Neplata totală sau parțială a chiriei la termenele și în modalitățile prevăzute în prezentul contract, conferă locatorului dreptul de a cere și a primi de la locator pe lângă suma datorată, majorări de întârziere în cuantum de 0,1% din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare scadenței obligației și până la data achitării efective a acesteia, conform prevederilor legale în vigoare.

4.6. (1) Plata cheltuielilor pentru utilitățile aferente spațiilor închiriate (energia electrică, apă și energie termică) se va face lunar, în lei, termenul limită de plată fiind ultima zi lucrătoare a lunii în care acestea au fost facturate.

Facturarea cheltuielilor cu utilitățile se vor emite până la data de 15 a lunii următoare celei pentru care se facturează utilitățile, iar plata acestor cheltuieli de utilități se va face în lei, termenul limită de plată fiind ultima zi lucrătoare a lunii în care au fost facturate. În situația în care plata va fi efectuată cu întârziere sau parțial, locatarul datorează majorări de întârziere în cuantum de 0,1% aplicat la suma restantă de plată, începând cu ziua imediat următoare scadenței obligației și până la data achitării efective a sumei datorate.

Ridicarea facturilor de utilități se va face în baza unei împuterniciri date în acest sens de către locatar, care va cuprinde datele de identificare ale persoanei delegate și specimenul de semnătură al acesteia, prin prezentarea la sediul Universității din Oradea până în data de 15 a fiecărei luni sau în ziua lucrătoare imediat următoare. În cazul în care nu se prezintă în vederea ridicării facturii, aceasta va fi trimisă prin poștă cu confirmare de primire la adresa indicată de locatar sau la adresa de e-mail Neridicarea facturii nu exonerează locatarul de la plata utilităților în termenul menționat și a majorărilor aferente.

(2) Citirea contoarelor (apă rece, apă caldă, energie termică, energie electrică) se va face în ultima zi lucrătoare a lunii în curs.

(3) În cazul în care legislația și posibilitățile tehnice permit locatarul să încheie în nume propriu cu furnizorii contracte de utilități acesta se obligă să depună toate deligențele necesare încheierii acestor contracte direct cu furnizorii de utilități.

4.7. În situația în care locatarul nu își îndeplinește obligațiile de plată la termenele prevăzute în contract, locatorul poate hotărâ, iar locatarul este de acord, ca sumele încasate ulterior să fie operate în contul datoriei celei mai vechi, indiferent dacă este vorba de chirie, majorări de întârziere, etc. și indiferent de destinația dată de locatar acestor sume în momentul întocmirii formalităților de plată.

4.8. În afara majorărilor de întârziere contractuale prevăzute la alineatul precedent, locatorul are dreptul de a cere și de a primi daune - interese, ca urmare a îndeplinirii cu întârziere, a neîndeplinirii, a îndeplinirii defectuoase a obligațiilor asumate de locatar, până la acoperirea efectivă a prejudiciului creat.

4.9.(1) În cazul în care locatarul întârzie efectuarea plății chiriei convenite și a utilităților cu mai mult de trei luni, locatorul este îndreptățit ca pe lângă recuperarea debitelor restante, perceperea majorărilor de întârziere și daune - interese corespunzătoare, să rezilieze de plin drept contractul, prin denunțare unilaterală de către locatar, fără punere în întârziere, fără acordarea unui termen de grație și fără pronunțarea unei hotărâri judecătorești.

4.10. (1) Locatarul poate propune și prezenta locatorului un proiect de refuncționalizarea a spațiului închiriat.

În acest sens el va depune la registratura Universității din Oradea o solicitare scrisă însoțită de documente justificative și proiectul de refuncționalizarea a spațiului închiriat, în vederea aprobării sau neaprobării acestuia de către conducerea locatorului. La solicitarea acordului locatorului se va avea în vedere precizarea categoriilor de investiții propuse a fi efectuate, precum și necesitatea și oportunitatea efectuării acestora.

ART. 5 OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1. Obligațiile locatorului:

5.1.1. În condițiile prezentului contract, locatorul se obligă:

- a) să predea spațiul închiriat pe bază de proces - verbal de predare primire, împreună cu inventarul complet al tuturor bunurilor care se află în respectivul spațiu, destinate uzului locatarului;
- b) să confere, locatarului, dreptul de folosință a spațiului închiriat, în condițiile prezentului contract;
- c) să preia spațiul de la locatar, la încetarea, rezilierea prezentului contract, pe bază de proces-verbal de predare-primire.
- d) să plătească taxele, impozitele și orice alte sarcini de natură fiscală datorate conform dispozițiilor legale în vigoare.
- e) să restituie locatarului garanția de bună execuție, la încetarea prezentului contract, în situația în care nu a ridicat pretenții asupra ei.

5.1.2. Locatorul va asigura locatarului accesul separat la utilități, locatarul are obligația de a monta pe cheltuiala proprie contoarele pentru utilități - apă rece, apă caldă, energie termică, energie electrică.

5.2. Obligațiile locatarului:

5.2.1. Locatarul garantează locatorului îndeplinirea tuturor obligațiilor asumate prin prezentul contract, incluzând și următoarele obligații și răspunderi:

- a) să preia spațiul de la locatar, în maxim 15 zile de la data primirii notificării scrise a locatorului;
- b) să folosească și să întrețină spațiul închiriat cu grija și diligența bunului gospodar conform destinației și profilului de activitate prevăzute în prezentul contract, conservând valoarea acestuia pe toată durata contractului și să ofere servicii care răspund nemijlocit intereselor studenților și cadrelor didactice.
- c) să achite locatorului chiria și utilitățile în quantumurile, prin modalitățile și la termenele stabilite prin prezentul contract;
- d) să se prezinte lunar la sediul locatorului, la termenele stabilite potrivit prezentului contract, pentru ridicarea facturii corespunzătoare chiriei și a facturii pentru utilități;

- e) să plătească taxele, impozitele și orice alte sarcini de natură fiscală datorate conform dispozițiilor legale în vigoare.
- f) să execute în timp și în bune condiții, pe cheltuiala sa, după obținerea în prealabil a acordului scris a locatorului lucrări amenajare și reparații curente ale spațiului, fără deducere din chiria lunară și fără alte compensații în schimb din partea locatorului;
- g) să depună toate diligențele pentru ca prin activitatea desfășurată să nu deterioreze spațiul închiriat;
- h) să nu efectueze pe durata locațiunii nici un fel de lucrări de construcții, investiții, modernizări, amenajări, demontări, înlocuiri ori alte operațiuni de acest gen care ar putea afecta în vreun fel funcționalitatea, aspectul arhitectural al spațiului închiriat, fără acordul prealabil scris al locatorului, precum și fără avizele și autorizațiile prevăzute de lege. Cererea de aprobare a îmbunătățirii proiectate se va depune cu toate documentele necesare acesteia, respectiv: schițe, expertize, avize etc. spre aprobare reprezentanților legali ai locatorului.
- i) să nu tulbure sub nici o formă liniștea vecinilor și să respecte ordinea publică și bunele moravuri;
- î) să asigure permanent curățenia de specialitate a spațiului închiriat, efectuând dezinfecția și deratizarea, în conformitate cu normele igienico-sanitare în vigoare, să realizeze cel puțin o dată pe lună o dezinfecție și dezinsecție, precum și menținerea în stare de funcționare a corpurilor și echipamentelor specifice din dotare;
- j) să asigure evacuarea și transportul rezidurilor rezultate din prestarea activității, fiind obligat ca în prima lună de derulare a contractului să prezinte locatorului convențiile încheiate cu agenții economici care prestează acest gen de activitate;
- k) să desfășoare activitatea propusă cu obținerea autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare, autorizații care vor fi obținute de locatar pe cheltuiala proprie și prin diligențe proprii;
- l) să implementeze în primul an de funcționare în spațiul închiriat Certificarea Sistemului de Management al Calității (ISO 9001) sau echivalent, cât și Certificarea Sistemului al Siguranței Alimentare HACCP (ISO 22000) sau echivalent;
- m) să asigure respectarea normelor igienico-sanitare, normelor tehnice, metrologice, de protecția muncii, PSI, protecția mediului înconjurător, precum și a actelor specifice activității desfășurate;
- n) să respecte cu strictețe destinația spațiului închiriat, normelor igienico-sanitare, de pază, de prevenire și de stingere a incendiilor, de încărcare, stabilitate și funcționalitate corespunzătoare activității desfășurate, precum și orice dispoziții legale în vigoare, fiind răspunzător pentru orice fel de pagube produse din cauza sa;
- o) în termen de maximum 30 zile de la data predării initiale a spațiului să demareze activitatea prev. la art. 2.4 din prezentul contract în spațiul închiriat și să obțină toate avizele de funcționare prevăzute de legislație.
- p) în termen de maximum 30 de zile de la încetarea locațiunii și/sau rezilierea prezentului contract, locatorul va radia din evidențele Registrului Comerțului pe cheltuiala locatorului (chiriașului) fără alte formalități, orice înregistrare efectuată de locatar, cu privire la spațiul prevăzut la art. 2 din prezentul contract, comunicând imediat locatorului dovada radierii;
- q) la încetarea și/sau la rezilierea prezentului contract, indiferent de cauză, locatarul se obligă să elibereze imediat spațiul ce formează obiectul prezentului contract, în termen de 10 zile de zile de la primirea notificării scrise a locatorului și să-l predea de îndată locatorului în stare perfectă de funcționare, neocupate, curate și igienizate, gratuit și liber de orice fel de sarcină și/sau obligații, împreună cu inventarul primit, precum și cu lucrările și investițiile de orice natură efectuate de locatar în respectivul spațiu, pe bază de proces – verbal de predare primire;
- r) să nu încheie acte juridice cu terții, persoane fizice și juridice, care să aibă ca obiect spațiul ce face obiectul prezentului contract, cum ar fi subînchirierea, concesiunea, comodatul, cesiunea contractului, asocierea în participațiune, contractul de închiriere civilă ori comercială sau orice alt act, indiferent de natura sa, privind spațiul respectiv.
- s) să asigure funcționarea spațiului și desfășurare activității convenite prin prezentul contract, cu respectarea următorului program:

- **la parter:** club studențesc (care cuprinde cafenea/pizzerie, restaurant/bistro-cafe) programul de funcționare este: luni-vineri, orele 07.30 – 23.00 și sâmbătă și duminică orele 11.00 – 23.00;

- **la etaj:** cantina, programul de servire al prânzului este de luni până vineri, între orele 11.30 – 15.00, programul de servire al cinei este de luni până vineri, între orele 17.30 – 22.00, programul de funcționare pentru publicul larg putând fi prelungit în intervalul 07.30 – 23.00, dacă se observă o cerere foarte mare ce necesită utilizarea unei săli mai mari pentru mic dejun sau cină.

- în intervalul orar 07.30 – 11.30 și 15:00 – 23.00, precum și week-end, cantina poate fi disponibilă, la cerere, pentru alte evenimente. În acest sens locatarul va notifica în scris, cu cel puțin 24 de ore înainte, locatorul pentru a primi aprobarea scrisă.

ș) să respecte condițiile și prevederile prezentului contract, caietului de sarcini, oferta financiară și tehnică asumată de locatar cu ocazia participării la licitație.

t) va completa dotarea existentă în spațiul închiriat, **pe cheltuiala sa** cu utilajele, echipamente și mobilier necesare, adecvat pentru autorizarea și funcționarea spațiilor închiriate, conform planului de compartimentare:

- linia de autoservire cu vitrină și suport de tavă (tip autoservire).
- linia de spălare veselă.
- vesela din ceramică / sticlă și tacâmuri din inox, exclusiv plastic.
- utilaje în spațiul de pregătire și porționare.
- sala de consumație: mese cu structură rigidă, cu suprafețe care pot fi curățate și dezinfectate; scaune cu structură rigidă cu șezut și spătar.
- lăzi/vitrine frigorifice.
- jaluzele parasolar.

Proiectul de amenajare și mobilare al spațiului se va face prin consultarea și avizarea prealabilă acestuia de către conducerea locatorului. Se acordă o atenție deosebită bunei funcționări și aspectului acestor dotări, verificând permanent starea acestora, prin înlocuirea celor uzate atât moral cât și fizic.

u) Va organiza împreună cu reprezentanții studenților la cererea studenților minim o seară pentru studenți (discotecă, seară de film, petreceri tematice etc.) accesul acestora făcându-se pe bază de carnetului de student.

v) va asigura:

- personal de specialitate care va fi atestat cu documente și cu autorizările sanitare la zi pentru prepararea produselor ce vor fi comercializate, să dețină atestat în alimentație publică și să aibă analizele medicale la zi,

- unui număr optim de angajați care vor desfășura activitățile specifice în spațiul închiriat (porționare, comercializare, încasare, curățenie, etc.),

- o persoană pentru întreținerea curățeniei și igienizarea grupurilor sanitare pe durata orarului de funcționare, îngrijitoarea să asigure permanent curățenia localului, a întregului imobil și igienizarea grupurilor sanitare,

- minim un bucătar

5.2.2. În cazul nerespectării dispozițiilor art. **5.2.1.** lit. **q)** din prezentul contract, chiriașul se obligă să plătească lunar locatorului – drept contravaloare a lipsei de folosință – o sumă echivalentă a dublului chiriei pe lună până la eliberarea completă și predarea spațiului deținut, cu excepția situației în care părțile prin act adițional la prezentul contract convin altfel.

5.2.3.(1) Locatarul se obligă pe cheltuiala proprie, să doteze spațiul închiriat în funcție de specificul activității desfășurate, cu mijloace de prevenire și stingere a incendiilor (stingătoare, plan de evacuare, organizare la incendiu, sistem de iluminat de siguranță, sistem acustic de prevenire, etc) și să realizeze instrucțiuni proprii PSI și să le afișeze la loc vizibil, în conformitate cu legislația în vigoare.

(2) Locatarul se obligă să obțină anterior efectuării oricărei intervenții/lucrării la imobilul închiriat avizele și autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare.

(3) Locatarul se obligă ca anterior desfășurării activității să obțină și să dețină autorizația ITM de funcționare, să asigure instrucțiuni proprii și măsuri de securitate și sănătate pentru imobilul închiriat specifice activității pe care o desfășoară pentru toate locurile de muncă și să le afișeze la loc vizibil, conform prevederilor legale.

(4) Locatarul se obligă ca în termen de 3 zile de la obținerea avizelor/ autorizației de la I.S.U. și I.T.M. de funcționare, o copie a acestora să fie transmisă locatorului pentru a fi atașată la contractul de închiriere și ulterior, de fiecare dată, o copie după obținerea avizelor/ vizelor periodice.

5.2.5. Investițiile efectuate de către locatar prin adăugirile, modificările, amenajările, modernizările sau renovările majore la spațiul închiriat nu pot fi revendicate sau ridicate de locatar la data ajungerii la termen a contractului sau în caz de reziliere, acestea rămânând în proprietatea de drept a Universității din Oradea cu titlu gratuit, fără vreo pretenție pecuniară sau de altă natură din partea locatorului.

5.2.6. Locatarul va întreține spațiul închiriat în bune condiții și îl va restitui cu respectarea obligațiilor asumate privind investițiile și modernizările propuse. În caz contrar va răspunde din punct de vedere civil cu suma aferentă.

5.2.7. Locatarul este obligat să suporte toate amenziile și penalitățile primite de locator ca urmare a nerespectării de către locatar a obligațiilor contractuale și prevederilor legale.

5.2.8. Locatarul va suporta costul verificărilor metrologice periodice a contoarelor pentru utilități – apă rece, apă caldă, energie termică, energie electrică - conform legislației în vigoare.

5.2.9. Locatarul este obligat să respecte legislația în vigoare privind activitatea desfășurată și răspunde pentru pagubele ce decurg din nerespectarea acesteia.

6. GARANȚIE

6.1. Locatarul are obligația de a constitui o garanție de bună execuție a contractului pentru perioada derulării prezentului contract, într-un cont la dispoziția locatorului în termen de 10 zile de la semnarea lui. Cuantumul garanției de bună execuție a contractului reprezentând contravaloarea **a două chirii** lunare (în lei la cursul BNR din data constituirii garanției), care va putea fi utilizată de locator în caz de neplată la timp a chiriei, a utilităților, a obligațiilor comune sau altor obligații către locator în caz contrar aplicându-se prevederile art. 9.4 lit h) din prezentul contract. Dovada constituirii garanției de bună execuție va fi depusă de către locatar la sediul locatorului în termen de maxim 10 zile de la semnarea prezentului contract.

6.2. În cazul executării garanției de bună execuție, locatarul are obligația reconstituirii acesteia la valoarea inițială, în termen de 15 zile de la data executării, sub sancțiunea rezilierii de plin drept a contractului, fără punere în întârziere, fără alte formalități prealabile și fără intervenția instanței judecătorești.

6.3 Toate comisioanele și spezele bancare, precum și alte cheltuieli necesare executării garanției de bună execuție se suportă de către locatar.

ART. 7 RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

7.1. Nerespectarea, executarea necorespunzătoare sau cu întârziere a obligațiilor contractuale de către una dintre părți dă dreptul celeilalte părți la despăgubiri, conform prezentului contract și dispozițiilor legale în vigoare.

7.2. Majorările de întârziere se datorează pentru neplata la termenele scadente sau în cuantumurile stabilite, a chiriei și utilităților. Majorările de întârziere se calculează și se încasează de drept, fără prealabilă notificare. Totalul acestor majorări poate depăși valoarea debitului neachitat ori achitat cu întârziere.

7.4. Daunele-interese se datorează la solicitarea părții interesate.

8. FORȚA MAJORĂ

8.1. Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea parțială sau totală (după caz) a obligațiilor ce le revin, conform prevederilor prezentului contract.

Prin forță majoră se înțelege orice împrejurare externă, independentă de voința părților, absolut imprevizibilă, apărută după intrarea în vigoare a contractului și care împiedică în mod obiectiv și absolut părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile contractuale, așa cum este definită de legislația în vigoare.

8.2. Nu constituie cauze exoneratoare de răspundere, următoarele:

- a) blocajul financiar;
- b) încetarea plăților;
- c) insolvența;

d) orice situație similară cu cele menționate anterior nu constituie cazuri de forță majoră.

8.3. Intervenirea cazului de forță majoră trebuie comunicată în scris celeilalte părți și probată, în termen de cel mult 15 zile de la ivire, sub sancțiunea neluării în considerare. Încetarea cazului de forță majoră trebuie comunicat asemănător, în termen de 5 zile.

8.4. Partea contractantă ce invocă prezentul articol are obligația de a notifica și a proba celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea cazului de forță majoră, răspunzând de luarea tuturor măsurilor care se impun, în vederea limitării consecințelor. Existența cazului de forță majoră trebuie probată prin certificat constatat emis de Camera de Comerț și Industrie a României sau orice autoritate publică competentă, sub sancțiunea neluării în considerare. Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 6 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre părți să poată pretinde celeilalte daune – interese.

ART. 9 MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

9.1. Orice modificare a clauzelor contractuale se va face prin încheierea de acte adiționale.

9.2. Contractul încetează, după caz, în vreuna din următoarele situații:

- a) expirarea duratei acestuia;
- b) prin acordul părților;
- c) denunțarea unilaterală a contractului;
- d) alte situații expres prevăzute de lege.

9.3. Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți, potrivit prevederilor prezentului contract.

9.4. Contractul se reziliază de plin drept de către locator, fără punere în întârziere, fără acordarea unui termen de grație și fără pronunțarea unei hotărâri judecătorești, dacă locatarul se găsește în vreuna din următoarele situații:

a) a încheiat acte juridice cu terții, persoane fizice și juridice, care să aibă ca obiect spațiul ce face obiectul prezentului contract, cum ar fi subînchirierea, concesiunea, comodatul, cesiunea contractului, asocierea în participațiune, contractul de închiriere civilă ori comercială sau orice alt act, indiferent de natura sa, privind spațiul închiriat.

b) a cedat folosința spațiului unor terți, fără acordul scris al locatorului;

c) a folosit spațiul împreună cu terți, prin asociere cu aceștia, fără acordul scris al locatorului;

d) nu a folosit, în fapt spațiul timp de 1 lună,

e) a schimbat destinația ori profilul de activitate al spațiului, fără acordul scris al locatorului;

f) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei și utilităților, inclusiv majorările de întârziere aferente, timp de 3 luni;

g) se găsește în reorganizare judiciară;

h) nu constituie garanția prin scrisoarea de garanție bancară în cuantumul și termenul impus la clauza 6.1 din prezentul contract;

i) nu demarereză activități în spațiul după expirarea termenului de maxim 30 zile de la predarea inițială a spațiului.

j) nerespectarea cerințelor prevăzute în caietul de sarcini, precum și a obligațiilor asumate prin oferta financiară și tehnică asumate de locatar cu ocazia participării la licitație.

k) neprezentarea și nesemnarea de către locatar a procesului verbal de preluare a spațiului în termenul menționat la art. 2.3 din prezentul contract.

9.5. Executarea necorespunzătoare sau neexecutarea culpabilă a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, dă dreptul locatorului să rezilieze unilateral contractul, după expirarea termenului menționat în notificarea scrisă, fără pronunțarea unei hotărâri judecătorești.

9.6. Ambele părți sunt de acord ca prezentul contract să fie reziliat unilateral la inițiativa locatorului, în condițiile în care prin acte normative ale organului ierarhic superior ale acestuia din urmă, se interzice închirierea spațiilor cu altă destinație sau când se va reglementa un alt mod de administrare, respectiv de folosință a lor.

9.7. Rezilierea, respectiv încetarea prezentului contract în condițiile convenite de părți, nu va avea niciun efect asupra obligațiilor deja scadente între părțile contractante

ART. 10 CLAUZE SPECIALE

10.1. Orice modificare a chiriei printr-un act normativ ulterior încheierii contractului, dă dreptul locatorului să procedeze la recalcularea chiriei.

10.2. Se interzice locatarului să desfășoare alte activități decât cele precizate în contract.

10.3. Orice modificări în statutul juridic, actul de înființare, sediul etc. vor trebui anunțate, în termenul limită de 48 ore de la data producerii lor, locatorului.

10.4. La încetarea locațiunii și/sau la rezilierea contractului de închiriere, chiriașul recunoaște locatorului dreptul de a prelua cu titlu gratuit în deplină proprietate și posesie, a lucrărilor de construcții, investiții, amenajări și/sau modernizare, precum și decorațiunilor și instalațiilor fixate ori încorporate în imobil pe durata de valabilitate a contractului.

10.5. Locatarul este obligat să permită examinarea bunului de către locator la intervale de timp rezonabile.

10.6. Orice notificări între părți privind prezentul contract se vor face prin fax, scrisoare recomandată cu confirmare de primire la sediul sau domiciliul părții, menționat în introducerea contractului, predarea sa prepușilor cu semnătură de primire sau număr de înregistrare, e-mail.

11. PREVEDERI FINALE

11.1. Prezentul contract se completează cu cerințele și prevederile din caietul de sarcini, oferta tehnică și economică asumata de locatar cu ocazia participării la licitație și dispozițiile cuprinse în actele normative în vigoare pe durata derulării sale. De asemenea, fac parte integrantă din contract anexele, precum și toate actele adiționale, valabil semnate de părți.

11.2. Prezentul contract a fost redactat și autentificat sub numărul din zz/ll/aaaa de către BNP.....Prezentul contract constituie titlul executoriu în condițiile art. 1.798 și art. 1.809 din noul Cod civil.

11.3. Eventualele litigii generate de neexecutarea, executarea necorespunzătoare sau cu întârziere a prezentului contract se vor soluționa pe cale amiabilă. Dacă acest lucru nu este posibil, competența revine instanței judecătorești de pe teritoriul unde își are sediul central locatorul.

11.4. Direcției General Administrative - prin Serviciul Social, Serviciul Tehnic-Investiții, Biroul Patrimoniu, și, Direcției Economice - prin Departamentul Financiar Contabilitate din cadrul Universității din Oradea, le revine responsabilitatea pentru urmărirea modului de punere în aplicare și respectare a prezentului contract, conform clauzelor acestuia, atribuțiilor stabilite conform reglementărilor interne pentru fiecare structură în parte și prevederilor legale aplicabile.

Încheiat astăzi.....în trei exemplare cu valoare de original a câtepagini fiecare, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

LOCATAR

reprezentat prin:

LOCATOR

UNIVERSITATEA DIN ORADEA
reprezentat prin:

RECTOR

Prof.univ.dr. Constantin Bungău

L.S.

Director General Administrativ
Ec. Adrian Nicula

L.S.

Director Economic
Ec. Crina Gherlea

L.S.

Șef Birou Patrimoniu
jr. Marioara Roșan

Avizat Juridic

CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea/numele)

DECLARATIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

1. Subsemnatul, reprezentant/imputernicit al _____,

(denumirea/numele/sediul/adresa candidatului/ofertantului)

declar pe propria raspundere, sub sanctiunile aplicate faptei de fals in acte publice, ca nu ne aflam in nici una dintre urmatoarele situatii:

a) este in stare de faliment ori lichidare, afacerile ii sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile sale comerciale sunt suspendate ori fac obiectul unui aranjament cu creditorii sau este într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;@

b) face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situațiile prevăzute la lit. a);

c) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România sau în țara în care este stabilit;

d) a fost condamnat, în ultimii trei ani, prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională;

e) prezintă informații false sau nu prezintă informațiile solicitate de către autoritatea contractantă, în legătură cu situația proprie aferentă cazurilor prevăzute la lit. a)-d).

2. Subsemnatul declar ca informatiile furnizate sunt complete si corecte in fiecare detaliu si inteleg ca autoritatea contractanta are dreptul de a solicita, in scopul verificarii si confirmarii declaratiilor, situatiilor si documentelor care insotesc oferta, orice informatii suplimentare privind eligibilitatea noastra, precum si experienta, competenta si resursele de care dispunem.

3. Subsemnatul autorizez prin prezenta orice institutie, societate comerciala, banca, alte persoane juridice sa furnizeze informatii reprezentantilor autorizati ai locatorului _____ cu privire la orice aspect

(denumirea si adresa autoritatii contractante)

tehnice si financiare in legatura cu activitatea noastra.

4. Prezenta declaratie este valabila pana la data de

_____ (se precizeaza data expirarii perioadei de valabilitate a ofertei)

Data completarii

Candidat/ofertant,

(semnatura autorizata)

CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea/numele)

INFORMATII GENERALE

1. Denumirea/numele:
 2. Codul fiscal:
 3. Adresa sediului central:
 4. Telefon:
 Fax:
 E-mail:

5. Certificatul de inmatriculare/inregistrare

(numarul, data si locul de
inmatriculare/inregistrare)

6. Obiectul de activitate, pedomenii:

(in conformitate cu prevederile din statutul propriu)

7. Birourile filialelor/sucursalelor locale, daca este cazul:

(adrese complete,
certificate de
inmatriculare/inregistrare)

telefon/fax,

8. Principala piata a afacerilor:

9. Cifra de afaceri pe ultimii 3 ani:

	Cifra de afaceri anuala	Cifra de afaceri
	anuala	anuala
Anul	la 31 decembrie	la 31
decembrie		
	(mii lei)	(echivalent
euro)		

1.

2.

3.

Media anuala:

Candidat/ofertant,

(semnatura autorizata)

CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea/numele)

EXPERIENTA SIMILARA*)

1. Denumirea si obiectul contractului: _____.

Numarul si data contractului: _____.

2. Denumirea/numele beneficiarului/clientului: _____.

Adresa beneficiarului/clientului: _____.

Tara: _____.

3. Calitatea in care a participat la indeplinirea contractului:

(se bifeazaoptiuneacorespunzatoare)

☐ contractant unic sau contractant conducator (lider de asociatie)☐ contractant asociat☐ subcontractant

4. Valoarea contractului:

exprimata in

moneda in care

s-a incheiat

contractul

exprimata

in echivalent

euro

a) initiala (la data semnarii contractului): _____

b) finala (la data finalizarii contractului): _____

5. Daca au fost litigii privind indeplinirea contractului, natura acestora si modul lor de solutionare: _____.

6. Gama de servicii prestate in baza contractului, precum si alte aspecte relevante prin care ofertantul/candidatul isusustineexperienta similara:

_____.

Candidat/ofertant,

(semnatura autorizata)

*) Se completeaza fise distincte pentru fiecare contract, care vor fi confirmate, la cererea comisiei de evaluare, prin prezentarea contractului respectiv

OFERTANTUL

(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTA pentru _____

Catre
(denumirea autoritatii contractante si adresa completa)

Domnilor,

1. Examinand documentatia de atribuire, subsemnatii, reprezentanti ai ofertantului _____, ne oferim ca, in conformitate

(denumirea/numele ofertantului)
cu prevederile si cerintele cuprinse in documentatia mai sus mentionata, sa oferim suma de _____ Euro/lună/mp, pentru _____.
(suma in litere si in cifre)

2. Ne angajam ca, in cazul in care oferta noastra este stabilita castigatoare, sa achitam lunar contravaloarea in RON a _____ Euro.

3. Ne angajam sa mentinem aceasta oferta valabila pentru o durata de _____ zile, respectiv pana la data de _____ si
(durata in litere si cifre) (ziua/luna/anul)
ea va ramane obligatorie pentru noi si poate fi acceptata oricand inainte de expirarea perioadei de valabilitate.

4. Pana la incheierea si semnarea contractului de inchiriere aceasta oferta, impreuna cu comunicarea transmisa de dumneavoastra, prin care oferta noastra este stabilita castigatoare, vor constitui un contract angajant intre noi.

5. Alaturi de oferta de baza:

☐ depunem oferta alternativa, ale carei detalii sunt prezentate intr-un formular de oferta separat, marcat in mod clar "alternativa";

☐ nu depunem oferta alternativa.
(se bifeaza optiunea corespunzatoare)

6. Am inteles si consimtim ca, in cazul in care oferta noastra este stabilita ca fiind castigatoare, sa constituim garantia de buna executie in conformitate cu prevederile din documentatia de atribuire.

7. Intelegem ca nu suntem obligati sa acceptati oferta cu cel mai ridicat tarif sau orice alta oferta pe care o puteti primi.

Data ____/____/____

_____, in calitate de _____, legal autorizat sa semnez

(semnatura)
oferta pentru si in numele _____
(denumirea/numele ofertantului)

OFERTANT

.....
(denumirea / numele)

Nr...../Data.....

ÎMPUTERNICIRE

Prin prezenta se certifică faptul că domnul / doamna
posesor al B.I., seria, nr. având funcția de
conform contractului de muncă nr. în cadrul societății
S.C. este împuternicit pentru a reprezenta societatea
pentru participarea la licitația organizată în vederea atribuirii contractului de
închiriere și pentru a angaja ofertantul (denumirea
ofertantului și adresa completă)
.....
. în procedura de atribuire a contractului de închiriere

Data :

OFERTANT ,
Nume, Prenume/Funcția

.....
(semnătură autorizată)

L.S.

CANDIDATUL/OFERTANTUL

(denumirea/numele)

DECLARATIE PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

1. Subsemnatul, reprezentantimputernicit al _____,

(denumirea/numelesisediul/adresacandidatului/ofertantului)

declar pe propria raspundere, sub sanctiunile aplicate faptei de fals in acte publice și EXCLUDEREA de la prezenta licitație de închiriere, ca **nu** ne aflam in nici una dintre următoarele situații:

-incidența art.. 71 din Carta Universității din Oradea – aprobată prin H.S. nr. 22/28.01.2013, care prevede că: *“Persoanele care ocupă posturi didactice sau/și de conducere administrativă în cadrul Universității din Oradea, nu pot desfășura activități comerciale în cadrul sau pentru Universitatea din Oradea, în mod direct, respectiv ca patroni, acționari, administrator, manageri sau directori ai entităților care desfășoară activitățile comerciale”.*

Totodată, declar că nu sunt membru în comisia de licitație și nici sotul/soția, frații, copiii și părinții acestora.

Persoanele care ocupa functii de decizie din cadrul Universitatii din Oradea, sunt: Constantin Bungau – Rector; Marcela Prada – Prorector; Ligia Burta – Prorector; Marcel Rosca – Prorector; Eugen Macocian – Prorector; Adrian Nicula – Director General Administrativ; Crina Gherlea – Director Economic; Andrei Krausz – Sef Serviciu Tehnic; Cristian Vancea – Sef Serviciu Administrativ; Sorin Rotoiu – Sef Birou Licitatii; Marioara Rosan – Sef Birou Patrimoniu.

Comisia de evaluare pentru închirierea spațiului Cantinei Universității, este: Ligia BURTĂ- președinte; Adrian NICULA- membru; Andrei KRAUSZ- membru; Marioara ROȘAN- membru; Ramona CACUCI - membru. Membrii supleanți ai comisiei, sunt: Marcel ROȘCA- președinte; Cristian VANCEA- membru; Georgeta ISAI- membru; Lidia MEIANU- membru; Ferenc VIKTOR- membru.

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.

Data :

OFERTANT ,
Nume, Prenume/Funcția

.....
(semnătură autorizată)

L.S.