



MINISTERUL INVESTIȚIILOR ȘI PROIECTELOR EUROPENE

ORGANISMUL INTERMEDIAR REGIONAL PENTRU PROGRAME EUROPENE
CAPITAL UMAN - REGIUNEA SUD-MUNTENIA

Nr.3931/15.03.2024

Aprobat,
Mirela Minodora RĂDOI
Director executiv

CAIET DE SARCINI

Obiectul contractului: Închiriere a două spații birouri (clădire existentă și terenul aferent) în Municipiul Călărași

Achiziția se va finaliza cu încheierea unui contract de închiriere spațiu pentru fiecare lot

Durata contractului: 01.04.2024 – 31.03.2026 cu posibilitatea de prelungire a duratei cu păstrarea prețului oferat

Valoarea estimată:

LOT 1 – 17.500,00 lei fără TVA * 24 luni = 420.000,00 lei fără TVA.

LOT 2 – 5.500,00 lei fără TVA * 24 luni = 132.000,00 lei fără TVA.

Criteriul de atribuire: Prețul cel mai scăzut/mp spațiu util birou

Data limită pentru depunerea ofertelor: 22.03.2024, ora 11.00

Depunerea ofertelor: La sediul Organismului Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman - Regiunea Sud-Muntenia, Str. Portului, Nr. 2A, Călărași, Jud. Călărași, Registratură, în plic închis, cu mențiunea **“A nu se deschide până la data de 22.03.2024, ora 12.00”**

Ofertanții pot depune ofertă pentru fiecare lot.

Locul deschiderii ofertelor: OIR PECU REGIUNEA SUD MUNTENIA Str. Portului Nr. 2A, Călărași, Jud. Călărași, România.

Deschiderea ofertelor se va face de către comisia de evaluare la data și în locul indicate în anunțul de închiriere. Orice ofertant are dreptul de a fi prezent la deschidere.

Orice persoană fizică sau juridică care deține un imobil, cu titlu de proprietate, și care îndeplinește cerințele enunțate în caietul de sarcini are dreptul să depună oferta de închiriere a imobilului în condițiile prezentei documentații.

Cerințe LOT 1 și LOT 2

Ofertantul trebuie să prezinte următoarele documente:

a) pentru persoane fizice:

1) Actul juridic prin care se face dovada titlului de proprietate, în copie legalizată, însoțit de dosarul cadastral, planurile spațiilor respective și carte de identitate, în copie;

2) Extrasul de carte funciară din care să reiasă că imobilul oferit spre închiriere este intabulat în favoarea proprietarului ofertant și prin care se face dovada că nu există sau există ipotecă asupra imobilului, valabil la data deschiderii ofertelor, în original, sau declarație pe propria răspundere că imobilul va fi intabulat până la darea în folosință a spațiilor, autenticată de un notar public, în original. În situația în care asupra imobilului ofertat este intabulat un drept de ipotecă în favoarea altei persoane, ofertantul va prezenta în cadrul ofertei sale un aviz favorabil din partea acestuia cu privire la închirierea imobilului în favoarea OIR PECU Regiunea Sud Muntenia pentru perioada de închiriere (minimă sau maximă) ofertată.

3) Certificat fiscal, emis de Primăria de care aparține imobilul din punct de vedere administrativ privind plata impozitelor locale pentru imobilul ofertat, în original;

4) Certificat fiscal cu obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului consolidat, în original;

5) Certificatul de performanță energetică, pentru imobilul ofertat, în copie;

6) Autorizație de securitate la incendiu, în copie;

7) Extras din documentația tehnică a construcției anexă la autorizația de construire, din care să rezulte suprafața utilă a spațiului/clădirii și a terenului aferent sau extras din documentația tehnică de cadastru întocmită de persoana autorizată conform legii, în copie;

8) Declarație pe propria răspundere a proprietarului, că imobilul ce va face obiectul închirierii, nu este urmărit și nu se află pe rolul unei instanțe de judecată, în original;

9) Formularul de ofertă (Formularul 2);

10) Declarația privind conformitatea cu caietul de sarcini (Formularul 3) ;

11) Declarație privind evitarea conflictului de interese (Formularul 4).

Persoanele cu funcții de decizie în cadrul autorității contractante:

Mirela Minodora Rădoi - Director executiv

Măndica Dedu - Responsabil financiar

Ilie Bogdan Alexandru - Responsabil viză CFP

Membrii comisiei de evaluare a ofertelor:

Gândea Georgian

Prepeliță Mariana

Botea Adrian

Mitea Andreea

b) pentru persoane juridice:

1) toate documentele menționate mai sus, la punctul (a)(1)-(10)

2) Certificat constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, în original;

3) Certificatul de înregistrare al firmei și/sau actul juridic în baza căruia s-a dobândit personalitatea juridică, în copie;

4) Certificat de atestare fiscală eliberat de organul de administrare fiscală al unității administrativ teritoriale de pe raza căreia persoana juridică își are sediul social privind plata obligațiilor la bugetul de stat, în original.

Toate documentele menționate mai sus trebuie să fie valabile la data deschiderii ofertelor.

Lipsa oricărui document de calificare conduce la respingerea ofertei.

Ofertanții trebuie să prezinte, pe lângă documentele care susțin cerințele minime de calificare, următoarele informații:

1) adresa exactă a imobilului în care sunt oferite spre închiriere spațiile;

2) suprafața utilă defalcată pentru fiecare dintre spațiile compartimentate sau ce urmează a fi compartimentate (mp);

3) perioada de închiriere (minimă și maximă), exprimată în luni;

4) data aproximativă la care poate fi pus la dispoziție imobilul;

5) prețul în lei sau euro /mp spațiu util birouri/lună;

6) asigurarea utilităților (apă, încălzire, cablaje internet, energie electrică etc.);

7) existența/inexistența altor chiriași în incinta imobilului și/sau a perimetrului respectiv;

8) spațiul închiriat securizat cu închidere mecanică/variante și/sau sistem de alarmă;

9) o declarație pe proprie răspundere că locatorul va asigura accesul în clădire adaptat persoanelor cu dizabilități, conform legislației în vigoare, până la data încheierii contractului sau în cel mult 30 de zile de la semnarea contractului, dacă este cazul.

Limba de redactare a ofertei este limba română.

Documentele emise de instituții/organisme oficiale din țara în care ofertanții străini sunt rezidenți pot fi prezentate în limba originală, cu condiția ca acestea să fie însoțite de traducerea autorizată și legalizată în limba română.

Valabilitatea ofertei: 30 de zile de la termenul limită de depunere a ofertelor. Autoritatea Contractantă își rezervă dreptul să solicite ofertantului prelungirea valabilității ofertei.

Orice ofertă valabilă pentru o perioadă mai mică decât aceasta va fi respinsă de comisia de evaluare, ca inacceptabilă.

Moneda în care se va prezenta oferta financiară pentru închirierea spațiului este lei sau euro.

În cazul în care oferta este prezentată în Euro în vederea evaluării ofertei se va aplica cursul de schimb al Banca Națională a României din data deschiderii ofertelor.

La depunerea ofertelor, ofertanții trebuie să respecte toate instrucțiunile, formularele, caietul de sarcini, clauzele contractuale și specificațiile conținute pentru procedura de atribuire a contractului de închiriere a unui imobil. Transmiterea unei oferte care nu conține toate informațiile și documentele cerute, până la termenul limită de depunere a ofertelor specificat, va putea duce la respingerea ofertei. Formularele prevăzute în cadrul caietului de sarcini trebuie completate în mod corespunzător. Formularele, declarațiile și certificatele prevăzute trebuie semnate, în original, dacă nu se specifică altfel, de persoanele sau instituțiile autorizate.

Ofertantul va suporta toate costurile asociate elaborării și prezentării ofertei sale, precum și documentelor care o însoțesc, iar Autoritatea Contractantă nu va fi responsabilă sau răspunzătoare pentru costurile respective.

Orice ofertă primită după data și ora limită de depunere a ofertelor sau la altă adresă decât cea stabilită în Anunțul pentru închiriere și în prezentul caiet de sarcini va fi respinsă.

Autoritatea Contractantă își rezervă dreptul de a accepta sau respinge orice ofertă și/sau să anuleze întreaga procedură de atribuire.

În cazul în care procedura se anulează, ofertanții vor fi notificați de către Autoritatea Contractantă.

Anularea procedurii poate fi decisă când:

- a. au fost depuse numai oferte inacceptabile și/sau neconforme;
- b. nu a fost depusă nicio ofertă sau au fost depuse oferte care, deși pot fi luate în considerare, nu pot fi comparate datorită modului neuniform de abordare a soluțiilor tehnice și/sau financiare;
- c. abateri grave de la prevederile legislative afectează procedura de atribuire sau este imposibilă încheierea contractului.

(1) Oferta este considerată inacceptabilă în următoarele situații:

- a) a fost depusă după data și ora-limită de depunere sau la o altă adresă decât cea stabilită în anunțul de închiriere imobil;
- b) a fost depusă de un ofertant care nu îndeplinește cerințele minime de calificare;
- c) constituie o alternativă la prevederile caietului de sarcini;
- d) perioada de valabilitate a ofertei este mai mică decât cea prevăzută în caietul de sarcini;

(2) Oferta este considerată neconformă în următoarele situații:

- a) nu satisface cerințele caietului de sarcini;
- b) nu au fost prezentate toate documentele de calificare solicitate;
- c) conține propuneri referitoare la clauzele contractuale care sunt în mod evident dezavantajoase pentru autoritatea contractantă;
- d) conține în cadrul propunerii financiare un preț mai mare decât alocarea financiară disponibilă acestui contract.

În nici un caz Autoritatea Contractantă nu va fi responsabilă pentru daunele, indiferent de ce natură, legate de anularea procedurii, chiar dacă Autoritatea Contractantă a fost notificată în prealabil în acest sens. Publicarea unui anunț de închiriere nu constituie o obligație a Autorității Contractante de a încheia contractul.

Autoritatea contractantă va încheia contractul de închiriere imobil în perioada de valabilitate a ofertelor.

Toată corespondența legată de plăți, incluzând facturi, trebuie trimise Autorității Contractante în limba română.

LOT 1 - suprafața minimă utilă minim 600 mp - maxim 700 mp, compusă din minim 340 mp - maxim 440 mp (minim 9 birouri + spațiu server + spațiu acces + oficiu + 2 grupuri sanitare) și minim 260 mp arhivă.

Specificații tehnice LOT 1

A. Elemente componente obligatorii pentru spațiul închiriat:

1. Spații birouri
2. Spațiu arhivă și server
3. Parcare

B. Cerințe minime spațiu de închiriat

Date generale:

1. Imobilul și terenul aferent să nu facă obiectul vreunei acțiuni în justiție;
2. Starea clădirii să fie foarte bună, atât la interior cât și la exterior și să nu prezinte risc/pericol public;
3. Spațiul oferit spre închiriere trebuie să fie compact (dispus pe un singur etaj sau pe mai multe etaje consecutive);
4. Spațiul să fie dat în funcțiune în maxim 5 zile de la semnarea contractului, cu toate dotările necesare utilizării în cazul suprafețelor compartimentate și în maxim 30 zile în cazul suprafețelor ce urmează a fi compartimentate, pe cheltuiala locatorului;
5. Spațiu pretabil organizării de birouri, având în vedere următoarele cerințe:

1. Spații birouri de lucru:

- spațiul este compartimentat pentru birouri;
- existența cablării pentru internet și telefonie și posibilitatea de extindere ulterioară conform necesităților;
- spațiile pentru birouri trebuie să fie bine iluminate și aerisite (ferestre care se deschid, cu jaluzele, corpuri de iluminat electric) cu parchet, mocheta sau gresie;
- spațiile pentru birouri trebuie să aibă instalații de climatizare, centrală termică;
- grupuri sanitare pentru femei și bărbați dotate cu lavoare, closete cu apă, oglinzi, suporturi pentru hârtie igienică, în perfectă stare de funcționare;
- ferestre tip pvc sau lemn stratificat cu posibilitatea de deschidere.

2. Spațiu organizare arhivă:

1. suprafața minimă utilă pentru arhivă este de minim 260 mp în aceeași locație cu spațiile pentru birouri;
2. spațiu securizat cu închidere mecanică;
3. instalație de climatizare, centrală termică;
4. sistem de monitorizare antiincendiu;

Spațiu tehnic dedicat pentru servere (camera serverelor)

1. Suprafața compartimentată de minim 10 mp;
2. Aparat de aer condiționat specific camerelor de date (asigurarea permanentă a unei temperaturi cuprinse între 16-20 grade Celsius);
3. Spațiu securizat cu închidere mecanică;

3. Posibilitatea asigurării a unui spațiu de parcare pentru minim 5 autovehicule

C. Caracteristici tehnice și funcționale specifice locației:

1. Sistem de climatizare în stare bună de funcționare, cu posibilitatea reglării temperaturii pentru fiecare spațiu compartimentat, și care să asigure temperaturi optime de lucru indiferent de condițiile meteorologice;
 2. Acces în clădire adaptat persoanelor cu dizabilități la data transmiterii ofertei sau ulterior până la data încheierii contractului sau în cel mult 30 de zile de la semnarea contractului pentru clădirea care nu prezintă acces în clădire adaptat persoanelor cu dizabilități și pentru care locatorul va depune în cadrul ofertei o declarație pe proprie răspundere că va asigura accesul în clădire adaptat persoanelor cu dizabilități până la data încheierii contractului;
 3. Să facă dovada că deține Certificatul de performanță energetică, în conformitate cu prevederile Legii nr. 159 din 15 mai 2013 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor;
 4. Dacă spațiul închiriat se află la un etaj mai mare de 2 clădirea trebuie prevăzută cu lift pentru persoane, persoane cu dizabilități și pentru marfă;
 5. Instalații electrice, sanitare și termice în stare perfectă de funcționare;
 6. Prize de alimentare cu energie electrică, distribuite uniform în fiecare spațiu pentru birourile de lucru, cu verificare PRAM efectuată;
 7. Autorizație de securitate la incendiu;
 8. Iluminat natural asigurat în fiecare diviziune, cu excepția spațiului destinat arhivei, spațiilor auxiliare - holuri, casa scârilor, toalete etc);
 9. Grupuri sanitare suficiente pentru femei și bărbați dotate cu lavoare, closete cu apă, oglinzi, suporturi pentru hârtie igienică și prosoape, în perfectă stare de funcționare.
- Notă: Locatorii care nu prezintă oferte de spațiu compartimentate vor înainta un plan de compartimentare (inclusiv plan de alimentare cu energie electrică), avizat de o persoană autorizată (care va fi anexa la contract) și depus în cadrul ofertei. Acest plan de compartimentare trebuie să corespundă Cerințelor minime spațiu de închiriat și va fi anexa la contract.**
10. Spațiul 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.

LOT 2 - suprafața minimă utilă minim 160 mp, maximă 220 mp, compusă din minim 150 mp birouri, maxim 210 mp birouri (minim 8 - maxim 10 birouri) + minim 10 mp spațiu acces + grup sanitar sau acces la grupuri sanitare.

Specificații tehnice LOT 2

A. Cerințe minime spațiu de închiriat

Date generale:

Imobilul și terenul aferent să nu facă obiectul vreunei acțiuni în justiție;

Starea clădirii să fie foarte bună, atât la interior cât și la exterior și să nu prezinte risc/pericol public;

Spațiul oferit spre închiriere trebuie să fie compact;

Spațiul să fie dat în funcțiune în maxim 15 zile în cazul suprafețelor ce urmează a fi compartimentate și/sau igienizate, pe cheltuiela locatorului;

Spațiu pretabil organizării de birouri, având în vedere următoarele cerințe:

spațiul este compartimentat pentru birouri;

existența cablării pentru internet și telefonie și posibilitatea de extindere ulterioară conform necesităților;

spațiile pentru birouri trebuie să fie bine iluminate și aerisite (prevăzute cu ferestre care se deschid, corpuri de iluminat electric) cu parchet sau gresie;

spațiile pentru birouri trebuie să aibă instalații de climatizare pe timp de vară, încălzire prin centrală termică;

accesul în fiecare birou să fie asigurat din hol sau spațiu de trecere, nu se acceptă trecerea dintr-un birou în altul, acces stil decomandat;

grupuri sanitare dotate cu lavoare, closete cu apă, oglinzi, suporturi pentru hârtie igienică, în perfectă stare de funcționare, sau acces la grupuri sanitare cu dotările menționate mai sus;

ferestre tip pvc sau lemn stratificat cu posibilitatea de deschidere;

zugrăveli lavabile pe pereți și tavane de preferat culoare albă;

spațiul să fie securizat cu închidere mecanică.

B. Caracteristici tehnice si funcționale specifice locației:

Sistem de încălzire/climatizare în stare bună de funcționare, cu posibilitatea reglării temperaturii pentru fiecare spațiu compartimentat, si care sa asigure temperaturi optime de lucru indiferent de condițiile meteorologice;

Acces în clădire adaptat persoanelor cu dizabilități la data transmiterii ofertei sau ulterior până la data încheierii contractului sau în cel mult 30 de zile de la semnarea contractului pentru clădirea care nu prezintă acces în clădire adaptat persoanelor cu dizabilități și pentru care locatorul va depune în cadrul ofertei o declarație pe proprie răspundere că va asigura accesul în clădire adaptat persoanelor cu dizabilități până la data încheierii contractului;

Să facă dovada ca deține Certificatul de performanță energetică, in conformitate cu prevederile Legii nr. 159 din 15 mai 2013 pentru modificarea și completarea Legii nr. 372/2005 privind performanța energetică a clădirilor sau declarația pe propria răspundere că o va obține în termen de 14 zile de la data semnării contractului;

Instalații electrice, sanitare și termice în stare perfectă de funcționare;

Prize de alimentare cu energie electrică, distribuite uniform în fiecare spațiu pentru birourile de lucru, cu verificare PRAM efectuată;

Autorizație de securitate la incendiu sau declarația pe propria răspundere că va obține în termen de 45 zile de la data semnării contractului autorizarea de la ISU - de funcționare ca spații de birouri;

Iluminat natural asigurat in fiecare diviziune, cu excepția spațiilor auxiliare - holuri, casa scărilor, etc);

9. Spațiul 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.

Autoritatea contractantă își rezervă dreptul de a solicita vizualizarea spațiului propus pentru închiriere pe parcursul evaluării ofertelor.

o Verificarea conformității spațiilor, se va face de către persoanele desemnate de către autoritatea contractantă, prin vizitarea spațiilor de lucru, acestea procedând și la fotografierea spațiilor ce fac obiectul închirierii. Fotografiile rezultate vor rămâne la dosarul achiziției publice ca parte componentă. În cazul în care ofertantul nu acceptă fotografierea spațiului, se va consemna motivul refuzului.

o Vizitarea locațiilor selectate se va finaliza prin încheierea unui proces-verbal între reprezentanții Organismului Intermediar Regional PECU Regiunea Sud Muntenia și reprezentantul proprietarului/deținătorului de spațiu care a oferit spațiul spre închiriere, proces-verbal care va cuprinde, în mod obligatoriu prețul solicitat. Semnarea procesului-verbal de către reprezentantul spațiului ce urmează a fi închiriat, reprezintă acordul scris, explicit, cu privire la oferta de preț. Procesul-verbal de vizionare a spațiului se regăsește ca anexa a acestor instrucțiuni.

Întocmit,
Georgian GÂNDEA

2. MODEL DE CONTRACT

Denumire Locator

OIRPECU
Regiunea Sud Muntenia

Nr. _____ / _____ 2024

Nr. _____ / _____ 2024

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. _____ / _____ . _____ . 2024

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

_____ (denumire ofertant locator), cu sediul social în _____, Str. _____ nr. ____, județul/sector al municipiului _____, adresa de email: _____, având codul fiscal _____ și contul nr. _____ deschis la Banca/Trezoreria _____ denumită în continuare LOCATOR, reprezentată legal de domnul/doamna _____, pe de o parte

și

Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman - Regiunea Sud-Muntenia cu sediul în, Calarasi, Strada Portului, Nr. 2A, Jud. Calarasi, adresa de email: office@fsesudmuntenia.ro, având codul fiscal 20771840 și contul nr. _____ deschis la Trezoreria Municipiului Calarasi, denumit în continuare LOCATAR, reprezentat legal de domnul/doamna _____ și domnul /doamna _____, pe de altă parte

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

1. Obiectul contractului îl constituie închirierea spațiului _____, din amplasamentul Str. _____ nr. ____, Calarasi, în suprafață totală de _____ mp (detaliere pe nivele, dacă este cazul), conform plan spatiu anexat la prezentul contract.
2. Spațiul va fi folosit ca Birouri, fiind exclusă orice altă destinație.
3. În cazul în care se constată că este necesară extinderea obiectului contractului/ suplimentarea cantităților estimate inițial, și numai în cazul în care se identifică și se dispune de fonduri, atunci se poate încheia un act adițional pentru a extinde obiectul contractului sau suplimenta cantitățile estimate inițial, și pentru suplimentarea valorii alocate, dar fără a se mări prețul unitar ofertat inițial în oferta declarată câștigătoare.

III. DURATA ÎNCHIRIERII

1. Contractul de închiriere se încheie pe o durată de ____ luni, începând cu data de __.__.2024 până la data de __.__.__.
2. În cazul în care se constată că este necesară prelungirea duratei contractului, în timpul derulării acestuia și numai în cazul în care se identifică și se dispune de fonduri, atunci se poate încheia un act adițional pentru a prelungi durata contractului și a suplimenta valoarea alocată, dar fără a se mări prețul unitar oferit inițial în oferta declarată câștigătoare.

IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII ȘI PLATA CHIRIEI. ALTE CHELTUIELI.

1. Prin prezentul contract Locatarul se obligă să plătească Locatorului, pentru spațiul închiriat, o chirie în suma de ____ lei/euro.
2. Chiria va fi plătită lunar pe baza solicitării scrise/facturii din partea Locatorului (la cursul de schimb Euro/lei comunicat de Banca Națională a României la data emiterii facturii, dacă este cazul).
3. Condiții de plată a chiriei. În cazul în care Locatorul este persoană fizică, Locatarul se obligă să calculeze, să rețină, să declare și să plătească impozitul corespunzător sumelor plătite prin aplicarea cotei de 10% asupra venitului net. Venitul net se stabilește la fiecare plată, prin deducerea din venitul brut a cheltuielilor determinate prin aplicarea cotei de 20% asupra acestuia.
4. Pe întreaga perioadă a contractului de închiriere chiria nu va putea fi majorată sau indexată.
5. În afara chiriei, Locatarul va plăti utilitățile, în baza consumurilor reale înregistrate sau pe baza de cotă procentuală.

V. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

1. Să asigure Locatarul de folosința netulburată și utilă a spațiului închiriat pe toată durata contractului.
2. Să declare și să garanteze Locatarului că nimeni nu are nici un drept, de nici un fel, asupra spațiului închiriat și că până în prezent, nu a mai închiriat acest imobil la nici o persoană fizică sau juridică, pentru intervalul de timp prevăzut în prezentul contract, și nu o va face nici în viitor, până la încetarea acestui contract.
3. Să garanteze Locatarului de viciile ascunse ale spațiului închiriat și instalațiilor aferente care nu au putut fi cunoscute de Locatar în momentul încheierii contractului și care fac imposibilă folosința parțială sau totală a bunului închiriat
4. Să garanteze Locatarului, pe toată durata contractului împotriva pierderii totale sau parțiale a bunului închiriat.
5. Să declare și să garanteze Locatarului că în momentul semnării contractului nu există nici un fel de litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată sau arbitrale cu privire la spațiul ce face obiectul prezentului contract
6. Să predea Locatarului la termenul convenit spațiul închiriat în stare normală de folosință, liber, potrivit destinației prevăzute în contract.
7. Să mențină spațiul închiriat în stare de a servi la întrebuințarea pentru care a fost închiriat conform normelor legale în vigoare în România pentru clădiri de birouri.

8. Să garanteze pe locatar împotriva tulburărilor de fapt și de drept provenite din fapta proprie și împotriva tulburărilor de drept provenite din fapta terților.
9. Să asigure accesul (inclusiv cu automobilul) permanent la spațiul închiriat pentru personalul Locatarului, precum și a colaboratorilor Locatarului.
10. Să asigure următoarele servicii, în condițiile Cap. IV, punctul 5:
 - încălzirea spațiilor;
 - dotarea cu echipament de protecție contra incendiilor și întreținerea acestuia;
 - funcționarea rețelelor exterioare de apă, canalizare, electricitate și gaze;
 - întreținerea și îngrijirea părților comune.
11. Să execute pe cheltuiala sa lucrările de întreținere și reparații privind spațiul și instalațiile aferente, în ziua și la ora stabilită de comun acord cu locatarul, cu excepția celor datorate folosirii necorespunzătoare a acestora de către locatar sau de către oaspeții sau clienții locatarului. Lucrările de întreținere și reparație vor fi efectuate de către locatar la data și ora stabilită de comun acord cu locatarul.
12. Să efectueze pe cheltuiala sa reparațiile cauzate de vreun caz de forță majoră.
13. Să exonereze pe locatar de plata chiriei în cazul în care spațiul închiriat devine imposibil de utilizat până la data la care spațiul închiriat va fi readus la starea de dinaintea producerii evenimentului.
14. Să permită instalarea de către locatar a semnelor, logo-urilor precum și oricăror altor mijloace de reclamă în exteriorul și interiorului spațiului închiriat, în limita spațiului disponibil.

VI. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

1. Să întrebuițeze spațiul închiriat, ca un bun gospodar, în conformitate cu destinația rezultată din prezentul contract și cu prevederile legale în vigoare.
2. Să efectueze, în termenele stabilite și în condițiile prevăzute în contract, plățile pentru sumele la care s-a obligat ca urmare a închirierii spațiului.
4. Să nu execute modificări sau transformări ale structurii de rezistență a construcției, sau ale instalațiilor.
5. Să respecte prevederile legale în vigoare din domeniile PSI, igienico-sanitar și protecția muncii.
6. Să mențină spațiul închiriat în condiții corespunzătoare de folosință și să predea Locatarului spațiul în stare bună de folosință.
7. Să folosească spațiul conform destinației care rezultă din contract, respectiv spațiu de birouri.

VII. ALTE OBLIGAȚII

1. Contribuții, taxe și cheltuieli individuale: Locatarul își asumă responsabilitatea deplină a plății tuturor taxelor și altor sarcini de natură fiscală izvorâte din dreptul de proprietate asupra spațiului închiriat, stabilite de lege în sarcina proprietarului;
2. Lucrări: Locatarul va putea efectua în spațiul închiriat lucrări de amenajare și modernizare numai cu consimțământul scris al Locatarului. Lucrările se vor efectua după obținerea prealabilă a avizelor și autorizațiilor necesare cerute de lege în situațiile respective. Orice îmbunătățiri efectuate de Locatar,

precum și orice instalații ale Locatarului care se încorporează în structura spațiului ce reprezintă obiectul contractului și care nu pot fi recuperate, vor rămâne la încetarea contractului și fără indemnizare, în proprietatea Locatorului, în afara cazului în care acesta din urmă ar prefera să ceară readucerea spațiului în starea lui inițială, pe cheltuiala Locatarului.

3. Cedare și subînchiriere: Locatarul nu își va putea ceda drepturile rezultând din prezentul contract și nici să procedeze la o subînchiriere, totală sau parțială, nici să le folosească în cadrul unui contract de asociere în participare, fără consimțământul scris al Locatorului.

4. Vânzarea spațiului: Acest contract de închiriere rămâne valabil dacă locatorul vinde sau transferă spațiul în proprietatea altei persoane fizice sau juridice.

VIII. DENUNȚAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI

1. Denunțarea contractului de către Locatar: Încetarea unilaterală a contractului de către locatar, se poate face prin transmiterea unei adrese la sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract sau la adresele de e-mail specificate, cu confirmarea primirii acesteia, cu preaviz de 30 de zile calendaristice.

2. Rezilierea de către Locator: Neefectuarea de către Locatar a plăților pentru chirie, utilități sau întreținere la termenele stabilite prin contract, poate atrage rezilierea de drept a Contractului, dacă Locatarul a fost pus în întârziere, iar obligația nu a fost satisfăcută în termen de 1 lună de la primirea notificării.

Locatorul are dreptul de a rezilia contractul de închiriere dacă Locatarul:

- a subînchiriat spațiul fără acordul scris al Locatorului;
- a schimbat destinația ori structura interioară a spațiului fără acordul scris al Locatorului.

3. Rezilierea de către Locatar: În cazul în care Locatorul nu își îndeplinește obligațiile principale ce decurg din prezentul contract, Locatarul, după notificarea Locatorului, și dacă acesta din urmă nu-și îndeplinește obligațiile în termen de 1 lună de la primirea notificării, va fi îndreptățit să considere contractul ca reziliat de plin drept, fără intervenția instanței judecătorești.

IX. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Contractul încetează:

1. - de drept, prin expirarea termenului contractual, dacă părțile contractante nu convin la prelungirea acestuia, conform Cap. III;
- 2 - în cazul în care spațiul ce formează obiectul contractului a pierit în totalitate sau nu mai poate fi folosit în conformitate cu destinația avută în vedere la încheierea contractului;
- 3 - prin denunțarea contractului sau reziliere în conformitate cu dispozițiile Cap.VIII.

X. CLAUZA DE CONFIDENȚIALITATE

Prin prezentul Contract, Părțile se obligă ca pe perioada derulării Contractului să nu facă publică și să nu utilizeze nici o Informație Confidențială, direct sau indirect, pentru beneficiul oricăreia dintre ele sau al oricăror terțe persoane, cu excepția dezvăluirii Informațiilor Confidențiale :

- (i) în vederea executării Contractului,
- (ii) în conformitate cu Prevederile Legale sau
- (iii) ca urmare a autorizării în scris de către cealaltă Parte.

în sensul prezentului Contract, expresia "Informație Confidențială" se referă la orice informație în legătură cu activitatea unei Părți de care cealaltă Parte sau subcontractanții săi a luat cunoștință în cursul executării Contractului.

XI. CLAUZE REFERITOARE LA PROTECȚIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

1. Părțile au cunoștință de prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 și ale Legii nr. 190/2018 privind măsuri de aplicare a Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date, și consimt să păstreze confidențialitatea acestor date, a căror prelucrare se efectuează în cadrul derulării prezentului contract, inclusiv după încetarea obligațiilor prevăzute de acesta. 2. Datele cu caracter personal ale Beneficiarului, comunicate în cadrul prezentului contract, vor fi prelucrate de Prestator numai în scopul executării prezentului contract la care Beneficiarul este parte contractantă.

XII. ALTE CLAUZE

1. Răspunderea contractuală: Pentru neexecutarea în totalitate sau în parte, ori pentru executarea necorespunzătoare a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, părțile datorează penalități și despăgubiri pentru acoperirea prejudiciului cauzat.
2. Forța majoră: Forța majoră, invocată în condițiile legii, exonerează părțile contractante de răspundere pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare, ori cu întârziere a obligațiilor asumate prin prezentul contract.
3. Litigii: Părțile sunt de acord ca eventualele litigii să se rezolve pe cale amiabilă, în caz contrar aceste litigii vor fi deduse spre judecată instanțelor judecătorești competente din România.

XIII. DISPOZIȚII FINALE

1. Orice modificare a prezentului contract se va face prin act adițional la contract, care va fi semnat de către ambele părți contractante.
2. Prezentul contract intră în vigoare la data de _____ 2024 și este valabil până la data de _____, cu posibilitate de prelungire.
3. Părțile se supun legislației românești în vigoare.
4. Părțile se angajează să păstreze confidențialitatea asupra prevederilor prezentului contract față de terți.
5. În cazul în care vreo prevedere a prezentului contract este considerată invalidă sau ilegală, sau nu poate fi executată în conformitate cu orice reglementare legală sau de ordine publică, toate celelalte prevederi ale prezentului contract vor rămâne totuși în deplină vigoare și efect. În momentul stabilirii

faptului că una din prevederi este invalidă, ilegală sau nu poate fi executată, părțile vor negocia, cu bună credință, modificarea într-o cât mai mică măsură a prezentului contract, astfel, încât respectiva prevedere să devină legală, valabilă și executorie și să reflecte cât mai fidel posibil intenția inițială a Părților, într-un mod reciproc acceptabil.

6. Prezentul contract de închiriere are valoare de înscris autentic ce constituie titlu executoriu.

7. Prezentul contract s-a încheiat astăzi _____ 2024, în 2 (două) exemplare:

- unul pentru LOCATOR,
- unul pentru LOCATAR.

Anexele Plan spatiu.

LOCATOR,

Denumire

Reprezentant (funcția),

Nume și prenume

LOCATAR,

**Organismul Intermediar Regional pentru
Programe Europene Capital Uman - Regiunea
Sud-Muntenia**

Mirela Minodora RĂDOI

Director executiv

3. FORMULARE

Ofertant,

Înregistrat la sediul OIR PECU Regiunea Sud Muntenia

(denumirea/numele)

Nr. _____ / _____ 2024, ora ____:____

FORMULARUL 1: SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman - Regiunea Sud-Muntenia

Ca urmare a invitației dumneavoastră privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului închiriere imobil, (*denumirea/numele ofertantului*) vă transmitem alăturat oferta aferentă lotului _____ .

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

Data completării _ . _ . 2024

Cu stimă,

Ofertant,
(semnătura și ștampila autorizată)

FORMULARUL 2: FORMULAR DE OFERTĂ

Către: Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman - Regiunea Sud-Muntenia, Adresa: Str. Portului, nr. 2A, Calarasi, Jud. Calarasi, România

Telefon: 0242/314048

Fax: 0242/314431

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 închiriem _____ (*denumirea imobil/adresă*), pentru suma de _____ (*suma în litere și în cifre, precum și moneda ofertei*), plătită după recepția imobilului, la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată în valoare de _____ (suma în litere și în cifre.)

2. Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să închiriem imobilul pe durata contractului.

3. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă până la data de _____, 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 această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

Data :[ZZ.LL.AAAA]

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

OFERTANTUL..... (denumirea/numele)

FORMULARUL 3: CONFORMITATEA CU CAIETUL DE SARCINI

Subsemnatul, reprezentant împuternicit al (*denumirea/numele și sediul/adresa candidatului/ofertantului*), declar că imobilul pe care urmează să-l închiriem va respecta în totalitate cerințele Caietului de Sarcini (specificații tehnice LOT ____) și prevederile Contractului.

Și

Prin prezenta luăm la cunoștință că orice deviere a ofertei noastre de la Caietul de Sarcini, indiferent de motive, nu trebuie acceptată de către Autoritatea Contractantă.

Data completării :[ZZ.LL.AAAA]

Ofertant,.....
(semnătura autorizată)

DECLARAȚIE
privind evitarea conflictului de interese
(art. 59 și 60 din Legea 98/2016)

1. Subsemnatul/a....., în calitate de(oferant/candidat/ofertant asociat/subcontractant) la....., în temeiul art. 59 din Legea nr.98/2016 privind atribuirea contractelor de achiziție publică, declar pe proprie răspundere, sub sancțiunea falsului în declarații, următoarele:

a) nu dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris, nu fac parte din consiliul de administrație/organul de conducere sau de supervizare al OIR PECU Regiunea Sud Muntenia;

b) nu sunt soț/soție, rudă sau afin, până la gradul al doilea inclusiv, cu persoane care fac parte din consiliul de administrație/organul de conducere sau de supervizare al OIR PECU Regiunea Sud Muntenia;

c) nu am, direct ori indirect, un interes personal, financiar, economic sau de altă natură, nu mă aflu într-o altă situație de natură să afecteze independența și imparțialitatea autorității contractante pe parcursul procesului de evaluare;

d) nu am drept membri în cadrul consiliului de administrație/organul de conducere sau de supervizare și/sau nu am 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 OIR PECU Regiunea Sud Muntenia, implicate în procedura de atribuire;

e) nu am 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 OIR PECU Regiunea Sud Muntenia, implicate în procedura de atribuire.

2. Subsemnatul/a..... declar că voi informa imediat autoritatea contractantă dacă vor interveni modificări în prezenta declarație la orice punct pe parcursul derulării procedurii de atribuire a contractului de achiziție publică sau, în cazul în care vom fi desemnați câștigători, pe parcursul derulării contractului de achiziție publică.

3. De asemenea, declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare.

4. Subsemnatul/a autorizez prin prezenta orice instituție, societate comercială, bancă, alte persoane juridice să furnizeze informații reprezentanților autorizați ai OIR PECU Regiunea Sud Muntenia, cu privire la orice aspect tehnic și financiar în legătură cu activitatea noastră.

Data completării

Ofertant,

(semnatura autorizată)

PROCES - VERBAL

Încheiat astăzi,, ca urmare a vizitării spațiului de închiriat, de la adresa: Str nr. , Bl. Sc. ..., Ap. ..., telefon:.....fax.:, între Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman - Regiunea Sud-Muntenia, în calitate de posibil Locatar și firmă*/persoana fizica, în calitate de posibil Locator.

Caracteristicile spațiului:

- suprafața :.....
- grupuri sanitare :.....
- acces la internet/utilități.....
- alte aspecte: (se vor avea în vedere aspecte privind facilitățile oferite cât și cele ce pot duce la respingerea ofertei ex.: mucegai, infiltrații)

Documentele care dovedesc eligibilitatea ofertantului sunt anexate prezentului proces verbal: DA/NU

Anexate poze: DA/NU

Prezentul proces-verbal s-a încheiat în 2 (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Semnături,

OIR PECU Regiunea Sud-Muntenia
Reprezentat prin

OFERTANT,

*La vizionarea spațiului, ofertantul va prezenta o împuternicire din partea proprietarului/reprezentantului legal, conform careia este împuternicit să prezinte spațiul.

Ofertant,

.....
(denumirea/numele)