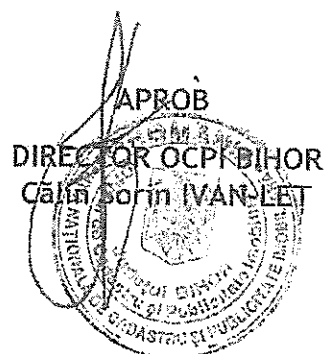
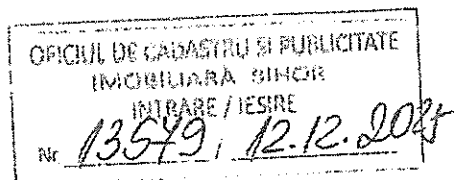


Nr. ....



## DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

A CONTRACTULUI CARE ARE CA OBIECT ÎNCHIRIEREA DE IMOBIL/SPATIU  
CU DESTINAȚIA DE SEDIU PENTRU B.C.P.I. ALESD DIN CADRUL O.C.P.I. BIHOR

Cuprins:

### SECȚIUNEA I

Instrucțiuni pentru ofertanți

### SECȚIUNEA II

Caiet de sarcini

### SECȚIUNEA III

Formulare

### SECȚIUNEA IV

Model de contract de închiriere

### SECȚIUNEA V

Anexe

Comisia de evaluare : - presedinte titular - Andrei Traian Blaj

- membru titular - Maria-Doina Fildan

- membru titular - Florin Balaj

## SECTIUNEA I

### Instrucțiuni pentru ofertanți

#### 1. AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

##### 1.1. Denumire si adrese

- Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bihor, cu sediul în Oradea, str. Armatei Române nr. 1A, cod poștal: 410087, telefon: 0259.401.305, fax: 0259.476328, cod fiscal 9987321, e-mail: [bh@ancpi.ro](mailto:bh@ancpi.ro).
- site: <https://bh.ancpi.ro> - Documentatia de atribuire
- Sursa de finanțare: venituri proprii - activitatea curentă

##### 1.2. Obiectul, durata si codul CPV al contractului

Închirierea unui spațiu pentru clădire de birouri/arhivă/magazie/spații tehnice, dotat cu utilități, necesar pentru asigurare afuncționalității în condiții corespunzătoare a activității BCPI SALONTA. Contractul va fi valabil pentru o perioadă de minim 6 (sase) luni de zile

Cod CPV: 703310000-7 servicii de cumpărare sau închiriere imobile  
Valoarea maximă totală estimată: 4500 lei/luna fără TVA.

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

##### 1.3. Procedura aplicată

Selecție de oferte în baza procedurii privind atribuirea contractelor care au ca obiect închirierea de imobile cu destinație de sediu pentru OCPI Bihor Cod PO-8.5.1-02/BH

##### 1.4. Comunicare

OCPI Bihor va publica pe site-ul OCPI Bihor, un anunț publicitar, o invitație de participare care va cuprinde cel puțin următoarele informații:

- denumirea, adresa, numărul de telefon și de fax, adresa de e-mail ale autorității contractante, persoana de contact;
- denumirea serviciilor care urmează să fie prestate și codul/codurile CPV;
- criteriul de atribuire;
- termenul limită pentru depunerea ofertelor;
- documentația de atribuire.

Documentele de achiziții publice sunt disponibile pentru acces direct, nerestricționat, complet și gratuit pe site-ul instituției și la sediul OCPI Bihor din Oradea.

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

Numărul de zile până la care se raspunde la solicitările de clarificări înainte de data limită de depunere a ofertelor este de 2 zile lucratoare.

Informații suplimentare pot fi obținute la e-mailul, [bh@ancpi.ro](mailto:bh@ancpi.ro) sau la secretariat la sediul OCPI Bihor din Oradea.

Documentele ofertanților se depun la sediul OCPI Bihor, la compartimentul relații cu publicul (secretariat), în plic sigilat, cu nume prenume / ștampila / semnătura ofertantului.

## 2. CALIFICAREA CANDIDAȚILOR/OFFERTANȚILOR

Pentru calificare, ofertanții vor prezenta documentele solicitate de autoritatea contractantă în caietul de sarcini.

De exemplu :

- Formularul nr.1 - DECLARAȚIE privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 164, din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice
- Formularul nr.2 - DECLARAȚIE privind neîncadrarea în prevederile art. 167 din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice
- Formularul nr.3 - DECLARAȚIE privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 60 din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice (conflict de interese)
- Formular nr.4 - Specificații tehnice
- Formularul nr.5 - Formular de Oferta Financiară

În original sau copii conform cu originalul următoarele documente:

- Certificatul de înregistrare al firmei și/sau actul juridic în baza căruia s-a dobândit personalitatea juridică, în copie conformă cu originalul (ptr. Societăți comerciale); Certificatul de înregistrare pentru PFA/II/IF sau, în cazul persoanelor fizice, copie după actul de identitate.
- Certificat Constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă instanța competentă (informațiile cuprinse în certificatul constatator trebuie să fie reale/actuale la data limită de depunere a ofertelor), în original pentru societăți comerciale, inclusiv PFA/II/IF.
- Actul juridic prin care se face dovada titlului de proprietate (extras de informare cu privire la imobil dar nu mai vechi de 30 de zile), act de proprietate în copie conformă cu originalul;
- Declarație autentică notarială a locatorului din care să reiasă că imobilul nu are sarcini, nu este urmărit silit, nu are restanțe mai mare de 60 de zile la plata utilităților (curent, gaz, apă-canal, etc) și că nu face obiectul unor litigii;
- Actul prin care ofertantul deține dreptul de folosință al spațiului oferit spre închiriere din care să rezulte că acesta are și dreptul de a subînchiria spațiul respectiv, în copie conformă cu originalul - dacă este cazul;

Alte acte privind descrierea imobilului (Relevu spațiu, etc)

### 3. ELABORAREA OFERTEI

#### 3.1. Oferta tehnică

3.1.1 Oferta tehnică va conține o descriere detaliată a imobilului și a poziționării lui, a spațiului de închiriat, a condițiilor tehnice existente și a dotărilor oferite, în conformitate cu cerințele stipulate în caietul de sarcini. Oferta tehnică va fi însoțită de planuri ale spațiului de închiriat.

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

3.1.3 Oferta tehnică va conține un comentariu, articol cu articol, al tuturor specificațiilor conținute în caietul de sarcini, prin care ofertantul va demonstra corespondența propunerii tehnice cu specificațiile respective.

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

3.1.5 Oferta tehnică va mai conține toate documentele solicitate de autoritatea contractantă în caietul de sarcini.

3.1.6 Toate modelele de Formulare/Anexe de Ofertă tehnică, vor fi atașate la caietul de sarcini de către autoritatea contractantă în funcție de complexitatea achizitiei

De exemplu:

= Tabelul de corespondență cu specificațiile tehnice minime prin care se precizează modul în care ofertantul îndeplinește cerințele și, dacă este cazul, paginile unde se găsesc detalii în oferta tehnică detaliată.

= Extrasul de carte funciară;

= Fotografii ale imobilului de închiriat, din exterior și interior, aferente spațiilor propuse spre închiriere și orice alte documente relevante pentru susținerea celor prezentate în ofertă.

#### 3.2. Oferta financiară

Ofertanții au obligația de a prezenta, în acest stadiu documentele și formularele solicitate de autoritatea contractantă, completate reprezentând oferta financiară:

3.2.1 Toate modelele de Formulare/Anexe de Ofertă financiară, vor fi atașate la caietul de sarcini de către autoritatea contractantă în funcție de complexitatea achizitiei

3.2.2 Oferta financiară detaliată, completată în conformitate cu *Formularul nr. 5*.

3.2.3 Prețul ofertei va fi exprimat în conformitate cu *Formularul nr. 5*

Prețul va rămâne ferm pe toată durata de valabilitate a Contractului .

OCPI Bihor va suporta plata lunară aferentă utilităților (gaz, energie electrică, apă, canal, încălzire climatizare, după caz), conform cotei părți ce îi revine, în baza consumurilor reale înregistrate.

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

### 3.3. Perioada de valabilitate a ofertei:

= Valabilitatea ofertei: minim 30 de zile de la termenul limită de depunere a ofertelor, cu posibilitate de prelungire în funcție de necesarul autorității contractante. Oferta are caracter obligatoriu, din punctul de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de către autoritatea contractantă.

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

### 3.4 Modul de prezentare a ofertei

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

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

- = documentele de calificare,
- = oferta tehnică;
- = oferta financiară;

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

3.4.3. Documentele de calificare împreună cu oferta tehnică și oferta financiară se vor introduce fiecare într-un plic separat sigilat pe care se va scrie ce conține plicul ( de ex. Documente de calificare, Oferta tehnică, Oferta financiară), care la rândul lui, împreună cu celelalte 2 plicuri se vor introduce într-un alt plic sigilat. Pe plicul exterior al ofertei se vor scrie următoarele informații:

- = adresa unde trebuie depuse ofertele: OCPI Bihor, cu sediul în Oradea, str. Armatei Române nr. 1A, cod poștal: 410087, telefon: 0259.401.305, , cod fiscal 9987321, e-mail: [bh@ancpi.ro](mailto:bh@ancpi.ro) .
- = denumirea și adresa ofertantului, pentru a permite returnarea plicului fără a fi deschis, în cazul în care oferta respectivă este declarată a fi primită cu întârziere;
- = mențiunea “Pentru contract închiriere a unui spațiu destinat sediu Salonta ”;
- = mențiunea “A nu se deschide înaintea sesiunii de deschidere a ofertelor”.

### 3.5. Deschiderea și evaluarea ofertelor

Ofertele se pot depune prin poștă, curier sau livrate personal la sediul OCPI Bihor, cu sediul în Oradea ,str.Armatei Române nr. 1/A;

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

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

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

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

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

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

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

Pentru stabilirea punctajului la evaluarea tehnică se va ține cont de factorii de evaluare, pe care autoritatea contractanta îi solicită în caietul de sarcini.

De exemplu :

Nr	Factor de evaluare	Descriere factor	Punctaj
2	Amplasament	Spațiu situat central/semicentral	15
		Spațiu situat la periferie	5
4	Locuri de parcare	Parcare amenajată cu capacitate de peste 10 locuri	10
		Parcare amenajată cu capacitate de până la 10 locuri	5
5	Acces la mijloacele de transport în comun	Distanța până la un mijloc de transport în comun maxim 700 metri	10
		Distanța până la un mijloc de transport în comun după 700 metri	5
6	Căi de acces în clădire	Două căi de acces	10
		O singura cale de acces	5
7	Finisaje	Calitatea finisajelor, dotari, etc.	10
<b>TOTAL</b>		Ptehnic factori evaluare	<b>100</b>

Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:

- a) Punctajul ofertei financiare ( $P_{\text{financiar}}$  = max 40 pct) se acordă astfel:  
 = pentru cel mai mic dintre prețurile ofertate se vor acorda 40 puncte;  
 = pentru alt preț se acordă punctaj astfel:  $P_{\text{financiar}} = (\text{Preț}_{\text{minim}} / \text{Preț}_{\text{ofertant}}) \times 40$  pct

Preț<sub>minim</sub> - cel mai mic preț oferat în cadrul procedurii  
 Preț<sub>ofertant</sub> - prețul ofertei pentru care se calculează punctajul ofertei  
 Justificare: Prețurile ofertate sunt ierarhizate în funcție de nivelul acestora, cel mai mic preț obținând cel mai mare punctaj, adică 40 puncte. Celelalte prețuri ofertate obțin punctaje prin raportare cu cel mai mic preț.

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

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

$P_{\text{tehnic}} = (\text{Ptehnic factori evaluare} / 100) \times 60$  pct, unde Ptehnic factori evaluare reprezintă

totalul punctelor factorilor de evaluare enumerați mai sus.

#### 4. ANULAREA PROCEDURII

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

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

#### 5. INFORMAȚII SUPLIMENTARE

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

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

Autoritatea Contractantă va folosi pentru contractare formularul de contract prezentat în documentația de atribuire, care poate fi modificat în urma finalizării procesului verbal de negociere

Ofertanții pot participa cu una sau mai multe oferte de spații (locații) de închiriere.

În situația în care un ofertant participă cu mai multe oferte, acestea trebuie să fie pentru spații (locații) diferite. Nu sunt acceptate mai multe variante de oferte pentru același spațiu.

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

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

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

## 6. Exemplu de Calendar estimativ al procedurii de atribuire

Nr	Factor de evaluare	Descriere factor	Punctaj
1	Amplasament	Spațiu situat central/semicentral	20
		Spațiu situat la periferie	10
2	Locuri de parcare	1,2 sau mai multe locuri de parcare	10
		nici un loc de parcare	0
3	Acces la mijloacele de transport în comun	Distanța până la un mijloc de transport în comun maxim 700 m	20
		Distanța până la un mijloc de transport în comun mai mare de 700 m	10
4	Căi de acces în clădire	Două căi de acces	10
		O singură cale de acces	5
5	Finisaje interioare	calitatea finisajelor(zugraveala noua, gresie, faianta, fara crapaturi)	30
		calitatea finisajelor(zugraveala veche, gresie, faianta, cu crapaturi)	10
6	Instalatii/instalatie de climatizare a spatiului	spatiu dotat cu instalatie de climatizare	10
		spatiu nedotat cu instalatie de climatizare	5
TOTAL		Ptehnic factori evaluare	100

Comisia de evaluare : - presedinte titular - Andrei Traian Blaj



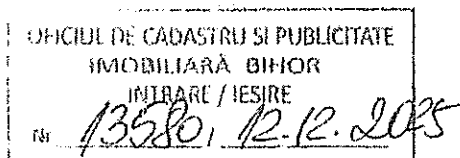
- membru titular - Maria-Doina Fildan



- membru titular - Florin Balaj



SECȚIUNEA II



**CAIET DE SARCINI**  
Pentru achiziția de  
**SERVICII ÎNCHIRIERE SPAȚIU BIROURI PENTRU ACTIVITATEA BCPI ALESD**  
Cod CPV 70310000-7 Servicii de închiriere sau de vânzare de imobile

**INFORMAȚII GENERALE DESPRE AUTORITATEA CONTRACTANTĂ**  
Denumirea: Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bihor(OCPI Bihor)  
cod fiscal: 9725118  
Sediul: Oradea, Strada Armatei Române nr. 1A, jud. Bihor  
Număr de telefon: 0259 401305  
Email: [bh@ancpi.ro](mailto:bh@ancpi.ro)  
Site: <https://bh.ancpi.ro>

Această secțiune a Documentației de Atribuire include ansamblul cerințelor pe baza cărora fiecare Ofertant va elabora Oferta (Propunerea Tehnică și Propunerea Financiară) pentru realizarea serviciilor care vor face obiectul Contractului ce rezultă din această chizitie.

În cadrul acestei achizitii OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BIHOR îndeplinește rolul de Autoritate Contractantă, respectiv Achizitor în cadrul Contractului.

Pentru scopul prezentei secțiuni a Documentației de Atribuire, orice activitate descrisă într-un anumit capitol din Caietul de Sarcini și nespecificată explicit în alt capitol, trebuie interpretată ca fiind menționată în toate capitolele unde se consideră de către Ofertant că aceasta trebuia menționată pentru asigurarea îndeplinirii obiectului Contractului.

Nu se acceptă depunerea de oferte alternative. Nu se admit ofertele parțiale din punct de vedere cantitativ și calitativ, ci numai ofertele integrale, care corespund tuturor cerințelor stabilite prin prezentul caiet de sarcini.

Documentatia de atribuire este disponibila pe site-ul OCPI Bihor, la informatii de interes public si anume : <https://bh.ancpi.ro/informatii-de-interes-public>

#### **OBIECTUL ACHIZIȚIEI**

Obiectul contractului care se va încheia între OCPI Bihor și ofertantul desemnat câștigător îl reprezintă închirierea unui imobil/spațiu de birouri și mentenanța necesară, pentru desfășurarea activității instituției. Imobilul/spațiul de birouri ce face obiectul închirierii trebuie să fie echipat cu dotări și instalații tehnice, utilități, necesare desfășurării în condiții corespunzătoare a activității instituției.

Ofertantul câștigător va asigura, mentenanța spațiului pe care îl propune spre închiriere (repararea și întreținerea clădirii și a spațiilor închiriate, a echipamentelor și instalațiilor din dotare), conform specificațiilor prezentate în caietul de sarcini.

#### **DURATA CONTRACTULUI**

Contractul se va încheia pe o perioadă de minim 12 luni de zile cu posibilitatea de prelungire prin act aditional lunar sau anual.

Prelungirea contractului se poate realiza înainte de expirarea duratei acestuia, prin renegociere în avantajul Locatarului (Autorității Contractante), cu păstrarea sau îmbunătățirea condițiilor inițiale.

Modelul de contract sau contractul prezentat în documentatia de atribuire, poate sa fie modificat în urma finalizarii procesului verbal de negociere.

Ofertele se vor putea depune la sediul OCPI Bihor din Oradea, la secretariat incepand cu data de 12.11.2025 ora 12<sup>00</sup> pana în data de 29.12.2025 ora 13<sup>00</sup>.

#### **A. Specificatii tehnice minime obligatorii in detaliu, conform Anexei nr.1- Specificatii tehnice minime obligatorii atasata la documentatia de atribuire**

##### **A.1. Suprafata/sprafetele spatiului**

Suprafața totală închirială necesară desfășurării activităților BCPI Alesd va fi între 250 și 400 mp utili în care este cuprinsă un număr minim de 5 salariați, arhiva, spații comune, sală server, magazii, grupuri sanitare, anexe.

Structura spațiului necesar este următoarea: suprafața camerei sau a camerelor destinate desfășurării activității să fie pretabile pentru birouri și arhiva iar în cazul în care este o singură cameră mare să se poată face compartimentarea/impartirea ei în 2 sau 3 camere, minim 1 grup sanitar și minim 1 spațiu pretabil pentru depozitare arhiva. Suprafața închirială este necesar a se afla la

parter sau la nivelul 1 al imobilului pentru a putea facilita accesul persoanelor cu dizabilități. Imobilul trebuie să permită, în limita spațiului disponibil, instalarea în exterior și în interior a însemnelor instituției sau a altor elemente de publicitate care au legătură cu specificul și reprezentativitatea instituției. Starea tehnică a imobilului să fie foarte bună, atât la interior, cât și la exterior și să nu prezinte risc (inclusiv seismic) și pericol public. Spațiul aferent toaletelor, chicinetelor, anexe, spații tehnice vor fi amplasate la fiecare nivel al clădirii, după caz. Spațiul trebuie să asigure cel puțin o cale de acces și o cale de evacuare în caz de urgență, să permită asigurarea pazei obiectivului pentru toate intrările, să permită accesul pentru persoanele cu dizabilități, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Nu se accepta spațiile de la subsolul imobilelor/clădirilor și care fac parte dintr-un imobil/clădire care nu sunt la parter sau etajul 1.

Pentru îndeplinirea cerinței se va/vor prezenta releveul/releveele avizate de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Bihor Oradea.

A.2. Amplasarea zonala a spațiului/imobilului, și distanța maximă până la un mijloc de transport în comun

Spațiul/Imobilul, amplasat în Alesd, trebuie să se situeze într-o zonă centrală/semicentrală în Municipiul Alesd, într-o locație adecvată unui organ al administrației de stat, să fie accesibil cu mijloacele de transport în comun dar și la o distanță de aproximativ maxim 700 m față de un mijloc de transport în comun sau stația unui mijloc de transport în comun.

Anexate ofertei se vor prezenta fotografiile ale imobilului de închiriat, din exterior și interior, aferente spațiilor propuse spre închiriere și/sau orice alte documente relevante pentru susținerea celor prezentate în ofertă.

A.3. Numarul cailor de acces rutier, minim :

- minim o cale de acces rutier

A.4. Distanța maximă până la un mijloc de transport în comun:

- să fie accesibil cu mijloacele de transport în comun dar și la o distanță de aproximativ maxim 700 m față de stația sau oprirea unui mijloc de transport în comun.

A.5. Utilitățile la care imobilul este bransat/are acces, minim:

- apa, canal, rețea canalizare, electricitate, încălzire sursă proprie, pe gaze sau geotermala

A.6. Dotari obligatorii ale imobilului, dotari tehnice și instalații, finisaje și amenajări interioare minime obligatorii

A.6.1. Dotari tehnice și instalații minime obligatorii

Imobilul trebuie să dețină în perfectă stare de funcționare toate dotările tehnice și sanitare menționate mai jos:

- Sistem propriu sau de la stat de încălzire care să asigure temperaturi optime de lucru;
- Sistem de iluminat asigurat de corpuri echipate cu bec (tub) led;
- Imobilul să fie racordat la rețea alimentare cu apă cu contorizare separată, în cazul în care în imobil își desfășoară activitatea și alți locatari sau locatorul;
- Imobilul să fie racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrică, cu contorizare separată, în cazul în care în imobil își desfășoară activitatea alți locatari sau locatorul;
- Instalație electrică în imobil;
- Instalație curenți slabi (telefonie, internet) cablaj primar
- Instalație sanitară în imobil (apă și canal);
- Rețea de canalizare în imobil;

A.6.2. Finisaje și amenajări interioare minime obligatorii

Spațiul va fi complet dotat cu următoarele finisaje:

- în spațiile cu destinație birouri - gresie de trafic intens sau parchet de trafic intens;

- în spațiile de circulații - gresie de trafic intens sau parchet de trafic intens;
- în grupurile sanitare - faianță, gresie;
- uși dotate cu încuietori;
- tâmplarie termopan;
- iluminat natural;
- zugrăveli lavabile pe pereți și tavane, după caz (în funcție de tipul de material folosit);
- corpuri de iluminat montate în toate spațiile;

Grupurile sanitare vor fi amplasate la fiecare etaj și dotate cu lavoare, closete cu apă, oglinzi, suporturi pentru hârtie igienică și produsele/consumabilele necesare, în perfectă stare de funcționare.

**B. Serviciile minime de mentenanța care vor fi asigurate de locator(proprietar de drept al spatiului):**

I. Reparații aduse Clădirii

1. Repararea, decorarea curățarea și întreținerea

- acoperișului, interiorului și exteriorului Clădirii;
- instalațiilor, conductelor și echipamentelor clădirii (care nu sunt responsabilitatea nici unuia dintre chiriașii clădirii);

- reparațiile de accesorii și țevi, altele decât cele care se datorează folosirii Locației de către Chiriaș;

2. Reparații în părțile comune a Clădirii.

a. Repararea, reînnoirea, decorarea, curățarea, întreținerea și iluminarea părților Comune;

3. Încălzirea și alte servicii

a. Asigurarea/Procurarea de energie electrică și servicii de apă și canalizare pentru Clădire.

**C. Plata facturilor/ Condiții de facturare și plată (de către autoritatea contractanta și de către prestator)**

Ofertantul desemnat câștigător este obligat să mențină valabilă și nemodificată oferta depusă în cadrul procedurii de achiziție, până la momentul semnării atât a contractului de închiriere cât și a procesului verbal de predare-primire a spațiului.

De la momentul semnării contractului de închiriere și până la predarea în folosință efectivă a spațiului, prin încheierea procesului-verbal de predare-primire și a protocolului aferent utilităților, nu se va plăti chirie/imobil/spatiu, mentenanța aferentă acestora și utilități.

Plata chiriei se va face lunar de către locatar către locator, numai de la momentul predării în folosință efectivă a spațiului.

În cazul în care locatorul este o persoană fizică chiria/valoarea suma de plată totală va fi trecută în contract în euro, iar plata se va face lunar, pe luna în curs la cursul de schimb euro-lei BNR din ziua plății, emiterii op-ului către banca.

În cazul în care locatorul este o firmă sau un PFA emiteria facturii și efectuarea plății se va face conform descrierii de mai jos:

- locatorul va emite factura de chirie pentru luna în curs în primele zile lucrătoare ale lunii următoare, în lei, la cursul de schimb euro-lei BNR din ziua emiterii facturii.

-factura emisă de locator va fi plătită de locatar prin ordin de plată în contul locatorului conform legislației în vigoare la data plății (respectiv, maxim 30 de zile calendaristice de la data înregistrării facturii la sediul locatarului).

-plata facturilor emise de locator va fi efectuată în baza contractului, care se va semna între OCPI Bihor și Firma /PFA, în care se va detalia totul despre efectuarea plății.

Pe întreaga perioadă a contractului de închiriere prețul chiriei pe mp închiriat, exprimat în euro este ferm și nu va putea fi majorat sau indexat.

Toate condițiile prezentate mai sus la punctul C. despre Plata facturilor/ Condiții de facturare și plată (de către autoritatea contractanta și de către prestator), se pot modifica în urma finalizării procesului verbal de negociere, în care se vor consemna.

#### D. Alte informații cu privire la autorizații, dotări și sisteme care vor fi necesare în spațiul/imobilul ce urmează a fi închiriat

Clădirea va asigura, va fi dotată și va trebui să aibă următoarele:

- sistem de avertizare la incendiu, printr-un sistem electronic de avertizare în caz de incendiu în fiecare diviziune a spațiului și autorizație PSI;
- sistem centralizat de aer condiționat;
- sistem de ventilare spațiu;
- sistem exterior de supraveghere monitorizat video pe întreg perimetrul;
- sistem interior de supraveghere monitorizat video în spațiile comune (holuri, cai de acces).
- autorizație de securitate la incendiu conform prevederilor Legii nr. 307 din 12 iulie 2006 (\*republicată\*) privind apărarea împotriva incendiilor coroborată cu prevederile H.G. nr. 571/2016
- în cazul în care clădirea nu este asigurată și dotată cu sistemele prezentate mai sus și autoritatea contractantă, poate și dorește instalarea unor sau toate sistemele prezentate mai sus, pentru instalarea în bune condiții a rețelei de cabluri de comunicații suplimentare, proprietarul clădirii trebuie să permită accesul în clădire a companiei/comaniilor în vederea instalării cablurilor necesare, trebuie să fie de acord cu păstrarea cablurilor în clădire pe toată durata contractului de închiriere și, de asemenea, trebuie să permită accesul în clădire pe toată durata contractului de închiriere a echipelor ce asigură service-ul acestei sisteme/rețele;

În cazul în care este nevoie de o compartimentare a spațiului, autoritatea contractantă va propune operatorului economic un plan de compartimentare care să îi îndeplinească cerințele și care va fi completat/modificat/actualizat, dacă este cazul, de comun acord. Planul de compartimentare agreeat de ambele părți, va fi aprobat și semnat de autoritatea contractantă împreună cu ofertantul declarat câștigător, în termen maxim de 2 zile de la semnarea contractului sau odată cu semnarea contractului și va deveni anexă la contractul de servicii.

*NOTA: Spațiul poate fi pus la dispoziție cu amenajările solicitate anterior -până la data predării în folosință a spațiului.*

#### E. Predarea în folosință a spațiului închiriat

În procesul de predare primire al spațiului se vor menționa toate sistemele, dotările și/sau mobilierul aflat în spațiul respectiv la momentul semnării procesului verbal de predare-primire.

În termen de maxim 4 zile lucrătoare de la declararea câștigătorului și în urma discuțiilor purtate, autoritatea contractantă împreună cu ofertantul câștigător vor aproba planul de compartimentare agreeat de către ambele părți prin semnarea de către ambele părți a unei anexe care va face parte din contract.

Imposibilitatea ajungerii la un acord, nerespectarea planului de compartimentare agreeat de către ambele părți și/sau nerespectarea termenelor, acordă dreptul autorității contractante de a nu semna contractul, de a trece la următorul operator economic, clasat pe locul 2, sau de a anula procedura.

După primirea planului de compartimentare, ofertantul va efectua lucrările necesare în termen de maxim 20 de zile lucrătoare.

În termen de maxim 5 zile lucrătoare, după finalizarea lucrărilor de compartimentare, ofertantul va preda spațiul spre folosință autorității contractante pe bază de proces verbal de predare - primire în care se va menționa spațiul cu dotările sale, starea tehnică a acestora și respectarea compartimentării agreeate de comun acord a spațiului.

Predarea în folosință a spațiului se realizează de comun acord între autoritatea contractantă și persoana fizică, persoana împuternicită din partea firmei sau din partea locatorului, cu respectarea termenelor menționate anterior.

În cazul în care nu este nevoie de compartimentarea spațiului, semnarea contractului dintre autoritatea contractantă și ofertantul declarant câștigător și predarea spațiului prin procesul verbal de predare primire se va face în maxim 2 zile lucrătoare.

Contractul de închiriere intră în vigoare la data semnării de către părți a procesului verbal de predare-primire/recepție.

Căile de evacuare trebuie să respecte cerințele normativelor pentru prevenirea și stingerea incendiilor, a normativelor și normelor antiseismice și a celor vizând securitatea și sănătatea în muncă.

**NOTĂ:** Toate cerințele trebuie asumate de ofertant în propunerea sa tehnică și trebuie îndeplinite de acesta până la data predării în folosință a spațiului.

Ofertantul își asumă obligația ca până la data predării în folosință a spațiului închiriat în incinta imobilului, să asigure toate amenajările necesare (conform cerințelor minime solicitate), astfel încât să răspundă cerințelor Autorității Contractante.

## F. Prezentarea Ofertei

În prezentarea ofertei se va cuprinde Documentele de calificare ale ofertanților și anume formularele nr.1 - 5 care sunt anexate la sfârșitul caietului de sarcini și anume:

- Formularul nr.1 - DECLARAȚIE privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 164, din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice
- Formularul nr.2 - DECLARAȚIE privind neîncadrarea în prevederile art. 167 din Legea nr. 98/2016 privind achizițiile publice
- Formularul nr.3 - DECLARAȚIE privind neîncadrarea în situațiile prevăzute la art. 60 din Legea nr.98/2016 privind achizițiile publice (conflict de interese)
- Formular nr.4 - Specificații tehnice
- Formularul nr.5 - Formular de Oferta Financiară

Pe lângă formulare prezentate mai sus, completate sau redactate, ofertantul trebuie să mai prezinte (să însereze în plicul cu oferta) în original sau copii conform cu originalul următoarele documente:

- Certificatul de înregistrare al firmei și/sau actul juridic în baza căruia s-a dobândit personalitatea juridică, în copie conformă cu originalul (ptr. Societăți comerciale); Certificatul de înregistrare pentru PFA/II/IF sau, în cazul persoanelor fizice, copie după actul de identitate.
- Certificat Constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă instanța competentă (informațiile cuprinse în certificatul constatator trebuie să fie reale/actuale la data limită de depunere a ofertelor), în original pentru societăți comerciale, inclusiv PFA/II/IF.
- Actul juridic prin care se face dovada titlului de proprietate (extras de informare cu privire la imobil dar nu mai vechi de 30 de zile), act de proprietate în copie conformă cu originalul;
- Declarație autentică notarială a locatorului din care să reiasă că imobilul nu are sarcini, nu este urmărit silit, nu are restanțe mai mare de 60 de zile la plata utilităților (curent, gaz, apă-canal, etc) și că nu face obiectul unor litigii;
- Actul prin care ofertantul deține dreptul de folosință al spațiului oferit spre închiriere din care să rezulte că acesta are și dreptul de a subînchiria spațiul respectiv, în copie conformă cu originalul - dacă este cazul;
- Alte acte privind descrierea imobilului (Relevu spațiu, etc)

Pentru formularele nr.4 și nr.5 am detaliat

### I. Propunerea tehnică (conform model formular nr.4)

Ofertantul va completa sau redacta cu datele necesare formularul nr.4 anexat la Caietul de sarcini, care va reprezenta Oferta/propunerea tehnică.

Ofertantul va detalia în oferta tehnică (model formular nr.4) modul în care imobilul corespunde cerințelor, ținând cont de următoarele aspecte:

- suprafețe;
- amplasarea zonala a imobilului;
- numărul cailor de acces rutier;
- distanța maximă până la un mijloc de transport în comun;
- utilitățile la care imobilul este bransat/are acces;

- dotari tehnice si instalatii, finisaje si amenajari interioare
- Condiții de facturare și plată;
- Alte prevederi/facilități. (sistem supraveghere video, sistem alarma, etc..)

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

## II. Propunerea financiară (conform model formular nr.5 )

Ofertantul va completa sau redacta cu datele necesare în modelul de formular nr.5 anexat la caietul de sarcini care va reprezenta Oferta/propunerea Financiară. Prețul al ofertei va fi exprimat în euro, fără TVA.

### G. Altele

#### INFORMAȚII SUPLIMENTARE

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

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

Autoritatea Contractantă va folosi pentru contractare formularul de model de contract prezentat în documentația de atribuire.

Ofertanții pot participa cu una sau mai multe oferte de spații (locații) de închiriere.

În situația în care un ofertant participă cu mai multe oferte, acestea trebuie să fie pentru spații (locații) diferite. Nu sunt acceptate mai multe variante de oferte pentru același spațiu.

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

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

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

Autoritatea contractantă își rezerva dreptul de a vizita spațiile oferite spre închiriere, de operatorii economici participanți la procedura de închiriere, cu respectarea următorilor pași:

- anunțarea ofertanților asupra zilei și orei în care se va efectua o vizionare a spațiilor de birouri;
- verificarea locației propusă/spre închiriere prin vizionarea la fața locului.

Toate costurile lunare privind serviciile de internet, curent, telefonie și TV se vor achita de către Autoritatea Contractantă separat, lunar, în funcție de consumuri/abonamente.

OCPI Bihor în calitate de instituție publică nu va plăti comision imobiliar unei eventuale agenții imobiliare, care se va prezenta cu ofertă.

În concluzie, ofertanții nu trebuie să cuprindă sau să evidențieze în cadrul propunerii lor financiare costurile aferente unui eventual comision plătit către o agenție imobiliară pentru publicitate/ reprezentare/intermediere.

## H. Conditii speciale

- 1) În cazul în care ofertantul nu este proprietarul imobilului oferit spre închiriere, acesta va prezenta actul în temeiul căruia deține în mod legal imobilul și prin care i se permite închirierea/subînchirierea acestuia;
- 2) Ofertantul trebuie să facă dovada că imobilul oferit spre închiriere nu face obiectul vreunui litigiu prin declarație pe proprie răspundere;
- 3) În situația în care ofertantul declarat câștigător dorește să înstrăineze imobilul care face obiectul contractului de locațiune, acest aspect trebuie notificat, în scris, autorității contractante, cu cel puțin 100 zile calendaristice înainte de data înstrăinării;
- 4) În situația în care asupra imobilului oferit este întabulat un drept de ipotecă în favoarea unei instituții financiar-bancare, ofertantul va prezenta un angajament din partea acestei instituții cu privire la acceptul închirierii imobilului în favoarea autorității contractante.
- 5) Ofertantul declarat câștigător se angajează să notifice Autorității contractante orice modificare care i-ar putea perturba folosința imobilului în condiții optime cu cel puțin 60 de zile calendaristice înainte.

## I. PUNCTAJELE DE CARE SE VA TINE CONT LA EVALUAREA TEHNICA:

### I.1. Amplasament

Punctajul pentru amplasarea zonata a spatiului:

- central/semicentral - 20 puncte
- periferie - 10 puncte

### I.2. Locuri de parcare

- 1,2 sau mai multe locuri de parcare - 10 puncte
- nici un loc de parcare - 0 puncte

### I.3. Acces la mijloacele de transport în comun

- maxim 700 m distanța până la un mijloc de transport în comun - 20 puncte
- după 700 m distanța până la un mijloc de transport în comun - 10 puncte

### I.4. Cai de acces în clădire

- o singura cale de acces - 5 puncte
- doua cai de acces - 10 puncte

### I.5. Finisaje interioare

- calitatea finisajelor(zugraveala noua, gresie, faianta, fara crapaturi) - 30 puncte
- calitatea finisajelor(zugraveala veche, gresie, faianta, cu crapaturi) - 10 puncte

### I.6. Instalatii/instalatie de climatizare a spatiului

- spatiu dotat cu instalatie de climatizare - 10 puncte
- spatiu nedotat cu instalatie de climatizare - 5 puncte

Tabel factori de evaluare oferta tehnica

Nr	Factor de evaluare	Descriere factor	Punctaj
1	Amplasament	Spațiu situat central/semicentral	20
		Spațiu situat la periferie	10
2	Locuri de parcare	1,2 sau mai multe locuri de parcare	10
		nici un loc de parcare	0
3	Acces la mijloacele de transport în comun	Distanța până la un mijloc de transport în comun maxim 700 m	20
		Distanța până la un mijloc de transport în comun mai mare de 700 m	10
4	Căi de acces în clădire	Două căi de acces	10
		O singura cale de acces	5
5	Finisaje interioare	calitatea finisajelor(zugraveala noua, gresie, faianta, fara crapaturi)	30
		calitatea finisajelor(zugraveala veche, gresie, faianta, cu crapaturi)	10
6	Instalatii/instalatie de climatizare a spatiului	spatiu dotat cu instalatie de climatizare	10
		spatiu nedotat cu instalatie de climatizare	5
TOTAL		Ptehnic factori evaluare	100

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

Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul:

- a) Punctajul ofertei financiare (Pfinanciar = max 40 pct) se acordă astfel:
  - = pentru cel mai mic dintre prețurile ofertate se vor acorda 40 puncte;
  - = pentru alt preț se acordă punctaj astfel:  $P_{financiar} = (P_{pretminim} / P_{pretofertant}) \times 40$  pct

Preț minim - cel mai mic preț oferit în cadrul procedurii  
 Preț ofertant - prețul ofertei pentru care se calculează punctajul ofertei  
 Justificare: Prețurile oferite sunt ierarhizate în funcție de nivelul acestora, cel mai mic preț obținând cel mai mare punctaj, adică 40 puncte. Celelalte prețuri oferite obțin punctaje prin raportare cu cel mai mic preț.

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

b) Punctajul ofertei tehnice (Ptehnic = max. 60 pct) se acorda astfel:  

$$Ptehnic = (Ptehnic\ factori\ evaluare / 100) \times 60\ pct,$$
 unde Ptehnic factori evaluare reprezintă totalul punctelor factorilor de evaluare enumerați mai sus.

#### J. Calendar estimativ

Etapa	Termene estimate	Locația
1. Publicarea anunțului publicitar	12.12.2025	Site-ul OCPI Bihor
2. Transmiterea solicitărilor de clarificări privind documentația de atribuire de către ofertanți	Până la data 18.12.2025	Sediul OCPI Bihor
3. Transmiterea răspunsurilor la clarificări de către autoritatea contractantă	Până la data 23.12.2025	Ofertanți
4. Data maxima de depunerea oferte	29.12.2025 ora 13 <sup>00</sup>	Sediul OCPI Bihor
5. Ședința de deschidere a ofertelor	29.11.2025 ora 14 <sup>00</sup>	Sediul OCPI Bihor
6. Evaluarea ofertelor	30.12.2025-	Sediul OCPI Bihor
7. Vizionarea spațiilor cu oferta admisibilă	30.12.2025-	Locațiile cu oferta admisibilă
8. Finalizarea evaluării și comunicarea rezultatului procedurii de atribuire	30.12.2025-	Tuturor ofertanților
9. Semnarea contractului	31.12.2025	Sediul OCPI Bihor

Comisia de evaluare : - presedinte titular - Andrei Traian Blaj  
 - membru titular - Maria-Doina Fildan  
 - membru titular - Florin Balaj

**SECTIUNEA III**

**FORMULARE**

Operator economic,

.....  
(denumirea/numele)

.....  
(email si telefon)

**DECLARAȚIE**

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

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

a) constituirea unui grup infracțional organizat, prevăzută de art. 367 din Legea nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;

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

c) infracțiuni împotriva intereselor financiare ale Uniunii Europene, prevăzute de art. 181 -185 din Legea nr. 78/2000, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;

d) acte de terorism, prevăzute de art. 32-35 și art. 37-38 din Legea nr. 535/2004 privind prevenirea și combaterea terorismului, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;

e) spălarea banilor, prevăzută de art. 29 din Legea nr. 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, precum și pentru instituirea unor măsuri de prevenire și combatere a finanțării terorismului, republicată, cu modificările ulterioare, sau finanțarea terorismului, prevăzută de art. 36 din Legea nr. 535/2004, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;

f) traficul și exploatarea persoanelor vulnerabile, prevăzute de art. 209-217 din Legea nr. 286/2009, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;

g) fraudă, în sensul articolului 1 din Convenția privind protejarea intereselor financiare ale Comunităților Europene din 27 noiembrie 1995.2.

2. Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg ca autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta,

orice informații suplimentare privind eligibilitatea noastră, precum și experiența, competența și resursele de care dispunem.

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

4. Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații. Totodată, declar că am luat la cunoștință de prevederile art. 326 «Falsul în Declarații» din Codul Penal referitor la «Declararea necorespunzătoare a adevărului, făcută unei persoane dintre cele prevăzute în art. 175 (din Noul Cod Penal) sau unei unități în care aceasta își desfășoară activitatea în vederea producerii unei consecințe juridice, pentru sine sau pentru altul, atunci când, potrivit legii ori împrejurărilor, declarația făcută servește la producerea acelei consecințe, se pedepsește cu închisoare de la 3 luni la 2 ani sau cu amendă.»

Data :.....[ZZ.LL.AAAA]

(numele și prenume)..... în calitate de..... ,  
legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele(denumire/nume operator  
economic).....

.....  
(semnătura și ștampilă),

Data .....

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

Operator economic,

.....  
(denumirea/numele)

.....  
(email si telefon)

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

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

a) a încălcat obligațiile stabilite potrivit art. 51, iar autoritatea contractantă poate demonstra acest lucru prin orice mijloc de probă adecvat, cum ar fi decizii ale autorităților competente prin care se constată încălcarea acestor obligații;

b) se află în procedura insolvenței sau în lichidare, în supraveghere judiciară sau în încetarea activității;

26/05/2016 - Derogare prin Lege 98/2016.

c) a comis o abatere profesională gravă care îi pune în discuție integritatea, iar autoritatea contractantă poate demonstra acest lucru prin orice mijloc de probă adecvat, cum ar fi o decizie a unei instanțe judecătorești sau a unei autorități administrative;

d) autoritatea contractantă are suficiente indicii rezonabile/informații concrete pentru a considera că operatorul economic a încheiat cu alți operatori economici acorduri care vizează denaturarea concurenței în cadrul sau în legătură cu procedura în cauză;

e) se află într-o situație de conflict de interese în cadrul sau în legătură cu procedura în cauză, iar această situație nu poate fi remediată în mod efectiv prin alte măsuri mai puțin severe;

f) participarea anterioară a operatorului economic la pregătirea procedurii de atribuire a condus la o distorsionare a concurenței, iar această situație nu poate fi remediată prin alte măsuri mai puțin severe;

g) operatorul economic și-a încălcat în mod grav sau repetat obligațiile principale ce-i reveneau în cadrul unui contract de achiziții publice, al unui contract de achiziții sectoriale sau al unui contract de concesiune încheiate anterior, iar aceste încălcări au dus la încetarea anticipată a respectivului contract, plata de daune-interese sau alte sancțiuni comparabile;

h) operatorul economic s-a făcut vinovat de declarații false în conținutul informațiilor transmise la solicitarea autorității contractante în scopul verificării absenței motivelor de excludere sau al îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție, nu a prezentat aceste informații sau nu este în măsură să prezinte documentele justificative solicitate;

i) operatorul economic a încercat să influențeze în mod nelegal procesul decizional al autorității contractante, să obțină informații confidențiale care i-ar putea conferi avantaje nejustificate în cadrul procedurii de atribuire sau a furnizat din neglijență informații eronate care pot avea o influență semnificativă asupra deciziilor autorității contractante privind excluderea din procedura

de atribuire a respectivului operator economic, selectarea acestuia sau atribuirea contractului de achiziție publică/acordului-cadru către respectivul operator economic

(numele și prenume)..... în calitate de..... ,  
legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele(denumire/nume operator economic).....

.....  
(semnătura și ștampilă),

Data .....

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

Operator economic,

.....  
(denumirea/numele)

.....  
(email si telefon)

### DECLARAȚIE

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

Subsemnatul(a) .....[se insereaza numele operatorului economic - persoana juridică], în calitate de ofertant/candidat/concurent/tert sustinator/subcontractant, la procedura de Închiriere Spațiu pentru BCPI Salonta, pentru achizitia de spațiu pentru BCPI Beiuș Cod CPV: 703310000-7 servicii de cumpărare sau închiriere imobile, la data de(se va introduce data limita de depunere a ofertelor) ....., organizată de OCPI Bihor declar pe proprie răspundere că nu sunt în situațiile prevăzute la art.60 lit. d si e, din Legea nr.98/2016 enumerate mai jos :

ART. 60

d) situația în care ofertantul individual/ofertantul asociat/candidatul/subcontractantul propus/terțul susținător are drept membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare și/sau are acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al doilea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul autorității contractante sau al furnizorului de servicii de achiziție implicat în procedura de atribuire;

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

Autorizez prin prezenta orice instituție, societate comercială, bancă, alte persoane juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai OCPI Bihor, cu privire la orice aspect tehnic și financiar în legătură cu activitatea noastră

Confirmăm faptul că nu participăm la procedura pentru atribuirea aceluiași contract în nici o altă formă.

Declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că OCPI Bihor are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare în scopul verificării datelor din prezenta declarație.

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

(numele și prenume)..... în calitate  
de..... , legal autorizat să semnez oferta pentru și în  
numele(denumire/nume operator  
economic).....

.....  
(semnătura și ștampilă),

Data .....

Operator economic,

.....  
(denumirea/numele)

.....  
(email si telefon)

### Specificații tehnice

#### 1. Suprafețe:

##### 1.1. clădiri existente

- suprafața utilă (mp): ..... mp;
- suprafața desfășurată (mp): ..... mp;
- suprafața liberă de construcții (mp): ..... mp;

##### 1.2. terenuri

- suprafața totală (mp): ..... mp;
- suprafața liberă de construcții (mp): ..... mp;

2. Amplasarea zonală a imobilului: .....

3. Numărul căilor de acces rutier: .....

3.1. Numărul căilor de acces/iesire din spatiu/imobil:.....

4. Distanța maximă până la un mijloc de transport în comun: ..... m;

5. Utilitățile la care imobilul este bransat/are acces: [după caz, apa, gaz, canal, electricitate, cu  
posibilitate de conectare la sistemele de telefonie fixă și internet];

-

-

-

-

#### 5. Dotările ale imobilului:

- finisaje exterioare: [de ex.: tocărie din PVC/aluminiu/lemn cu geam termopan/geam];

-

-

-

- finisaje interioare: [de ex.: peretii interiori să fie zugrăviți corespunzător pentru un sediu administrativ, pardoseala să fie rezistentă la trafic: parchet, gresie, mozaic, marmură, etc.]

-

-

-

- imobilul să aibă o compartimentare a spațiului pretabilă pentru activitatea de birouri sau să poate fi modificat în acest sens ( DA/NU) :.....

- spațiile sanitare: [de ex.:cate sunt în prezent, să fie amenajate cu instalații sanitare în stare bună de funcționare, gresie și faianță];

- iluminatul încăperilor: [iluminat natural și/sau artificial];

- instalații: [de ex.: de încălzire cu centrală proprie sau ...];

- posibilitatea amenajării de ... : [de ex.: garaj, spațiu lucru cu publicul ...]

- alte spații (holuri, scări, spații tehnice, magazii etc.);

- posibilitate de parcare pentru un număr de minim ..... autoturisme.

## B. Caracteristicile facultative

[de ex.: Sistem de supraveghere video, Sistem de alarmă, Instalație de climatizare]

.....

Data .....

(semnatură și ștampilă)

Formularul nr.5

Operator economic,

.....  
(denumirea/numele)

.....  
(email și telefon)

### FORMULAR DE OFERTĂ FINANCIARĂ

Catre: Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Prahova

Doamnelor/Domnilor

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnații, reprezentanți ai ofertantului .....(denumirea/numele ofertantului), ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să oferim pentru închiriere spațiul, din Municipiul Salonta cu o suprafața utilă de .....mp, pentru suma de .....euro/mp, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată;
2. Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să dăm în folosință spațiul închiriat, în conformitate cu cerințele autorității contractante, OCPI Bihor.
3. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă până la semnarea contractului și a procesului verbal de primire-predare și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.
4. Până la încheierea și semnarea contractului de achiziție publică, această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

Data .....

(nume prenume) ....., în calitate de .....

autorizat să semnez oferta pentru și în numele(denumire ofertant) .....

.....

(nume, prenume, semnatura și ștampila)

## SECȚIUNEA IV

### MODEL CONTRACT

nr.....data

Temei legal: Procedura de achiziție publică aplicată pentru atribuirea prezentului contract este PO-8.5.1-02/BH

#### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

....., cu sediul social în  
....., înmatriculată la Registrul Comerțului  
sub nr....., cod unic de înregistrare....., cont  
virament ....., deschis la .....,  
telefon ....., reprezentată legal de.....,  
în calitate de LOCATOR, pe de o parte

Și

....., cu sediul în .....,  
codul fiscal ....., telefon ....., fax .....,  
cont ....., deschis la ....., în  
calitate de LOCATAR, pe de altă parte,

.....

#### OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul prezentului contract consta în închirierea de către Locatar a spațiului clădire de birouri situat în ..... în suprafață utilă totală de .....mp, compus din: suprafață de .....mp spațiu de folosință exclusivă cu destinație de birouri, ..... mp spațiu de depozitare/arhivă și ..... mp căi de acces.

2.2. Spațiul de închiriat va fi utilizat de către Locatar cu destinația de sediu administrativ, în vederea desfășurării activității.....

2.3. Locatorul asigură Locatarului dreptul de folosință exclusivă asupra spațiului închiriat și asupra bunurilor accesorii ale acestuia (cu respectarea cerințelor minime din Documentația de atribuire).

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

#### II. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Prezentul contract intră în vigoare la data de..... și se termină la data de.....

#### IV. PREȚUL CONTRACTULUI ȘI MODALITAȚI DE PLATĂ

- 4.1. Chiria lunară a spațiului închiriat este de ..... și reprezintă închirierea unui spațiu clădire de birouri situat în ....., în suprafață utilă totală de .....mp, compus din : suprafață de ..... mp spațiu de folosință exclusivă cu destinație de birouri, ..... mp spațiu de depozitare/arhivă și..... mp căi de acces.
- 4.2. Plata chiriei menționate la pct. 4.1. se va face lunar, pentru luna în curs, și nu include contravaloarea utilităților.
- 4.3. Contravaloarea utilităților (apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, gunoi) nu este inclusă în prețul oferit, energia electrică fiind refacturată separat de către locatar (conform facturilor primite de la furnizori), și achitată de locatar, în funcție de consumul lunar și prețurile practicate de aceștia, iar pentru restul utilităților (apă, canalizare, gaze naturale, gunoi) Locatarul urmând să încheie contracte de furnizare în nume propriu, direct cu furnizorii.
- 4.4. Locatarul trebuie să plătească chiria lunară Locatorului, la finele fiecărei luni, pe toată durata Acordului cadru și a contractului .
- 4.5. În caz că, din motive ce nu țin de culpa Locatarului, plata nu a putut fi efectuată în termenul precizat la pct. 4.4, Locatarul se obligă să plătească către Locator, într-un termen maximal de 60 de zile calendaristice de la data stabilită.
- 4.6. Locatarul are obligația de a efectua plata chiriei lunare către Locator, pentru spațiul închiriat, după cum urmează:  
- prin virament în contul Locatorului - ....., deschis la ....., în baza facturii emise de Locator.
- 4.7. Locatarul va achita integral contravaloarea consumului real indicat de contoarele de energie electrică, instalate în spațiu. Plata utilităților, precum și TVA-ul aferent se va exprima în lei și se va plăti de către Locatar la finele fiecărei luni transiterii facturii de către Locator. Factura se va emite de către Locator în primele 5 zile lucratoare ale lunii, pentru luna în curs.
- 4.8. Plățile se consideră a fi efectuate la data creditării contului Locatorului.
- 4.9 Toate plățile se vor face în limita fondurilor bugetare aprobate.

#### V. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

- 5.1. Locatorul se obligă:
- să predea spațiul de închiriat, cu toate accesoriile sale, în stare corespunzătoare folosinței pentru care a fost închiriat;
  - să execute toate lucrările de reparații capitale necesare menținerii funcționalității de la momentul predării spațiului, în cel mai scurt timp de la primirea sesizării scrise a Locatarului, cu obligativitatea Locatarului de a lua primele măsuri necesare pentru remedierea situației;
  - să asigure folosința imobilului închiriat pe toata durata derulării contractului, garantând pe Locatar contra pierderii totale sau parțiale a bunului, contra viciilor imobilului ori contra tulburării folosinței imobilului, în condițiile art. 1790 Cod civil. Dispozițiile art. 1791 Cod civil devin aplicabile.
  - să suporte plata deplină a tuturor impozitelor și taxelor, precum și a altor sarcini de natură fiscală care, potrivit legislației în vigoare, revin proprietarului de drept al imobilului;
  - să declare și să garanteze Locatarului că nicio terță persoană, fizică sau juridică, nu are niciun drept, de niciun fel, asupra spațiului închiriat și că până în prezent nu a mai închiriat acest imobil la nicio persoană fizică sau juridică, pentru intervalul de timp prevăzut în acordul cadru;
  - să asigure furnizarea utilităților spațiului închiriat, necesare desfășurării activității Locatarului;

- g) să efectueze reparațiile capitale pe toată durata închirierii, dacă în acest interval imobilul în care se află spațiul va avea nevoie de astfel de intervenții. În acest sens Locatarul se obligă să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență ale clădirii, elementele de construcții exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, împrejmuiri), curtea, precum și întreținerea în bune condiții a instalațiilor clădirii;
- h) să permită Locatarului să folosească spațiul închiriat potrivit destinației specificate în contract și în conformitate cu acesta;
- i) să permită instalarea siglelor specifice desfășurării activității Locatarului, atât în exteriorul, cât și în interiorul spațiului închiriat, în limita spațiului disponibil, pe baza aprobării prealabile a Locatarului;
- j) să asigure întreținerea ascensorului și efectuarea reviziilor ISCIR obligatorii, conform legislației aferente în vigoare;
- k) să afecteze cât mai puțin cu putință activitatea desfășurată de Locatar, în spațiul închiriat, în situația în care va efectua lucrări de modernizare sau consolidare a clădirii; în acest sens Locatarul se obligă să notifice Locatarul cu cel puțin 30 de zile înainte de data la care vor începe lucrările mai sus menționate;
- l) să permită Locatarului instalarea echipamentelor specifice activității proprii, în spațiul închiriat;
- m) să asigure accesul la utilitățile necesare (energie electrică, apă caldă, apă rece, canal, gaze naturale). Locatarul nu este responsabil de întreruperea furnizării utilităților sau furnizarea parțială sau sub parametrii a acestora, cu excepția cazurilor în care acestea se datorează culpei sale;
- n) să asigure Locatarului sistemele de avertizare și stingere la incendiu în întreg imobilul, precum și sistemele de stingere a incendiilor, adecvat spațiilor de depozitare/arhivare, astfel cum au fost specificate în Documentația de atribuire.

## VI. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

### 6.1. Locatarul se obligă:

- a) să folosească imobilul închiriat, conform destinației prevăzute în contract;
- b) să plătească chiria, tarifele pentru servicii și utilități la termenele prevăzute;
- c) să obțină toate autorizațiile de funcționare (dacă e cazul) în spațiul închiriat, în conformitate cu legislația în vigoare, conform activității Locatarului;
- d) să ia în primire spațiul închiriat, în baza procesului verbal de predare-primire, Anexa nr. 1 din Acordul-cadru;
- e) la sfârșitul contractului să restituie imobilul închiriat în starea în care l-a primit, în baza unui proces verbal de predare/primire, cu excepția uzurii normale, inerente utilizării imobilului conform destinației stabilite;
- f) să păstreze în bune condiții, pe toată durata închirierii, a spațiului închiriat, precum și a accesoriilor acestuia, să nu le degradeze sau deterioreze, cu excepția uzurii normale. Locatarul nu va fi răspunzător pentru pierderi, deteriorari sau orice alte pagube produse de forța majoră. Dacă degradările sau deteriorările sunt cauzate din culpa Locatarului, acesta va fi obligat să facă reparațiile pe cheltuiala sa, chiar dacă nu sunt locative;
- g) să execute, cu avizul Locatarului, în timp util, în bune condiții și pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreținere și reparații curente (toate reparațiile mici, locative, cât și lucrările de întreținere curentă ce cad în sarcina sa, conform Codului Civil), necesare pentru întreținerea spațiului închiriat, în condițiile în care a fost preluat. De asemenea, trebuie să informeze imediat Locatarul cu privire la orice accidente sau degradări/deteriorări ce s-ar produce în spațiul închiriat;
- h) îl va înștiința imediat pe Locatar despre orice acțiune a unei terțe persoane, care îi tulbură folosința;

- i) orice modificare adusă de Locatar spațiului închiriat se va efectua doar cu acordul scris al Locatorului. După acordul scris al Locatorului de acceptare a modificărilor, Locatarul va obține toate autorizațiile și avizele necesare acestor modificări;
- j) să utilizeze în depline condiții de siguranță echipamentele și instalațiile aparținând Locatorului și să solicite avizul scris al acestuia pentru orice echipamente sau instalații suplimentare ce dorește să le monteze în spațiul supus închirierii;
- k) să execute, numai cu avizul scris al Locatorului, a lucrărilor de construire și de modificare necesare desfășurării activității. Aceste lucrări vor fi executate, după primirea acceptului scris al Locatorului, numai cu autorizațiile și avizele legale;
- l) să nu aducă modificări de natură a afecta structura spațiului închiriat, decât dacă acestea sunt absolut necesare și numai cu avizul scris prealabil al Locatorului. Aceste lucrări vor fi executate, după primirea acceptului Locatorului, numai cu autorizațiile și avizele legale;
- m) să nu intervină, în niciun fel, asupra echipamentelor aparținând Locatorului, aflate în spațiul închiriat;
- n) să permită accesul Locatorului în spațiul închiriat, pentru efectuarea intervențiilor urgente și a lucrărilor de reparații, ce îi revin acestuia;
- o) să ia toate măsurile necesare pentru eliberarea parțială și temporară a spațiului închiriat, pe perioada în care Locatorul executa lucrări de construcții, reparații generale la spațiul închiriat și la instalațiile puse la dispoziție. Locatarul nu va putea pretinde scăderea chiriei în situația în care Locatorul efectuează lucrări de reparații ale spațiului închiriat, afară de cazul în care reparațiile au o durată mult mai mare decât este normal pentru efectuarea acestora și duc la încetarea activității Locatarului. În această ultimă situație chiria va scădea proporțional cu spațiul afectat.
- p) să respecte prevederile legale privind securitatea și sanatare în muncă și să ia toate măsurile ce se impun în acest domeniu, să respecte și să ia toate măsurile necesare prevenirii incendiilor, apararea împotriva incendiilor, fiind pe deplin răspunzător pentru orice daune, directe sau indirecte, ce ar rezulta ca urmare a nerespectării acestor obligații;
- q) să înregistreze contractul în Cartea Funciară, în termen de 60 de zile de la data semnării acestora.
- r) Locatarul se obligă să respecte normele în vigoare privind prevenirea și stingerea incendiilor, asigurând instruirea corespunzătoare a personalului care își desfășoară activitatea în spațiului în locație. Locatarul va asigura, pentru spațiul în locație, dotarea cu mijloace proprii de intervenție în caz de incendiu conform legislației în domeniu. În cazul unui incendiu produs din culpa sa (a oricărui dintre angajații sau prepușii săi sub orice titlu), Locatarul va suporta toate costurile intervenției precum și contravaloarea pagubelor produse Locatorului sau terților.
- s) Locatarul are obligația respectării prevederilor Legii nr. 319/2006 privind securitatea și sănătatea în muncă. Orice accidente produse prin nerespectarea de către Locatar (de către oricare dintre angajații sau prepușii săi sub orice titlu) angajează răspunderea exclusivă a Locatarului, acesta urmând să suporte toate pagube cauzate Locatorului sau terților. Locatarul are obligația să asigure măsuri privind paza bunurilor, valorilor ce le deține și protecției persoanelor conform Legii 333/2003 și a HG 301/2012.

## VII. SUBÎNCHIRIEREA SAU CESIUNEA

7.1. Locatarul se obligă să nu subînchirieze sau să cesioneze, direct sau indirect, parțial sau integral, drepturile ce îi revin în baza Contractului, precum și să nu permită folosința sau ocuparea de către alte persoane a spațiului închiriat.

## VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

8.1. În cazul nerespectării dispozițiilor contractuale cu privire la obligațiile Locatorului, contravaloarea lipsei totale sau parțiale de folosință a spațiului închiriat, va fi calculată

astfel: diminuarea chirie, proporțional cu spațiul asupra căruia persistă situația lipsei de folosință la care se adaugă o penalizare, în cotă procentuală de 0,02 % din prețul chiriei lunare/zi de întârziere. Prin lipsa parțială de folosință se înțelege lipsa folosinței unei suprafețe mai mari de 10 % din spațiul închiriat, pe o perioadă mai mare de 15 zile consecutive.

8.2. În cazul în care Locatarul nu onorează plățile către Locator, conform prevederilor contractuale, acesta are obligația de a plăti ca penalități, o sumă echivalentă cu o cotă procentuală de 0,02 % din plata neefectuată/zi de întârziere.

## IX. MODIFICAREA CONTRACTULUI

9.1. Se va putea modifica numai prin Act adițional, semnat de ambele părți.

## X. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

10.1. Contractul încetează:

a) prin ajungerea la termen;

b) prin acordul părților;

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

10.2. Contractul poate înceta prin reziliere:

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

- Încalcarea obligației de plată. Neplata de către Locatar a oricareia dintre: chirie, cheltuieli locative, penalitățile sau alte plăți impuse Locatorului prin prezentul Contract, la data scadentă și în modul corespunzător.

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

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

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

c) Convențională, prin acordul ambelor părți.

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

10.3. Contractul încetează și în cazul în care lucrul a pierit în totalitate.

## XI. NOTIFICĂRI

11.1. Orice notificare/corespondență adresată de o parte celeilalte părți este valabilă comunicată dacă este predată sau transmisă la adresa anunțată de părți, prin poștă, fax sau e-mail, în atenția următoarelor persoane:

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

Locatar: ....., telefon ....., mobil ....., fax ....., e-mail: .....

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

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

11.4. Schimbarea adresei sau a faxului/e-mailului, nu este opozabilă celeilalte părți, decât dacă a fost notificată.

## XII. FORȚA MAJORĂ

12.1. Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

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

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

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

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

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

## XIII. CARACTERUL CONFIDENȚIAL AL CONTRACTULUI

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

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

## XIV. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

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

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

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

## XV. COMUNICĂRI

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

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

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

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

#### XVI. AMENDAMENTE

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

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

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

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

#### XVIII. ALTE CLAUZE

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

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

LOCATOR,

LOCATAR,

SECTIUNEA V  
ANEXE 1/1

ANEXA nr.1  
Specificații tehnice minime obligatorii

A. Caracteristicile minime solicitate

Prezentele caracteristici reprezintă cerințele tehnice, funcționale și calitative minime solicitate de autoritatea contractantă.

1. Suprafețe:

1.1. clădiri existente

- suprafața utilă (mp utili): minim 250 mp - maxim 400 mp;

2. Amplasarea zonală a imobilului:

- zona centrală/semicentrală/periferie în Orașul Alesd

3. Numărul căilor de acces rutier :

- minim 1 cale de acces rutier

4. Distanța maximă până la un mijloc de transport în comun:

- maxim 700 m;

5. Utilitățile la care imobilul este bransat/are acces, minim :

- apa, canal, rețea canalizare, electricitate, încălzire sursă proprie, pe gaze sau geotermala

- sistem propriu sau de la stat de încălzire care să asigure temperaturi optime de lucru;

- sistem de iluminat asigurat de corpuri echipate cu bec (tub) led;

- imobilul să fie racordat la rețea alimentară cu apă cu contorizare separată, în cazul în care în imobil își desfășoară activitatea și alți locatari sau locatorul;

- imobilul să fie racordat la rețeaua de alimentare cu energie electrică, cu contorizare separată, în cazul în care în imobil își desfășoară activitatea alți locatari sau locatorul;

- instalație electrică în imobil;

- instalație curenți slabi (telefonie, internet) cablaj primar

- instalație sanitară în imobil (apă și canal);

- rețea de canalizare în imobil;

5. Dotările obligatorii ale imobilului:

- în spațiile cu destinație birouri - gresie de trafic intens sau parchet de trafic intens;

- în spațiile de circulații - gresie de trafic intens sau parchet de trafic intens;

- în grupurile sanitare - faianță, gresie;

- uși dotate cu încuietori;

- tâmplarie termopan;

- iluminat natural;

- zugrăveli lavabile pe pereți și tavane, după caz (în funcție de tipul de material folosit);

- corpuri de iluminat montate în toate spațiile;

B. Caracteristicile facultative

- sistem de supraveghere video

- sistem de alarmă

- instalație de climatizare

Comisia de evaluare : - presedinte titular - Andrei Traian Blaj

- membru titular - Maria-Doina Fildan

- membru titular - Florin Balaj