



ANEXA I.2. LA HCA NR. 204/18.05.2023.

UNIVERSITATEA
DIN ORADEA

Nr. _____ din _____

CAIET DE SARCINI

**Cerințe privind închirierea unui imobil reprezentand în natura teren, situat în Oradea
Str. Universității nr 1**

1.Descrierea bunului imobil care face obiectul locațiunii

Universitatea din Oradea, cu sediul în Oradea, str. Universității nr. 1, cod 410087, jud. Bihor, instituție de învățământ superior de stat care funcționează în coordonarea Ministerului Educației, scoate la închiriere un spațiu cu suprafață de 6 mp în incinta imobilul situat în Oradea, str . Universității nr. 1, județul Bihor, în vederea amplasării unui stand mobil

Imobilul reprezentând în natură teren care face obiectul inchirierii este proprietatea Municipiului Oradea conform C.F.nr.211157 cod 410073, imobil este situat administrativ în Oradea, str.Universitatii nr. 1(atașăm prezentei schița imobilului, copie extras CF nr.211157 Oradea).

Spațiu cu suprafață de 6 mp, este situat în Oradea,(Campus A, platoul din fata fostul Bar) str . Universității nr. 1, județul Bihor poate fi vizulizat de ofertanți în baza unei solicitări scrise adresată Universității din Oradea.

2. Date tehnice cu privire la bunul ce va face obiectul locațiunii și obligațiile financiare ale ofertantului desemnat câștigător cu privire la bunul închiriat.

Imobiul are asigurată alimentarea cu energie electrică, energie termică, apă, canalizare,internet etc. existând racordare individuală prin contoare separate pentru energie electrică și apă.

Câștigătorul licitației va avea obligația de a achita lunar Universității din Oradea cheltuielile utilităților și serviciilor aferente funcționării spațiului ce face obiectul locațiunii (conf.P.U.G.emis de Municipiul Oreda) respectiv cheltuieli pentru apă rece, energie electrică, gunoi etc.

În cazul în care legislația și condițiile tehnice permit ca ofertantul desemnat câștigător a licitație (locatarul) va încheia pe cheltuiala lui contract direct cu furnizorii de utilități.

3. Motivația închirierii

Închirierea unei suprafețe situate în incinta imobiului situat în Oradea, str. Universității, nr. 1. în vederea montării unui Stand mobil se va face pentru deservirea nevoilor studentilor si angajatilor .



4. Cerințe obligatorii impuse de către Universitatea din Oradea (locator) pentru participanții la licitație și câștigătorul acesteia:

4.1. Perioada pentru care se va încheia contractul de locațiune este de 4 (patru) ani cu posibilitate de prelungire, numai cu acordul scris al conducerii Universității din Oradea și în condițiile clauzelor contractuale pe perioada derulării contractului.

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 cazul în care legislația și posibilitățile tehnice permit, ofertantul cu care se va încheia contractul de închirire se obligă, pe cheltuiala sa să încheie în nume propriu contracte cu furnizorii de utilități. De asemenea acesta are obligația ca în prima lună de la semnarea contractului de locațiune să încheie în nume propriu contract cu RER pentru evacuarea deșeurilor rezultate din activitatea desfășurată.

Totodată ofertantul cu care se va semna contractul de închirire 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 Universității din Oradea, **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 Universitatea din Oradea (locator) în caz de neplată la timp a chiriei, a utilităților, a obligațiilor comune sau altor obligații către locatar.

Ofertantul cu care se va încheia contractul de închiriere se obligă ca pe cheltuiala sa proprie să obțină **toate avizele și autorizațiile** necesare funcționării în locația închiriată pe toată durata contractului conform legislației în vigoare în termen de 2 luni de la semnarea contractului de locațiune.

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

4.2. Clauze referitoare la încetarea contractului de locațiune:

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

- a) expirarea duratei acestuia;
- b) prin acordul părților;
- c) denunțarea unilaterală a contractului
- d) în caz de înstrăinare a imobilului dat în locațiune
- c) rezilierea locațiunii
- d) alte situații expres prevăzute de lege.

Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părțile prezentului contract, prin transmiterea unei notificări scrise celeilalte parti cu cel puțin 15 zile înainte de data încetării contractului. La împlinirea termenului de preaviz de 15 zile, obligația de restituire a bunului devine exigibilă iar contractul de locațiune constituie, în condițiile legii, titlu executoriu cu privire la această obligație.



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 terți, 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 imobiul închiriat fără acordul scris al locatorului - proprietar.

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

e) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei și utilităților, inclusiv a majorărilor de întârziere aferente, timp de 3 luni de la scadența acestora;

f) se găsește în reorganizare judiciară

4.3. Referitor la amenajarea spațiului:

a) Câștigătorul licitație (locatarul) are dreptul să solicite în scris conducerii Universității din Oradea efectuare de lucrări de reamenajarea suprafeței ce face obiectul contractului de locațiune prin lucrări de reparații, modernizare. Solicitarea acestuia va fi analizată de conducerea Universității care va decide dacă este sau nu de acord cu reamenajarea bunului ce face obiectul locațiunii.

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

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.

4.3. Obligațiile principale a câștigătorului licitație (locatarului):

a) Să ia în primire bunul dat în locațiune pe bază de proces verbal de predare primire;
b) să plătească chiria în cuantumul și la termenul stabilit prin contract;
c) să folosească bunul cu prudență și diligență, potrivit destinației stabilite prin contract;
d) se va preocupa să asigure pe propria cheltuială montarea contoarelor individuale de energie electrică, energie termică și apă.

e) să restituie bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de locațiune cel puțin în starea în care l-a preluat pe bază de proces verbal de predare primire;

f) să asigure pe cheltuială 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.;



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 funcționare. În caz contrar sancțiunile date de organele de control (ITM, ISU, etc) vor fi suportate de locatarul contractant.

i) să nu facă modificări la bunul închiriat fără acordul scris al conducerii Universității din Oradea. Dacă locatarul modifică bunul fără acordul scris al Universității din Oradea, Universitatea în calitate de locator are dreptul de a cere daune -interese și rezilierea contractului.

j) să nu încheie acte juridice cu terții, persoane fizice și juridice, care să aibă ca obiect imobilul 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 imobilul ce face obiectul prezentului contract decât cu acordul scris al locatorului

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

5.1. 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).

5.2. Documente care dovedesc înregistrarea de operatorului economic - ofertantului

- 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)
- Copie lizibilă cu mențiunea CONFORM CU ORIGINALUL după autorizația de funcționare emisă de BNR

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.



5.3. Documente care dovedesc capacitatea tehnică și economică a ofertantului

- Dovada funcționării în domeniu bancar 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)..

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.

Fiecare participant este obligat să constituie garanția de participare în sumă de lei. Suma se depune în numerar la

Garanția pentru participare la licitație, în sumă de lei, depusă de ofertantul câștigător se reține până în momentul încheierii contractului de închiriere, urmând ca după această dată, garanția să constituie avans din prețul de închiriere datorat de chiriaș/sau se returne.

Pentru candidații a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, garanția pentru participare la licitație se restituie, pe baza unei cereri scrise în termen de 5 zile de la data organizării licitației.

Ofertanții declarați câștigători care nu încheie contractul de închiriere în termenul stabilit sau renunță din proprie inițiativă la spațiul pentru care a fost declarat câștigător, înainte de încheierea contractului, pierd garanția pentru participare în valoare de lei.

6. Informații generale

Instituții de credit și sucursale ale instituțiilor de credit au dreptul de a participa la procedura pentru atribuirea contractului de închiriere a spațiului situat în incinta imobiului corpul, strada Universității, nr. 1. Oradea, județul Bihor.

Spațiul supus închirierii este destinat exclusiv amplasării unui ATM, fiind excluse alte activități, precum cele de alimentație publică, de comerț privind vânzarea directă a produselor/serviciilor sau orice alte activități.

Termenul de depunere a dosarelor este până în data de....., ora Licitația va avea loc la sediul....., în data de, ora Dosarele se depun într-un singur exemplar la sediul.....

Dosarul licitației va cuprinde:

-declarația de eligibilitate completată în conformitate cu formularul prezentat în Anexa nr.1



-Certificat Constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul în a cărui rază teritorială își desfășoară activitatea persoana juridică însoțit de anexa care cuprinde obiectul de activitate necesar pentru îndeplinirea contractului. Certificatul Constatator va conține informații reale/actuale la data limită de depunere a ofertei , copie lizibilă cu mențiunea CONFORM CU ORIGINALUL.

- Copie lizibilă cu mențiunea CONFORM CU ORIGINALUL după autorizația de funcționare emisă de BNR

- Dovada funcționării în domeniu bancar de cel puțin 3 ani.
- Dovada să fi derulat, minim 3 ani, activitate într-un spațiu similar.
- formularul „Fișa de informații generale” completat, 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. ____);
- copie după chitanța eliberată de Universitatea din Oradea de constituire a garanției pentru participare în sumă de..... lei

- Oferta financiară care va avea o valabilitate de minim 30 de zile de la

- Propunerea tehnică

Poate fi exclus din procedura pentru atribuirea contractului de închiriere, respectiv nu este eligibil, orice ofertant/candidat a cărui ofertă se regăsește în situațiile prevăzute la art. 8.6.1. 17 și art. 8.6.18 din Procedura operațională privind Închirierea Bunurilor imobile disponibile temporar aprobată prin H.S. nr. 24/25.11.2011 disponibilă pe site-ul Universității din Oradea .

7. CRITERIUL DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Oferta declarată câștigătoare va fi oferta cu prețul cel mai avantajos oferit față de prețul de pornire de euro/lună/ mp fără TVA, stabilit prin **de comisia numită prin Decizia Rectorului** privind aprobarea tarifului de pornire al licitației în vederea închirierii unei suprafețe, în holul de la parterul imobiului Universității din Oradea pentru montarea unui ATM.

8. DISPOZIȚII FINALE

8.1. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de închiriere, prezentat în Anexa nr.2 la prezentul caiet de sarcini.

8.2. Sedința de deschidere se finalizează printr-un proces verbal semnat de membri comisiei de evaluare și de către reprezentanții ofertanților prezenți la sedință.

8.3 Rezultatul licitației se comunică tuturor participanților, în termen de 7 zile de la data desmnării ofertei câștigătoare.

8.4. Contestaliile se formulează în termen de 3 zile lucrătoare, calculate de la data comunicării rezultatului licitaliei și se depun în același loc unde s-au depus ofertele. Soluționarea contestațiilor se face în termen de 7 zile lucrătoare de la data înregistrării, de către o comisie constituită în acest scop, iar rezultatul se comunică celor în cauză în cel mult 2 zile.



UNIVERSITATEA DIN ORADEA

8.5. În termen de maxim 6 zile de la împlinirea termenului de contestare sau de la soluționare a contestației, dacă o asemenea cale de atac a fost formulată, Universitatea din Oradea va încheia contractul de închiriere, în formă scrisă, cu ofertantul a cărui ofertă a fost sabilă câștigătoare. În cazul în care ofertantul desemnat câștigător refuză încheierea contractului de închiriere în termen de maxim 6 zile atrage reținerea garanției de participare la licitație iar Universitatea din Oradea poate încheia contractul de locațiune cu ofertantul clasat pe locul următor.