



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

Alexa 49
H.S. 35/21.07.2022

CAIET DE SARCINI
privind închirierea spațiului situat în Oradea
Str. Izvorului nr.50

av. 17.07.2022
prob. defect
rector

1. Prezentarea spațiului

Spațiul licitat pentru închiriere este proprietatea Statului Român-domeniul privat și se află în administrarea Universității din Oradea conform C.F.nr.170519 sub poziția B6 str. Izvorului nr.50 cod 410073, jud. Bihor. Universitatea din Oradea (numită în continuare locator), cu sediul în Oradea, str. Universității nr. 1, cod 410087, jud. Bihor este instituție de învățământ superior de stat, subordonată ministerului de resort (atașat schița spațiului licitat, copie extras CF nr.170519 Oradea).

Spațiile ce urmează a fi închiriate **au suprafață măsurată corp clădire:**

Lot 1-C1=100mp

Lot 2-C4=139mp

Lot 3-C6= 304 mp,

Lot 4- C7= 126 mp,

Lot 5= C9 =591 mp (Comform C.F.nr.170519 Oradea).



Spațiile menționate mai sus se pot vizita de către ofertanți la solicitarea scrisă a acestora adresată Conducerii Universității din Oradea.

Ofertele se pot depune pentru unul, mai multe sau pentru toate loturile.

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 energie electrică și apă.

Câștigătorul licitației va avea obligația de a achita lunar cheltuielile utilităților și serviciilor aferente funcționării spațiului (*conf.P.U.G.emis de Municipiul Oradea*) cu destinația de **Birouri, Servicii, Comerț En Gros și En Detail, Servicii Tehnice, Servicii Industriale, Mică Producție, Logistică, Depozitare** respectiv cheltuieli pentru apă rece, energie electrică, gunoi etc. la Universitatea din Oradea. Locatarul va încheia contract direct cu furnizorii de utilități în cazul în care legislația și condițiile tehnice permit acest lucru.

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

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.

În situația în care locatarul va întârzia plata chiriei **trei luni**, locatorul își asumă dreptul de a rezilia contractul unilateral cu notificare scrisă, fără intervenția instanței.

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

Totodată locatorul va monta contoare pe cheltuiala proprie și va asigura verificarea metrologică a acestora.

Înainte de încheierea contractului, câștigătorul licitației va depune într-un cont la dispoziția locatorului, o **garanție** de bună execuție reprezentând contravaloarea a **trei 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.

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 (locator) pe cheltuiala proprie.

Locatarul are obligația de a încheia contract cu RER pentru evacuarea deșeurilor.

3. Cerințe obligatorii impuse de către autoritatea contractantă (locator) pentru participării la licitație și câștigătorul acesteia.

3.1. Referitor la amenajarea spațiului:

a) locatarul poate propune reamenajarea spațiului prin lucrări de reparații, modernizare, care vor fi în prealabil aprobate de către conducerea universității. Investițiile efectuate de către locator prin adăugirile, modificările, amenajările, modernizările sau renovările majore la spațiul închiriat nu pot fi revendicate sau ridicate de locator 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 locatarului.

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

c) să asigure pe cheltuiala proprie curățenia și întreținerea 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.;

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

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

g) să asigure respectarea normelor igienico-sanitare, a normelor tehnice, metrologice, de protecția muncii, PSI, protecția mediului înconjurător, precum și a actelor specifice activității desfășurate. Să asigure dotarea și menținerea în stare de funcționare a tuturor mijloacelor de stingere a incendiilor.

h) Toate obligațiile pe linie de SSM-SU revin locatarului contractant inclusiv obtinerea autorizațiilor de functionare. In caz contrar sanctiunile date de organele de control (ITM, ISU,etc) vor fi suportate de locatarul contractant.

4. Cerințe de calificare și / sau selecție impuse de către autoritatea contractantă (locator) pentru participării 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

- Certificat emis de oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Camera de Comerț și Industrie Națională sau Teritorială 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 contractului de închiriere (conform cod. CAEN)



- Lipsa codului CAEN autorizat al ofertantului aferent desfășurării activității care face obiectul prezentului contract de închiriere, din domeniile de activitate declarate la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Camera de Comerț și Industrie Națională sau Teritorială descalifică ofertantul.

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 similar.
- Se va completa formularul „Fișa 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 asigurarea cu personal de specialitate (2 vânzători), 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 și certificate de calificare recunoscute în domeniul “alimentație publică”).
- Declarație pe proprie răspundere prin care ofertantul își asumă obligația de a presta serviciul de comercializare produse alimentare în deplină concordanță cu normele în vigoare.

Propunerea tehnică care va cuprinde: o descriere detaliată a activităților ce urmează să fie desfășurate în spațiul ce va fi închiriat.

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

5. Cuanțumul chiriei minime lunare va fi deastfel cum a fost stabilită de comisia numită prin Decizia Rectorului

RECTOR
Prof.univ.dr.ing. Constantin Bungău

Director Economic
Ec. Sanda Tripa

Director General Administrativ
Ec. Adrian Nicula

Biroul Patrimoniu
Jr. Marioara Roșan

Biroul SSM-SU
Ing. Carmen Bagdi

Biroul Juridic
Cons.juridic Romulus Indrieș





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 Bungău



REFERAT DE OPORTUNITATE

(conform P.U.G. emis de Primăria Municipiului Oradea) cu destinația de Birouri, Servicii, Comerț En Gros și En Detail, Servicii Tehnice, Servicii Industriale, Mică Producție, Logistică, Depozitare

1. Descrierea bunului imobil care urmează a fi închiriat

Spațiul licitat pentru închiriere este proprietatea Statului Român - domeniul privat și se află în administrare Universității din Oradea conform C.F.nr.170519 sub poziția B6 str. Izvorului nr. 50 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 măsurată corp clădire:**

Lot 1-C1=100mp

Lot 2-C4=139mp

Lot 3-C6= 304 mp,

Lot 4- C7= 126 mp,

Lot 5= C9 =591 mp (Comform C.F.nr.170519 Oradea”).



2. Motive care justifică încheierea contractului de închiriere

Principalul motiv care justifică încheierea contractului de închiriere constă în: închirierea de spații cu **destinația de Birouri, Servicii, Comerț En Gros și En Detail, Servicii Tehnice, Servicii Industriale, Mică Producție, Logistică, Depozitare.**

Motivele de ordin economic ale închirierii spațiului mai sus descris constau în atragerea de fonduri suplimentare pentru Universitatea din Oradea.

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

Activitatea care face obiectul procedurii de închiriere este cu **destinația de Birouri, Servicii, Comerț En Gros și En Detail, Servicii Tehnice, Servicii Industriale, Mică Producție, Logistică, Depozitare.**

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 prezentei proceduri de închiriere.

4. Durata închirierii

Perioada de închiriere este 4 (patru) ani cu posibilitate de prelungire, numai cu acordul proprietarului și în condițiile clauzelor contractuale pe perioada derulării contractului.

5. Nivelul minim al chiriei propuse

Chiria minimă va fi stabilit de către o comisie numită prin Decizia Rectorului Universității din Oradea.

Pe perioada derulării contractului, valoarea chiriei se va actualiza anual cu nivelul **indicii prețurilor de consum (IPC)** din perioada anterioară, dacă prețul va fi stabilit în RON. 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



CARTE FUNCİARĂ NR. 170519
COPIE

Carte Funciară Nr. 170519 Oradea

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Str Izvorului, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	170519	Din acte: 7.600 Masurata: 6.754	se instituie drept de servitute de trecere pe cota de 2928 mp provenit din nr. topo 5935 din CF 1069 Oradea si asupra cotei de 3668 mp provenita din nr. topo 5933/5 din CF 68888 Oradea, in fav. imobilului cu nr. topo 5933/4 Oradea in seria rang. inch. 3529/26.02.2002

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	170519-C1	Loc. Oradea, Str Izvorului, Jud. Bihor	S. construita la sol:100 mp; SPATIU DEPOZITARE. NR. 10068
A1.2	170519-C2	Loc. Oradea, Str Izvorului, Jud. Bihor	S. construita la sol:100 mp; CLADIRE SEDIU FERMA. NR. INV. 10029
A1.3	170519-C3	Loc. Oradea, Str Izvorului, Jud. Bihor	S. construita la sol:509 mp; SOPRON. NR. INV. 1253
A1.4	170519-C4	Loc. Oradea, Str Izvorului, Jud. Bihor	S. construita la sol:139 mp; ATELIER MECANIC. NR. INV. 10057
A1.5	170519-C5	Loc. Oradea, Str Izvorului, Jud. Bihor	S. construita la sol:11 mp; DEPOZIT CARBURANTI. NR. INV. 20206
A1.6	170519-C6	Loc. Oradea, Str Izvorului, Jud. Bihor	S. construita la sol:304 mp; SOPRON INGRASAMINTE CHIMICE NR. INV. 10062
A1.7	170519-C7	Loc. Oradea, Str Izvorului, Jud. Bihor	S. construita la sol:126 mp; DEPOZIT PESTICITE. NR. INV. 10056
A1.8	170519-C8	Loc. Oradea, Str Izvorului, Jud. Bihor	S. construita la sol:7 mp; POARTA INTRARE. NR. INV. 1254
A1.9	170519-C9	Loc. Oradea, Str Izvorului, Jud. Bihor	S. construita la sol:591 mp; HALA SORTARE. NR. INV. 10054

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
38224 / 22/06/2011		
Act Normativ nr. HG 1087, din 10/09/2008 emis de GUVERNUL ROMANIEI (protocol de predare- preluare nr. 17942/10.12.2008 -Agentia Domeniilor Statului, PV de predare preluare nr. 67/10.03.2009-Agentia Domeniilor Statului, doc. cad. vizata de OCPI Bihor cu nr. 38224/29.06.2011);		
B1	imobilul cu nr. cad. 170519 Oradea se constituie din supraf. de 2928 mp din imob. cu nr. topo 5935 si supraf. de 158 mp din imobilul cu nr. topo 5934 inscrise in CF 1069 Oradea si suprafata de 3668/13506 mp din imobilul cu nr. topo 5933/5 in scris in CF 68888 Oradea	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9
B2	Intabulare, drept de PROPRIETATE in baza HG 1087/2008, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN , domeniu public	A1
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE in baza HG 1087/2008, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1, cota initiala 1/1 1) STATUL ROMAN	A1.2, A1.3, A1.5, A1.8 A1.1, A1.4, A1.6, A1.7, A1.9
B4	se noteaza procesul pornit de catre Hajdu Lidia si Batori Gyongyver Iren impotriva Comisiilor Locale si Judetene de aplicare a Legilor Fondului Funciar privind terenul provenit din nr. topo 5933/5 din CF 68888 Oradea, inreg. la Jud. Oradea sub nr. 24937/271/2010, in seria rang. inch. 1481/11.01.2011	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9
21639 / 23/02/2018		
Act Administrativ nr. DOS NR 38224/2011, din 23/02/2018 emis de OCPI ORADEA;		
B5	Se indreapta eroarea materiala la dosar 38224/2011, in sensul ca in conformitate cu Anexa 1b si Anexa 2, parte integranta din HG	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
B5	1087/2008 terenul de 0,76 ha=7600 mp se înscrie în favoarea Statului Roman-domeniu public, construcțiile C1,C4,C6,C7 și C9 se înscriu în favoarea Statului Roman-domeniu privat, iar în ceea ce privește construcțiile C2,C3,C5 și C8, situația de CF rămâne neschimbată.	
B6	Intabulare, drept de PROPRIETATE în baza HG 1087/2008, în seria rangului inch. nr. 38224/2011, dobândit prin Lege, cota actuală 1/1, cota inițială 1/1 1) STATUL ROMAN , domeniu privat	A1.1, A1.4, A1.6, A1.7, A1.9 A1, A1.2, A1.3, A1.5, A1.8

C. Partea III. SARCINI

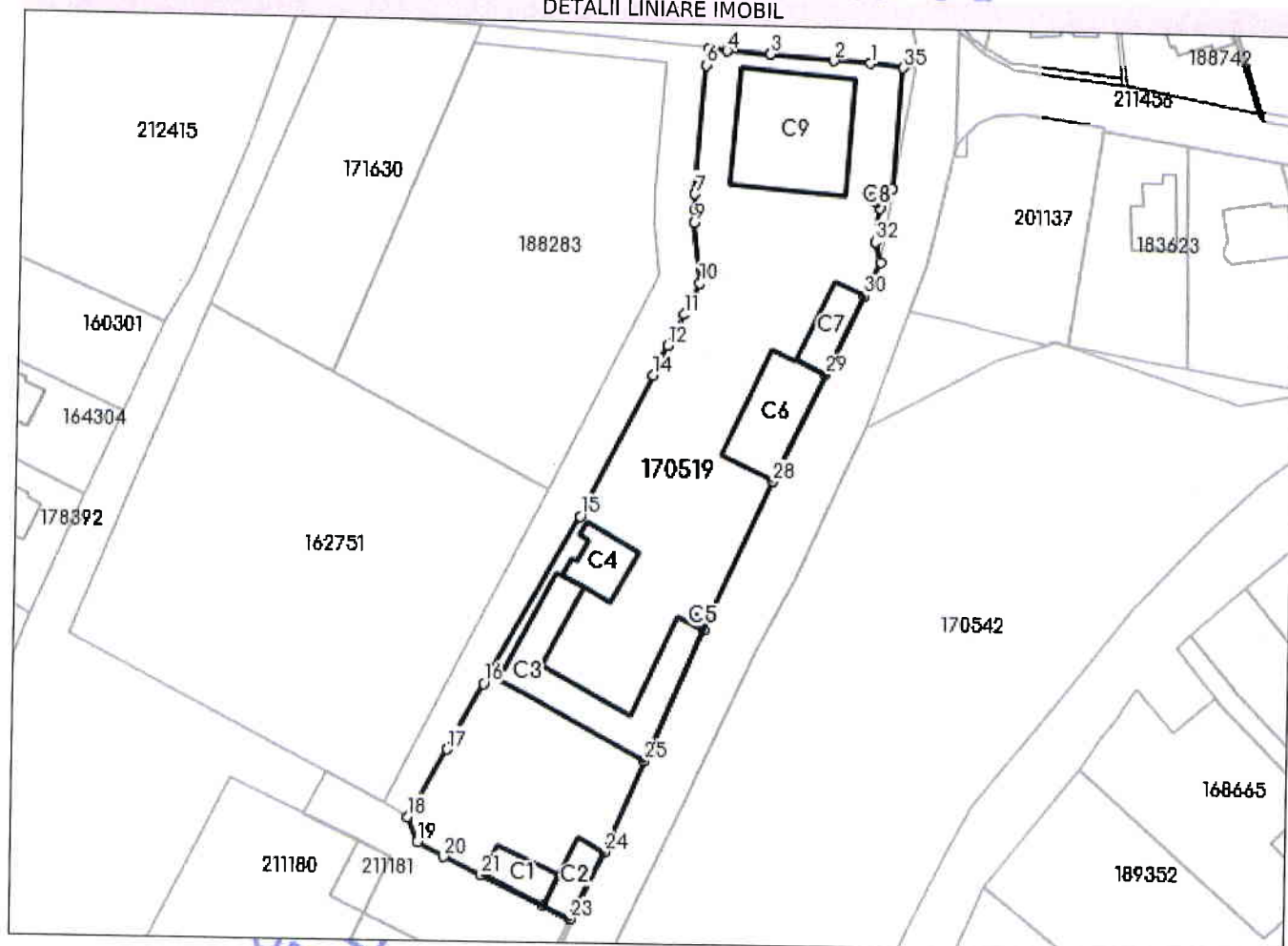
Înscrieri privind dezmembrările dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini		Referințe
38224 / 22/06/2011		
Act Normativ nr. HG 1087, din 10/09/2008 emis de GUVERNUL ROMÂNIEI (protocol de predare- preluare nr. 17942/10.12.2008 -Agentia Domeniilor Statului, PV de predare preluare nr. 67/10.03.2009-Agentia Domeniilor Statului, doc. cad. vizată de OCPI Bihor cu nr. 38224/29.06.2011);		
C1	Intabulare, drept de ADMINISTRARE 1) UNIVERSITATEA DIN ORADEA , CIF:Statul roman	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4, A1.5, A1.6, A1.7, A1.8, A1.9
C2	Intabulare, drept de SERVITUTE de trecere pe cota de 2928 mp provenit din nr. topo 5935 din CF 1069 Oradea și asupra cotei de 3668 mp provenită din nr. topo 5933/5 din Cf 68888 Oradea, în seria rang. inch. 3529/26.02.2002, în fav. imobilului cu nr. topo 5933/4 Oradea, dobândit prin Convenție, cota actuală 3298/3377, cota inițială 6596/6754	A1

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
170519	Din acte: 7.600 Masurata: 6.754	se instituie drept de servitute de trecere pe cota de 2928 mp provenit din nr. topo 5935 din CF 1069 Oradea si asupra cotei de 3668 mp provenita din nr. topo 5933/5 din Cf 68888 Oradea, in fav. imobilului cu nr. topo 5933/4 Oradea in seria rang. inch. 3529/26.02.2002

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intravilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	6.754	-	-	-	PLATFORMA BETONATA. NR. INV. 1252

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	170519-C1	construcții industriale si edilitare	100	Cu acte	S. construita la sol:100 mp; SPATIU DEPOZITARE. NR. 10068
A1.2	170519-C2	construcții administrative si social culturale	100	Cu acte	S. construita la sol:100 mp; CLADIRE SEDIU FERMA. NR. INV. 10029
A1.3	170519-C3	construcții anexa	509	Cu acte	S. construita la sol:509 mp; SOPRON. NR. INV. 1253
A1.4	170519-C4	construcții industriale si edilitare	139	Cu acte	S. construita la sol:139 mp; ATELIER MECANIC. NR. INV. 10057
A1.5	170519-C5	construcții industriale si edilitare	11	Cu acte	S. construita la sol:11 mp; DEPOZIT CARBURANTI. NR. INV. 20206

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.6	170519-C6	construcții industriale și edilitare	304	Cu acte	S. construită la sol:304 mp; SOPRON INGRASAMINTE CHIMICE. NR. INV. 10062
A1.7	170519-C7	construcții industriale și edilitare	126	Cu acte	S. construită la sol:126 mp; DEPOZIT PESTICITE. NR. INV. 10056
A1.8	170519-C8	construcții administrative și social culturale	7	Cu acte	S. construită la sol:7 mp; POARTA INTRARE. NR. INV. 1254
A1.9	170519-C9	construcții industriale și edilitare	591	Cu acte	S. construită la sol:591 mp; HALA SORTARE. NR. INV. 10054

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (** (m))
1	2	7.587	2	3	13.405
3	4	9.058	4	5	3.688
5	6	3.483	6	7	26.833
7	8	3.314	8	9	2.745
9	10	12.713	10	11	7.398
11	12	7.279	12	13	3.55
13	14	3.484	14	15	33.38
15	16	40.394	16	17	15.722
17	18	16.321	18	19	5.571
19	20	6.332	20	21	8.651
21	22	14.5	22	23	6.28
23	24	15.808	24	25	20.76
25	26	29.973	26	27	3.827
27	28	30.637	28	29	24.997
29	30	18.424	30	31	7.812
31	32	4.476	32	33	7.089
33	34	4.752	34	35	25.395
35	1	7.056			

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.