BIBLIOTECA JUDETENA "GEORGE BARITIU" BRASOV

Nr Inregistrare 4197/ 19.08.2025

Aprobat
DIRECTOR
Daniel Nazare

CONSILIUL JUDETEAN BIBLIOTECA JUDETEANA "GEORGE BARITIU" BRASOV

ANUNT DE PARTICIPARE

PRIVIND ACHIZITIA DE SERVICII DE INCHIRIERE SPATII PENTRU FILIALA 6 – CENTRUL DE EXCELENTA PENTRU COPII SI TINERET A BIBLIOTECII JUDETENE ''GEORGE BARITIU'' BRASOV''

1.Denumirea: Biblioteca Judeteana George Baritiu Brasov

Cod de identificare fiscala: 4443159; Adresa: b-dul: Eroilor, nr. 35; Localitate: Brasov; Cod Postal: 500036; Tara: Romania;
Codul NUTS:RO122 Brasov;
Adresa de e-mail: achizitii@bjbv; Nr de telefon: 0268/410801;
Persoana de contact: achizitii publice; Adresa web a sediului principal al autoritatii/entitatii contractante(URL) **www.bjbv.ro**;
Informatiile privind inchirierea si documentatia se pot obtine: Site-ul autoritatii contractante: **GRATUIT** https://www.bjbv.ro/institutie/achizitii-publice/, unde este publicata intreaga documentatie de atribuire sau de la Sediul autoritatii contractante , b-dul Eroilor nr 35, Brasov, Secretariat (cu stick-ul ofertantului).

Persoana de contact: Daniela David - Serviciul Achizitii Publice; telefon 0268.419338 ; email : achizitii@bjbv.ro.

2. Categoria si descrierea serviciilor :'' Inchiriere spatii pentru filiala – Centrul de Excelenta Pentru Copii si Tineret a Bibliotecii Judetene ''George Baritiu'' Brasov"

3. Procedura de atribuire aplicata- „Procedura privind inchirierea de terenuri, cladiri existente, ori alte bunuri imobile", aprobata prin Dispozitia nr. 1336/20.11.2024.

4. Durata contractului de inchiriere: -3 (trei) ani

5. Termenul limita de primire a documentelor in vederea selectarii candidaturilor: 26.08.2025, ora 14.00.

Adresa la care se transmit ofertele: Brasov B-dul: Eroilor, nr. 35,cod postal 500036, SECRETARIAT;

Limba in care se redacteaza oferta**: LIMBA ROMANA.**

7. Criteriile de selectie - selectarea candidatilor se va face in functie de respectarea cerintelor din Documentatia de atribuire.

8. In situatia in care se prezinta un singur ofertant, procedura de inchiriere va continua.

9. Valabilitatea ofertei: 60 de zile de la data limita de depunere a ofertelor.

Compartiment Achizitii Publice

Daniela David

BIBLIOTECA JUDEȚEANĂ
"G. BARIȚIU" BRAȘOV
Nr. 4194 din 19.08.2025

Aprobat,
Director,
Daniel Nazare

CAIET DE SARCINI

privind serviciile de inchiriere spatii pentru filiala – CENTRUL DE EXCELENTA PENTRU COPII SI TINERET a Bibliotecii Judetene George Baritiu Brasov

1. SCOPUL CAIETULUI DE SARCINI

Caietul de sarcini face parte integrantă din documentaţia pentru elaborarea şi prezentarea ofertei şi constituie ansamblul cerinţelor pe baza cărora se elaborează de către fiecare operator economic propunerea tehnică şi propunerea financiară.

Caietul de sarcini conţine specificaţii tehnice şi indicaţii privind regulile de bază care trebuie respectate astfel încât operatorii economici să elaboreze propunerea tehnică şi propunerea financiară corespunzător cu necesităţile autorităţii contractante.

Cerinţele impuse prin Caietul de sarcini vor fi considerate ca fiind minimale şi obligatorii.

În acest sens orice ofertă prezentată, care se abate de la prevederile Caietului de sarcini, va fi luată în considerare, dar numai în măsura în care propunerea tehnică presupune asigurarea unui nivel calitativ superior cerinţelor minimale din Caietul de sarcini.

Orice ofertă care se abate de la prevederile Caietului de sarcini sau prezintă servicii cu caracteristici tehnice inferioare celor prevăzute în acesta, sau care nu satisfac cerinţele impuse în acesta, va fi respinsă ca neconformă.

2. DESCRIEREA ACHIZITIEI

Obiectul contractului îl constituie:

Achizitia de servicii de inchiriere spatii pentru filiala – CENTRUL DE EXCELENTA PENTRU COPII SI TINERET a Bibliotecii Judetene George Baritiu Brasov .

Filiala nr. 6 - Centrul de Excelenţă pentru Copii şi Tineret a Bibliotecii Judeţene „George Barițiu" Braşov este în activitate din anul 2003, având o suprafaţa de peste 420 mp şi adăposteşte o colecţie de 55.000 unităţi de bibliotecă (cărţi, albume, CD-uri, DVD-uri, Disc vinil, ...) precum şi o colecţie de jocuri şi jucării, modul de joacă, echipamente destinate exclusiv publicului. Anual, în spaţiile secţiei iau parte la activităţile organizate aici

un număr de peste 25.000 de copii cu vârste cuprinse între 3 și 14 ani, însoțiți de cadre didactice, părinți sau bunici.

Pentru continuarea existentei si serviciului in slujba publicului acestui Centru de Excelenta, dorim achizitionarea unor servicii de inchiriere a unui spatiu adecvat care sa asigure desfasurarea proiectelor si activitatilor dedicate copiilor si tinerilor, respectiv biblioteca, jucarioteca si spatiu educational, atat pentru imprumutul de carte, cat si pentru activitati, proiecte, expozitii, evenimente, programe educationale, care implica atat copii, cat si adulti. Mentionam faptul ca filiala Bibliotecii Judetene „George Baritiu" Brasov trebuie sa fie usor accesibila intr-un spatiu adecvat, intr-o pozitie care sa creeze un avantaj pentru utilizatori. Spațiile destinate colecțiilor din biblioteci trebuie să asigure un mediu sănătos, salubru și igienic; să asigure condiții speciale de temperatură, umiditate, luminozitate pentru a preveni degradarea colecțiilor. Conform articolului 42 din Legea bibliotecilor nr. 334/2002, „colecțiile bibliotecilor se păstrează în depozite și/sau în săli cu acces liber special amenajate, asigurîndu-se condiții de conservare și securitate adecvate".

COD CPV 70310000-7 – Servicii de inchiriere sau de vanzare de imobile (Rev.2)

3. CERINȚE TEHNICE

Descrierea caracteristicilor si a suprafetelor minime ale spatiului ale spatiului necesar desfasurarii activitatii Centrului de Excelenta pentru Copii si Tineret aL Bibliotecii Județene „George Barițiu" Brașov:

SPECIFICAȚIILE TEHNICE MINIMALE:

Denumire spatiu necesar	Suprafata solicitata
Biblioteca Sala de lectura	Min. 100 mp – max. 150 mp
Jucarioteca	Min.110 mp – max. 150 mp
Depozit carte	Min.100 mp – max. 150 mp
Grupuri sanitare	Min. 2
Holuri, cai de acces	Maxim 20 % din suprafata utila
Total suprafata estimata	**Min. 350 mp – max. 500 mp**

Cerinte minime solicitate:

a) Cerinte tehnice:

- Constructia trebuie sa aiba incaperi amenajate sau care pot fi amenajate la solicitarea autoritatii contractante pentru lucrul cu publicul si spatii de depozit carte, cu acordul proprietarului, pe cheltuiala acestuia;

- Spatiile de circulatie trebuie sa asigure o buna deplasare pe orizontala si pe verticala a personalului si a publicului in cladire;
- Caile de evacuare trebuie sa respecte cerintele normativelor pentru prevenirea si stingerea incendiilor si cele ale normativelor/normelor antiseismice;
- Imobilul sa nu prezinte risc seismic ridicat (clasa de risc seismic1 – bulina rosie).

b) Documente obligatorii:

- Aprobarea de inchiriere a imobilului, data de organele abilitate, dupa caz, adunarea generala a actionarilor, consiliul de administratie, pentru persoanele juridice;
- Extras de carte funciara pentru imobilul in cauza, din care sa rezulte dreptul ofertantului de inchiriere a imobilului;
- Document emis de Serviciul de sistematizare si urbanism local, din care sa reiasa faptul ca amplasamentul nu este inclus in programul de sistematizare a zonei (Certificat de urbanism);
- Certificatul fiscal pentru imobilul in cauza, care sa ateste plata la zi a impozitelor si taxelor la bugetul de stat si cel local;
- Expertiza tehnica intocmita de un expert atestat pentru constructie, pe cat posibil, elaborata cat mai recent, care sa certifice starea actuala a constructiei si clasa de risc seismic a acesteia;
- Planuri de arhitectura pe nivele, sectiuni caracteristice si planse cu fatadele pentru imobilul in cauza.

Oferta tehnica va contine o descriere detaliata a imobilului si a pozitionarii lui, a spatiului de inchiriat, a conditiilor tehnice existente si a dotarilor ofertate, conform cerintelelor stipulate in prezentul caiet de sarcini. **Oferta tehnica** va fi insotita de planuri ale spatiului de inchiriat, precum si de imagini exterioare si interioare relevante.

Oferta tehnica va respecta in totalitate specificatiile tehnice minimale, de asemenea, va prezenta caracteristicile tehnice cel putin la nivelul celor solicitate.

Utilitati minime si servicii de mentenanta minime necesare:

- Furnizare energie electrica
- Sistem de incalzire (gaze naturale, electrica)
- Canalizare
- Apa curenta
- Grupuri sanitare

- Servicii ridicare deseuri menajare
- Lumina naturala, ventilatie naturala
- Mentenanta sistem incalzire/climatizare
- Reparatii echipamente/instalatii cladire
- Revizie lift (daca este cazul)

Amplasament:

- Raza municipiului Brasov, zona usor accesibilă. Locația trebuie să asigure acces facil pentru copii și grupuri școlare, fără a implica utilizarea unui număr mare de trepte sau alte obstacole de acces. Se preferă spații situate la parter sau cu acces prin rampă sau lift, pentru a facilita deplasarea în siguranță.

❖ La elaborarea propunerii tehnice, participanții vor avea în vedere următorii **factori de evaluare** care vor fi punctați de membrii comisiei de evaluare:

*1) **Localizarea imobilului/spatiului de inchiriat ofertat = 10 puncte***

Punctajul pentru factorul de evaluare „Localizarea imobilului/spatiului de inchiriat ofertat" se acordă astfel:

- Pentru imobilul/spatiul situat in zona *Zona Centrală*: Piața Sfatului, Strada Republicii, Bulevardul Eroilor, Livada Poștei, Zona Modarom – Teatrul Dramatic = 10 puncte;
- Pentru imobilul/spatiul situat in zona Zona Semicentrală: Calea București (zona Spitalului Județean), Bulevardul 15 Noiembrie, Griviței – Mihail Kogălniceanu, Aleea de sub Tâmpa, Strada Lunga, Bartolomeu Sud, Blocuri P+4, P+6, vile urbane = 10 puncte;
- Pentru imobilul/spatiul situat in zona Zona de Dezvoltare Nouă: Avantgarden 3, Avantgarden Bartolomeu Nord – ansambluri mari de blocuri noi, Coresi – fostă platformă industrială transformată în cartier mixt modern, Green Park, Urban Plaza, ISHO – proiecte în curs sau recent finalizate = 5 puncte;
- Pentru imobilul/spatiul situat in zona Zona Periferică: Dârste, Stupini, Timiș-Triaj, Fundătura Hărmanului, Bartolomeu Nord, Noua Sud, limitele orașului spre Hărman, Predeal, Sânpetru = 0 puncte;
- Pentru imobilul/spatiul situat in zona Zona Industrială: Roman, Triaj, Tractorul Vechi, Hărmanului Industrial, Zona CET (lângă Gara Brașov) = 0 puncte.

*2) **Securitatea imobilului/spatiului si protectia impotriva incendiilor = 10 puncte***

Punctajul pentru factorul de evaluare „Securitatea imobilului/spatiului si protectia impotriva incendiilor" se acordă astfel:

- Sistem de monitorizare si control acces imobil/spatiu ofertat = 2,5 puncte;
- Paza umana imobil/spatiu ofertat = 2,5 puncte;
- Sistem de detectie impotriva incendiilor = 2,5 puncte
- Sistem de protectie/stingere incendii = 2,5 puncte

3) ***Pretul pe servicii si mentenanta asigurate = 10 puncte***

Punctajul pentru factorul de evaluare „Servicii si mentenanta asigurate" se acordă astfel:

a)pentru cel mai scăzut dintre preţurile ofertelor se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare, respectiv 10 puncte;

b) pentru alt preţ decât cel prevăzut la litera a) punctajul se acordă conform următoarei formule de calcul:

Pn = (Vmin / Vn)*10

Unde:

Pn = punctajul ofertantului "n"

Vn = valoarea de participare a ofertantului "n"

Vmin = valoarea minimă ofertată.

4) ***Numarul de servicii si mentenanta asigurate peste cel minim solicitat = 10 puncte***

Punctajul pentru factorul de evaluare „Numarul de servicii si mentenanta asigurate" se acordă astfel:

Pentru cel mai mare numar de servicii si mentenanta asigurate, peste cel minim solicitat (Np.max) se acordă un punctaj de 10 puncte. Pentru alt numar decat cel prezentat mai sus punctajul se acordă conform următoarei formule de calcul:

Pn = (Ns.n / Ns.max)*10,

Unde:

Pn = punctajul candidatului "n"

Ns.n = numarul de servicii si mentenanta asigurate propus de ofertantul n – 2 (numar minim solicitat)

Ns.max = cel mai mare număr de servicii si mentenanta asigurate – 2 (numar minim solicitat)

Algoritmul de calcul pentru evaluarea ofertelor constă în aplicarea criteriului „oferta cea mai avantajoasa din punct de vedere economic". Va fi declarată câştigătoare oferta care obţine cel mai mare număr de puncte.

Oferta cu cel mai bun raport calitate-preț (oferta cu cel mai mare punctaj total) se stabilește din cadrul ofertelor declarate admisibile. În cazul în care după aplicarea criteriului de atribuire, 2 oferte prezintă punctaj egal, în vederea departajării acestora, Autoritatea Contractantă va alege oferta cu cel mai mare punctaj obținut la factorul de evaluare „prețul ofertei".

Perioada de valabilitate a ofertei: 60 de zile de la termenul limita de depunere a ofertelor. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere a continutului, pe toata perioada de valabilitate stabilita de autoritatea contractanta. Aceasta isi rezerva dreptul de a solicita ofertantului prelungirea valabilitatii ofertei, daca este cazul. Orice oferta valabila pentru o perioada mai mica decat 60 de zile va fi respinsa de comisia de evaluare, ca inacceptabila.

Limba de redactare a ofertei: limba romana.

Informatii suplimentare:

Ofertantii pot participa cu una sau mai multe oferte de spatii/locatii de inchiriere. In situatia in care un ofertant participa cu mai multe oferte, acestea trebuie sa fie pentru spatii/locatii diferite. Nu sunt acceptate mai multe variante de oferte pentru acelasi spatiu.

4. PROPUNERE FINANCIARA

Va fi elaborata astfel încât aceasta sa furnizeze toate informatiile solicitate cu privire la pret precum şi la alte conditii financiare şi comerciale legate de obiectul contractului de achizitie publica. Pretul va fi exprimat in RON, fara TVA. **Nu se accepta actualizarea pretului.**

Ofertantii **nu trebuie** să își cuprindă sau să își evidentieze în cadrul propunerii lor financiare costurile aferente unui eventual comision plătit către o agentie imobiliară pentru publicitate /reprezentare /intermediere. Eventuala problemă legată de comision este una strict între ofertant şi agentia imobiliară.

Neprezentarea propunerii tehnice şi a propunerii financiare completate în conformitate cu ***formularele*** *conduce la respingerea ofertei, ca fiind neconformă.*

În evaluarea ofertelor, propunerea financiară va fi notată cu maxim 60 puncte.

Punctajul pentru factorul de evaluare „Propunerea financiară" se acordă astfel:

a) pentru cel mai scăzut dintre preţurile ofertelor se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare, respectiv 60 puncte;

b) pentru alt preţ decât cel prevăzut la litera a) punctajul se acordă conform următoarei formule de calcul:

Pn = (Vmin / Vn)*60

Unde:

Pn = punctajul ofertantului "n"

Vn = valoarea de participare a ofertantului "n"

Vmin = valoarea minimă ofertată.

5. CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Criteriul utilizat pentru atribuirea contractului de furnizare: **„oferta cea mai avantajoasa din punct de vedere economic".** Factorii de evaluare sunt cei descrisi mentionati si dezvoltati anterior in acest caiet de sarcini, respectiv:

1) Localizarea imobilului/spatiului de inchiriat ofertat = 10 puncte
2) Securitatea imobilului/spatiului si protectia impotriva incendiilor = 10 puncte
3) Pretul pe servicii si mentenanta asigurate = 10 puncte
4) Numarul de servicii si mentenanta asigurate peste cel minim solicitat = 10 puncte
5) Pretul cel mai mic = 60 puncte.

6. PLATA ŞI MODALITĂŢI DE PLATĂ

Plata chiriei se achita lunar, in lei in termen de 20 de zile de la emiterea facturii. Plata se va face cu O.P. prin Trezorerie.

Referent Achizitii Publice,
David Daniela

Dir. Adj.
Claudia Andrei

BIBLIOTECA JUDETENA "GEORGE BARITIU" BRASOV

Nr Inregistrare 4196 /19.08.2025

Aprobat
DIRECTOR
Daniel Nazare

CONSILIUL JUDETEAN BIBLIOTECA JUDETEANA "GEORGE BARITIU" BRASOV

FISA DE DATE A ACHIZITIEI

I. AUTORITATEA CONTRACTANTA

BIBLIOTECA JUDETEANA GEORGE BARITIU BRASOV

Cod de identificare fiscala: 4443159; Adresa: Strada: Eroilor, nr. 35; Localitate: Brasov; Cod Postal: 500036; Tara: Romania; Codul NUTS:RO122 Brasov;

Adresa de e-mail: achizitii@bjbv; Nr de telefon: 0268/410801; Adresa web a sediului principal al autoritatii/entitatii contractante(URL) www.bjbv.ro

II. SURSA DE FINANTARE: Buget Biblioteca Judeteana George Baritiu Brasov

III. PROCURAREA DOCUMENTATIEI DE ATRIBUIRE

Iv. DENUMIREA CONTRACTULUI

1) Obiectul contractului:'' Achizitia de servicii de inchiriere spatii pentru filiala – CENTRUL DE EXCELENTA PENTRU COPII SI TINERET a Bibliotecii Judetene George Baritiu Brasov''.

COD CPV 70310000-7 – Servicii de inchiriere sau de vanzare de imobile (Rev.2)

2) Descriere :

Contract de inchiriere a unui imobil /spatiu, situat in Brasov, necesar pentru continuarea existentei serviciului Centrului de Excelenta pentru copii si tineret a Bibliotecii Judetene George Baritiu Brasov''.

Dorim achizitionarea unor servicii de inchiriere a unui spatiu adecvat care sa asigure desfasurarea proiectelor si activitatilor dedicate copiilor si tinerilor, respectiv biblioteca, jucarioteca si spatiu educational, atat pentru imprumutul de carte, cat si pentru activitati, proiecte, expozitii, evenimente, programe educationale, care implica atat copii, cat si adulti.

Descrierea caracteristicilor si a suprafetelor minime ale spatiului ale spatiului necesar desfasurarii activitatii Centrului de Excelenta pentru Copii si Tineret al Bibliotecii Județene „George Barițiu" Brașov:

Denumire spatiu necesar	Suprafata solicitata
Biblioteca Sala de lectura	Min. 100 mp – max. 150 mp
Jucarioteca	Min.110 mp – max. 150 mp
Depozit carte	Min.100 mp – max. 150 mp
Grupuri sanitare	Min. 2
Holuri, cai de acces	Maxim 20 % din suprafata utila
Total suprafata estimata	**Min. 350 mp – max. 500 mp**

3) Durata contractului de inchiriere:

- 3 (trei) ani incepand cu 1 septembrie 2025, respectiv pana la 1 septembrie 2028

4) Ajustarea pretului contractului: Nu se accepta actualizarea pretului contractului. Pretul va fi exprimat in lei si va ramane neschimbat pe toata perioada de derulare a contractului, iar plata se va efectua in echivalent lei la cursul BNR valabil la data emiterii facturii.

Stabilirea valorii estimate s-a facut prin utilizarea pretului mediu pentru inchiriere spatii, respectiv aproximativ: 10 euro/mp fara TVA, 50,60 lei/mp fara TVA, respectiv 12,10 euro/mp cu TVA (21%), 61,226 lei/mp cu TVA (21%) rezultand urmatoarele valori:

- 350 mp x 50,60 lei = 17.710 lei fara TVA, 21.429,10 lei cu TVA (21%) pentru suprafata minima/ luna;
- 500 mp x 50,50 lei = 25.300 lei fara TVA, 30.613 lei cu TVA (21%) pentru suprafata maxima/luna.

Nivelul estimat al chiriei lunare pentru 1 euro = 5,06 lei la cursul BNR din 18.08.2025:

Nivelul estimat al chiriei lunare pentru perioada ce se va inchiria, respectiv **36 luni** este urmatorul:

- 17.710 lei x 36 luni = 637.560 lei fara TVA, 771.447,60 lei cu TVA (21%) pentru suprafata minima;
- 25.300 lei x 36 luni = 910.800 lei fara TVA, 1.102.068 lei cu TVA (21%) pentru suprafata maxima.

5) Procedura aplicata: „Conform REGULAMENT privind inchirierea de terenuri, cladiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora, aprobată prin Dispozitie de Presedinte al Consiliului Judetean Brasov nr. 1336/20.11.2024.

6) Calendarul estimativ al procedurii

Darea in folosinta a imobilului/spatiului se va realiza in maxim 30 de zile calendaristice de la semnarea contractului.

Pentru informatii suplimentare sau nelamuriri in ceea ce privese Documentatia de atribuire, se recomandă solicitarea clarificarilor inaintea depunerii ofertelor. Solicitarea clarificarilor din partea ofertantilor se

transmite obligatoriu in scris, pe e- mail, la adresele persoanelor de contact din partea autoritatii contractante. Raspunsul autoritatii contractante se va da in scris, fiecarui ofertant care a depus candidatura.

V. LEGISLATIA APLICATA

Dispozitia nr.1336/20.11.2024, pentru aprobarea Regulamentului privind inchirierea de terenuri, cladiri existente, ori alte bunuri imobile. Termenii utilizati in prezenta documentatie au sensul din Legea nr. 98/2016 HG nr. 395/2016 cu exceptia situatiei in care sensul dat de actele normative mentionate este incompatibil cu natura specificul prezentei documentatii.

NOTA: Legea nr. 98/2016 privind achizitiile publice, la art. 29, prevede următoarele: "Prezenta lege nu se aplica pentru atribuirea contractelor de achizitie publica/acordurilor cadru de servicii care au ca obiect: a) cumpărarea sau inchirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora ".

Contractul de inchiriere care marcheaza finalul procedurii de atribuire se va incheia in conformitate cu prevederile Codului Civil ale Legii nr. 500/2002 a finantelor publice.

VI. CERINTE DE CALIFICARE SI SELECTIE

Autoritatea contractantă are dreptul de a solicita ca orice operator economic participant să demonstreze situaţia personală, capacitatea de exercitare a activităţii profesionale, situaţia economică, capacitatea tehnică şi profesională precum şi standardele de asigurare a calităţii.

Documentele solicitate au fost selectate pentru a putea justifica cât mai bine experienţa în domeniu, capacitatea tehnică şi profesională a ofertantului şi pentru a evidenţia necesitatea îndeplinirii obligaţiilor contractuale.

Documente obligatorii:

- Aprobarea de inchiriere a imobilului, data de organele abilitate, dupa caz, adunarea generala a actionarilor, consiliul de administratie, pentru persoanele juridice;
- Extras de carte funciara pentru imobilul in cauza, din care sa rezulte dreptul ofertantului de inchiriere a imobilului;
- Document emis de Serviciul de sistematizare si urbanism local, din care sa reiasa faptul ca amplasamentul nu este inclus in programul de sistematizare a zonei (Certificat de urbanism);
- Certificatul fiscal pentru imobilul in cauza, care sa ateste plata la zi a impozitelor si taxelor la bugetul de stat si cel local;

- Expertiza tehnica intocmita de un expert atestat pentru constructie, pe cat posibil, elaborata cat mai recent, care sa certifice starea actuala a constructiei si clasa de risc seismic a acesteia;

- Planuri de arhitectura pe nivele, sectiuni caracteristice si planse cu fatadele pentru imobilul in cauza.

a) Situaţia personală a ofertantului

Pentru a-si demonstra situatia personala si profesionala, ofertantul va depune urmatoarele documente:

- Ofertantii, tertii sustinatori si subcontractantii nu trebuie sa se regaseasca in situatiile prevazute la art. 164, 165, 167 din Lega nr. 98/2016.

- certificate constatatoare privind lipsa datoriilor cu privire la plata impozitelor, taxelor sau a contributiilor la bugetul general consolidat (buget local, buget de stat) la momentul prezentarii.

- dupa caz, documente prin care se demonstreaza faptul ca operatorul economic poate beneficia de derogarile prevazute la art. 166 alin. (2), art. 167 alin. (2), art. 171 din Legea 98/2016 privind achizitiile publice

- alte documente edificatoare, dupa caz.

b) Documente de identificare şi înregistrare

Operatorii economici vor depune documente de identificare şi înregistrare atât pentru persoane fizice cât şi pentru persoane juridice. Operatorii economici vor depune cazier judiciar,certificate de înregistrare emis de ONRC.

Pentru persoane juridice

1. Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comertului, pe raza căruia candidatul/ofertantul este rezident. Certificatul constatator, eliberat cu cel mult 30 de zile înainte de data depunerii ofertelor, va fi prezentat în original sau în copie legalizată.

2. Cod unic de înregistrare emis de Oficiul Registrului Comertului.

3. Documentul din care să reiasă aprobarea pentru închiriere a imobilului dată de organele abilitate, după caz, adunarea generală a actionarilor, consiliul de administratie pentru persoane juridice, în original.

Pentru persoane fizice

1. Actul de identitate al ofertantului - proprietar al imobilului/persoana care este împuternicită să închirieze imobilul, în copie legalizată.

2. Cazier judiciar, valabil la data depunerii ofertelor, în original.

c) Titlul asupra imobilului

Candidatul trebuie să prezinte următoarele documente:

1. Actul juridic prin care se face dovada titlului de proprietate, în copie legalizată, însotit de dosarul cadastral, planurile spatiilor respectiv şi încheierea de intabulare a imobilului, în copie legalizată.

2. în cazul în care ofertantul nu este proprietarul spatiului oferit spre închiriere acesta va prezenta actul în baza căruia detine dreptul de efectua acte de dispozitie asupra imobilului, inclusiv acte de închiriere (pentru perioada prevăzută în Caietul de sarcini , în copie legalizată).

3. Extrasul de carte funciară pentru informare valabil la data deschiderii ofertelor, în copie legalizată sau original, din care să rezulte că imobilul nu este grevat de sarcini.

Existenta unei ipoteci sau sarcina de orice fel asupra imobilului nu constituie motiv de excludere din procedura, atata timp cat este insotita de o declarative notariala, data de administratorii ofertantului, conform careia ipoteca/sarcina de orice fel asupra imobilului, va fi radiata pina la momentul punerii la dispozitia autoritatii contractante a imobilului, respectiv in maxim 30 de zile de la semnarea contractului. Neindeplinirea obligatiei de ridicare a ipotecii/sarcini de orice fel, până la momentul precizat, va atrage nulitatea de drept a contractului.

d) Documente constatatoare pentru îndeplinirea obligatiilor exigibile privind plata impozitelor și taxelor către stat

Pentru persoane fizice:

- Certificat fiscal, emis de Directia Fiscală Braşov, privind plata impozitelor locale pentru imobilul ofertat, în original sau în copie legalizată, din care să rezulte faptul că obligatiile către bugetul local sunt achitate la data limită de depunere a ofertelor.

Pentru persoane juridice:

- Certificat fiscal, emis de Directia Fiscală Braşov, privind plata impozitelor locale pentru imobilul ofertat din care să rezulte faptul că obligatiile către bugetul local sunt achitate la data limită de depunere a ofertelor.
- Certificat de atestare fiscală eliberat de organul de administrare fiscală al unitătii administrativ teritoriale pe raza căreia societatea are sediul social, privind plata obligatiilor la bugetul general consolidat din care să rezulte faptul că obligatiile către bugetul de stat sunt achitate la data limită de depunere a ofertelor.

e) Asigurarea imobilului care face obiectul contractului de închiriere

- Ofertantul va prezenta polita de asigurare a clădirii (pentru cutremure, inundatii, incendii, etc), încheiată de proprietarul imobilului, valabilă pentru anul în curs (cu obligativitatea reînnoirii acesteia pe întreaga durată de derulare a contractului de închiriere în cazul ofertei câştigătoare), în original sau copie legalizată, sau o declaratie pe proprie răspundere în original cu privire la prezentarea documentului sus mentionat până la momentul semnării contractului de închiriere, în cazul în care oferta respectivă va fi declarată câştigătoare.

f) Cerinte privind starea tehnică şi functională a imobilului

1. Suprafaţa totală de închiriat va fi de aproximativ Min. 350 mp – max. 500 mp .

2. Imobilul trebuie să poată asigura cerinţele obiectivelor activităţii de biblioteca.
   Starea tehnică a imobilului să fie bună, atât la interior cât şi la exterior şi să nu prezinte riscuri privind asigurarea cerinţelor fundamentale aplicabile (rezistenţă mecanică şi stabilitate, securitate la incendiu, igienă, sănătate şi mediu înconjurător, siguranţă şi accesibilitate în exploatare, protecţie împotriva zgomotului, economie de energie şi izolare termică, utilizare sustenabilă a resurselor naturale), în conformitate cu cerinţele privind calitatea în construcţii.

3. Imobilul trebuie să permită instalarea în exterior şi în interior a însemnelor Bibliotecii Judetene Brasov sau a altor elemente de publicitate care au legătură cu activitatea institutiei.

4. Imobilul nu trebuie să prezinte risc seismic ridicat (clasa de risc seismic 1 – bulină roşie).

5. Raza municipiului Brasov, zona usor accesibilă. Locația trebuie să asigure acces facil pentru copii și grupuri școlare, fără a implica utilizarea unui număr mare de trepte sau alte obstacole de acces. Se preferă spații situate la parter sau cu acces prin rampă sau lift, pentru a facilita deplasarea în siguranță.

Utilitati minime si servicii de mentenanta minime necesare:

- Furnizare energie electrica
- Sistem de incalzire (gaze naturale, electrica)
- Canalizare
- Apa curenta
- Grupuri sanitare
- Servicii ridicare deseuri menajare
- Lumina naturala, ventilatie naturala
- Mentenanta sistem incalzire/climatizare
- Reparatii echipamente/instalatii cladire
- Revizie lift (daca este cazul)

6. Extras din Cartea funciara a construcţiei, din care să rezulte destinaţia clădirii, suprafaţa utilă a clădirii şi a terenului după caz. Copiile documentelor trebuie să aibă menţiunea "conform cu originalul", semnătura persoanei autorizate a ofertantului şi numele ofertantului persoană juridică sau persoană fizică, precum şi ştampila acesteia în cazul persoanelor juridice.

7. Candidatul va depune un document emis de primaria orasului, din care să reiasă faptul că amplasamentul nu este inclus în programul de sistematizare a zonei (Certificat de urbanism) sau declaratie pe propria raspundere.

8. Declarație pe proprie răspundere a proprietarului, că imobilul ce face obiectul închirierii nu este urmărit și nu face obiectului unui litigiu aflat pe rolul unei instanțe de judecată – în original.
9. Existenta unei ipoteci sau sarcina de orice fel asupra imobilului nu constituie motiv de excludere din procedura,atata timp cat este insotita de o declarative notariala,data de administratorii ofertantului, conform careia ipoteca/sarcina de orice fel asupra imobilului, va fi radiata pina la momentul punerii la dispozitia autoritatii contractante a imobilului, respectiv in maxim 30 de zile de la semnarea contractului. Neindeplinirea obligatiei de ridicare a ipotecii/sarcini de orice fel, pana la momentul precizat, va atrage nulitatea de drept a contractului

VII. PREZENTAREA OFERTELOR

1. Perioada de valabilitate a ofertei.

Valabilitatea ofertei va fi de 60 de zile de la data limită de depunere a ofertelor. Orice ofertă valabilă pentru o perioadă mai scurtă decât acest termen va fi respinsă. Autoritatea contractantă își rezervă dreptul de a solicita ofertantului prelungirea valabilitătii ofertei.

2. Modul de elaborare și depunere a ofertelor

Oferta și toate documentele ei, precum și corespondenta dintre ofertant și autoritatea contractantă vor fi redactate în limba română. Documentele furnizate de ofertant pot fi redactate într-o altă limbă,

însă trebuie însotite de o traducere autorizată în limba română. Traducerea în limba română va prevala în orice situatie. Nu se vor folosi prescurtări. Toate documentele aferente ofertei vor avea semnătura reprezentantului legal sau a persoanei împuternicite să semneze oferta şi ştampilă, după caz. Toate documentele trebuie sa fie valabile la data depunerii ofertelor.

3. Modul de prezentare a ofertei tehnice

Oferta tehnica va contine o descriere detaliata a imobilului si a pozitionarii lui, a spatiului de inchiriat, a conditiilor tehnice existente si a dotarilor ofertate, conform cerintelelor stipulate in prezentul caiet de sarcini.

Oferta tehnica va fi insotita de planuri ale spatiului de inchiriat, precum si de imagini exterioare si interioare relevante.

Oferta tehnica va respecta in totalitate specificatiile tehnice minimale, de asemenea, va prezenta caracteristicile tehnice cel putin la nivelul celor solicitate

4. Modul de prezentare a ofertei financiare

Va fi elaborata astfel încât aceasta sa furnizeze toate informatiile solicitate cu privire la pret precum şi la alte conditii financiare şi comerciale legate de obiectul contractului de achizitie publica. Pretul va fi exprimat in RON, fara TVA. **Nu se accepta actualizarea pretului.**

Ofertantii nu trebuie să îşi cuprindă sau să îşi evidentieze în cadrul propunerii lor financiare costurile aferente unui eventual comision plătit către o agentie imobiliară pentru publicitate/reprezentare/intermediere. Eventuala problemă legată de comision este una strict între ofertant şi agentia imobiliară.

Neprezentarea propunerii tehnice şi a propunerii financiare completate în conformitate cu ***formularele*** *conduce la respingerea ofertei, ca fiind neconformă.*

VIII. DESCHIDEREA ŞI EVALUAREA OFERTELOR

1) Deschiderea ofertelor candidatilor

2) Selectarea candidatilor

Comisia de evaluare va verifica conformitatea candidaturilor cu cerintele documentatiei de atribuire, din punct de vedere al termenului limită de depunere şi al existentei tuturor documentelor solicitate.

Ofertele care sunt depuse la o altă adresă de corespondentă decât cea stabilită sau după termenul limită de depunere, sunt considerate respinse şi vor fi returnate nedeschise către expeditor în baza unei solicitări scrise a reprezentantului împuternicit al ofertantului.
Ofertele vor fi respinse dacă cel putin o cerintă minimă prevăzută în documentatia de atribuire nu a fost îndeplinită. Sunt considerate cerinte minime cerintele prevăzute in caietul de sarcini.

Comisia de evaluare exercită următoarele atributii:

a) evaluează ofertele în vederea verificării respectării cerintelor solicitate a fi îndeplinite la data limită de depunere a ofertelor, aşa cum sunt acestea stabilite de autoritatea contractantă în cadrul documentatiei de atribuire;

Eventualele erori aritmetice se vor corecta după cum urmează:

-dacă există o discrepantă între pretul unitar şi pretul total, trebuie luat în considerare pretul unitar, iar pretul total va fi corectat corespunzător;

-dacă există o discrepantă între litere şi cifre, trebuie luată în considerare valoarea exprimată în litere, iar valoarea exprimată în cifre va fi corectată corespunzător.

b) **vizitează**, dacă se consideră necesar, spatiile oferite spre închiriere de operatorii economici participanti la procedura de închiriere, stabilind împreună cu candidatul detaliile organizatorice (data, ora etc).

c) solicită clarificări şi / sau documente suplimentare, dacă este cazul, pentru demonstrarea îndeplinirii cerintelor stabilite în caietul de sarcini.
d) stabileşte candidatii admişi

Comisia de evaluare întocmeşte, în urma analizării si verificării documentelor prezentate de participantii la procedură, un proces-verbal de selectie în care consemnează ofertele selectate.

3) Prezentarea şi evaluarea ofertelor finale

Comisia de evaluare verifică propunerile financiare şi stabileşte ofertele inacceptabile. Comisia de evaluare verifică propunerile tehnice. Propunerile care nu respectă specificatiile tehnice prevăzute în Caietul de sarcini vor fi declarate de Comisia de evaluare **oferte neconforme.**

Comisia de evaluare întocmeşte, în urma analizării şi verificării documentelor prezentate de participantii la negocieri, un proces-verbal în care consemnează ofertele inacceptabile şi/sau ofertele neconforme, ofertele admisibile, clasamentul acestora şi implicit câştigătorul.

Desemnarea ofertei câştigătoare se realizează conform criteriului de atribuire stabilit în documentatia de atribuire.

Criteriul de atribuire: „Oferta cea mai avantajoasă din punct de vedere economic – cel mai bun raport calitate-pret".

La stabilirea punctajului vor fi luati în calcul următorii factori de evaluare:

Cei patru factori de evaluare, reflecta un avantaj real si evident pentru Biblioteca judeteana:

- **<u>Localizarea imobilului / spatiului de inchiriat ofertat</u>**

Avand in vedere scopul inchirierii spatiului, filiala – CENTRUL DE EXCELENTA PENTRU COPII SI TINERET a Bibliotecii Judetene George Baritiu Brasov si activitatile ce urmeaza a fi derulate, localizarea imobilului/spatiului are un impact semnificativ asupra utilizatorilor deoarece locatia trebuie să fie uşor accesibilă într-un spaţiu adecvat, amplasată într-o zonă a municipiului care să creeze un avantaj pentru cititorii. Spaţiile destinate colecţiilor din Bibliotecă trebuie să asigure un mediu sănătos, salubru şi igienic; să asigure condiţii speciale de temperatură, umiditate, luminozitate pentru a preveni degradarea acestora, motiv pentru care s-a ales acest factor de evaluare.

Se puncteaza zona situata in municipiul Brasov astfel:

- Pentru imobilul/spatiul situat in zona Zona Centrală: Piața Sfatului, Strada Republicii, Bulevardul Eroilor, Livada Poștei, Zona Modarom – Teatrul Dramatic = 10 puncte;
- Pentru imobilul/spatiul situat in zona Zona Semicentrală: Calea București (zona Spitalului Județean), Bulevardul 15 Noiembrie, Griviței – Mihail Kogălniceanu, Aleea de sub Tâmpa, Strada Lunga, Bartolomeu Sud, Blocuri P+4, P+6, vile urbane = 10 puncte;
- Pentru imobilul/spatiul situat in zona Zona de Dezvoltare Nouă: Avantgarden 3, Avantgarden Bartolomeu Nord – ansambluri mari de blocuri noi, Coresi – fostă platformă industrială transformată în cartier mixt modern, Green Park, Urban Plaza, ISHO – proiecte în curs sau recent finalizate = 5 puncte;
- Pentru imobilul/spatiul situat in zona Zona Periferică: Dârste, Stupini, Timiș-Triaj, Fundătura Hărmanului, Bartolomeu Nord, Noua Sud, limitele orașului spre Hărman, Predeal, Sânpetru = 0 puncte;
- Pentru imobilul/spatiul situat in zona Zona Industrială: Roman, Triaj, Tractorul Vechi, Hărmanului Industrial, Zona CET (lângă Gara Brașov) = 0 puncte.

Ca urmare, localizarea imobilului / spatiului de inchiriat are un impact semnificativ asupra nivelului de desfasurare a proiectelor si activitatilor dedicate copiilor si tinerilor, respectiv biblioteca, jucarioteca si spatiu educational, atat pentru imprumutul de carte, cat si pentru activitati, proiecte, expozitii, evenimente, programe educationale, care implica atat copii, cat si adulti.

- **Securitatea imobilului / spatiului si protectia impotriva incendiilor**

Avand in vedere activitatile dar, mai ales, utilizatorii acestei filiale, paza si protectia imobilului si mai ales detectia si protectia impotriva incendiilor au o importanta cruciala in alegerea unui spatiu adecvat pentru inchiriere. Filiala nr. 6 - Centrul de Excelență pentru Copii și Tineret a Bibliotecii Județene „George Barițiu" Brașov este în activitate din anul 2003, adăpostește o colecție de 55.000 unități de bibliotecă (cărți, albume, CD-uri, DVD-uri, Disc vinil, ...) precum și o colecție de jocuri și jucării, modul de joacă, echipamente destinate exclusiv publicului. Anual, în spațiile secției iau parte la activitățile organizate aici un număr de peste 25.000 de copii cu vârste cuprinse între 3 și 14 ani, însoțiți de cadre didactice, părinți sau bunici. Conform art. 42 din Legea bibliotecilor nr. 334/2002, „colecțiile bibliotecilor se păstrează în depozite și/sau în săli cu acces liber special amenajate, asigurându-se condiții de conservare și securitate adecvate".

Autoritatea contractanta trebuie sa se asigure ca ofertantul castigator asigura un minim de control al accesului in spatiul inchiriat, o echipare minima cu sisteme de supraveghere si monitorizare, agenti de paza, detectie si protectie impotriva incendiilor, hidranti de incendiu, aparare impotriva incendiului.

Se puncteaza securitea si protectia utilizatorilor, personalului, patrimoniului astfel:

- Sistem de monitorizare si control acces imobil/spatiu ofertat = 2,5 puncte;
- Paza umana imobil/spatiu ofertat = 2,5 puncte;
- Sistem de detectie impotriva incendiilor = 2,5 puncte
- Sistem de protectie/stingere incendii = 2,5 puncte

- **Pretul pe servicii si mentenanta asigurate**

Biblioteca judeteana isi doreste servicii de calitate superioara dedicate publicului la un pret cat mai accesibil, finantarea acesteia fiind de la bugetul de stat. Orice serviciu oferit de catre proprietar la un pret cat mai

mic este un real avantaj pentru biblioteca judeteana. Serviciile si mentenanta asigurate trebuie sa reflecte utilizarea cat mai eficienta a fondurilor publice cheltuite in inchirierea spatiului pentru filiala – CENTRUL DE EXCELENTA PENTRU COPII SI TINERET.

o Numarul de servicii si mentenanta asigurate peste cel minim solicitat. Cerinta minima inserata in caietul de sarcini pentru care oferta nu se puncteaza suplimentar = 2 servicii si mentenanta asigurate.

Centrul de excelență pentru copii și tineret, ce cuprinde o bibliotecă, un loc de joacă și un altul pentru activități, este un serviciu universal cu adresabilitate gratuită pentru toți cetățenii județului Brașov. Centrul deservește toate școlile, grădinițele, liceele și facultățile din județ, copii și tineri adulți deopotrivă, bunici și părinți ai copiilor, profesori, bibliotecari publici și școlari din județ, din țară și din afara ei. Din acest motiv, asigurarea unui numar cat mai mare de servicii pentru siguranta, paza, protectia cetatenilor si a patrimoniului, pentru confortul utilizatorilor si a personalului bibliotecii judetene reprezinta un real si evident avantaj.

În vederea punctării acestui factor de evaluare, ofertanții vor include în mod obligatoriu o lista cu un numar minim de 2 servicii oferite.

Ratiunea stabilirii factorilor de evaluare si a ponderilor individuale a acestora a avut in vedere atat importanta in ordine descrescatoare a factorilor de evaluare care urmeaza sa fie utilizati cat si necesitatea de a mentine un raport echilibrat intre importanta lor si ponderea stabilita.

Punctajul de 60 de puncte (60 % pondere din punctajul final) alocat factorului pret, a fost stabilit potrivit art. 32 alin. (6) din HG nr. 395/2016 si astfel incat sa reflecte utilizarea cat mai eficienta a fondurilor publice cheltuite in inchirierea spatiului pentru filiala – CENTRUL DE EXCELENTA PENTRU COPII SI TINERET.

Autoritatea contractanta a acordat pondere egala celor patru factori ai componentei tehnice: Localizarea imobilului / spatiului de inchiriat ofertat, Securitatea imobilului / spatiului si protectia impotriva incendiilor, Pretul pe servicii si mentenanta asigurate, Numarul de servicii si mentenanta asigurate peste cel minim solicitat, respectiv cate 10% , intrucat acestia au aceeasi importanta.

Ponderea factorilor de evaluare nu conduce la distorsionarea rezultatului aplicarii procedurii pentru atribuirea contractului de achizitie publica, astfel, desi in urma atribuirii trebuie sa rezulte o o chirie lunara accesibila. Scopul principal urmarit de autoritatea contractanta este de a achizitiona servicii de calitate superioara cerintelor minimale din caietul de sarcini.

Detalii:

□ **Punctajul pentru factorul de evaluare „propunerea financiară"** se acordă astfel:

a) pentru cel mai scăzut dintre prețurile ofertelor se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare, respectiv 60 puncte;

b) pentru alt preț decât cel prevăzut la litera a) punctajul se acordă conform următoarei formule de calcul:

Pn = (V min / Vn)*60

Unde.

Pn = punctajul ofertantului "n"

Vn = valoarea de participare a ofertantului "n"

Vmin = valoarea minimă ofertată

□ Punctajul pentru factorul de evaluare "Localizarea imobilului/spatiului de inchiriat ofertat", se acordă astfel:

- Pentru imobilul/spatiul situat in zona Zona Centrală: Piața Sfatului, Strada Republicii, Bulevardul Eroilor, Livada Poștei, Zona Modarom – Teatrul Dramatic = 10 puncte;
- Pentru imobilul/spatiul situat in zona Zona Semicentrală: Calea București (zona Spitalului Județean), Bulevardul 15 Noiembrie, Griviței – Mihail Kogălniceanu, Aleea de sub Tâmpa, Strada Lunga, Bartolomeu Sud, Blocuri P+4, P+6, vile urbane = 10 puncte;
- Pentru imobilul/spatiul situat in zona Zona de Dezvoltare Nouă: Avantgarden 3, Avantgarden Bartolomeu Nord – ansambluri mari de blocuri noi, Coresi – fostă platformă industrială transformată în cartier mixt modern, Green Park, Urban Plaza, ISHO – proiecte în curs sau recent finalizate = 5 puncte;

- Pentru imobilul/spatiul situat in zona Zona Periferică: Dârste, Stupini, Timiș-Triaj, Fundătura Hărmanului, Bartolomeu Nord, Noua Sud, limitele orașului spre Hărman, Predeal, Sânpetru = 0 puncte;
- Pentru imobilul/spatiul situat in zona Zona Industrială: Roman, Triaj, Tractorul Vechi, Hărmanului Industrial, Zona CET (lângă Gara Brașov) = 0 puncte.

□ Punctajul pentru factorul de evaluare Punctajul pentru factorul de evaluare „Securitatea imobilului/spatiului si protectia impotriva incendiilor" se acordă astfel:

- Sistem de monitorizare si control acces imobil/spatiu ofertat = 2,5 puncte;
- Paza umana imobil/spatiu ofertat = 2,5 puncte;
- Sistem de detectie impotriva incendiilor = 2,5 puncte
- Sistem de protectie/stingere incendii = 2,5 puncte

□ **Punctajul pentru factorul de evaluare „Servicii si mentenanta asigurate**" se acordă astfel:

a) pentru cel mai scăzut dintre prețurile ofertelor se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare, respectiv 10 puncte;

b) pentru alt preț decât cel prevăzut la litera a) punctajul se acordă conform următoarei formule de calcul:

Pn = (Vmin / Vn)*10

Unde:

Pn = punctajul ofertantului "n"

Vn = valoarea de participare a ofertantului "n"

Vmin = valoarea minimă ofertată.

□ Punctajul pentru factorul de evaluare Punctajul pentru factorul de evaluare „Numarul de servicii si mentenanta asigurate peste cel minim solicitat " se acordă astfel:

Pentru cel mai mare numar de servicii si mentenanta asigurate, peste cel minim solicitat =2 servicii (Np.max) se acordă un punctaj de 10 puncte. Pentru alt numar decat cel prezentat mai sus punctajul se acordă conform următoarei formule de calcul:

Pn = (Ns.n / Ns.max)*10,

Unde:

Pn = punctajul candidatului "n"

Ns.n = numarul de servicii si mentenanta asigurate propus de ofertantul n – 2 (numar minim solicitat)

Ns.max = cel mai mare număr de servicii si mentenanta asigurate – 2 (numar minim solicitat).

Se puncteaza doar ceea ce este suplimentar caietului de sarcini. Cerinta minima inserata in caietul de sarcini pentru care oferta nu se puncteaza suplimentar = 2 servicii si mentenanta asigurate.

Punctajul final al fiecărui ofertant va fi obţinut în urma însumarii punctelor obţinute la fiecare din cei patru factori de evaluare.

Va fi declarat câştigător ofertantul care a obţinut punctajul cel mai ridicat.

In ordinea descrescatoare a punctajului final acordat, comisia de evaluare va intocmi clasamentul pe baza caruia se stabileste oferta castigatoare. Oferta cu cel mai bun raport calitate-preț (oferta cu cel mai mare punctaj total) se stabileşte din cadrul ofertelor declarate admisibile. În cazul în care după aplicarea criteriului de atribuire, 2 oferte prezintă punctaj egal, în vederea departajării acestora, Autoritatea Contractantă va alege oferta cu cel mai mare punctaj obținut la factorul de evaluare „preţul ofertei".

Oferta este considerată inacceptabilă în următoarele situatii:

- dacă valoarea propusă de ofertant este mai mare decât valoarea estimată a contractului de închiriere şi nu există posibilitatea alocării de fonduri suplimentare pentru această destinatie.
- nu îndeplineşte conditiile de formă aferente elaborării şi prezentării acesteia
- ofertantul nu este de acord cu îndreptarea viciilor de formă ale ofertei
- în cazul în care unei oferte îi lipseşte una din componente: propunere financiară, propunerea tehnică sau alte documente stabilite prin documentatia de atribuire.
- comisia de evaluare solicită unui candidat/ofertant clarificări şi, după caz, completări ale documentelor prezentate de acesta în cadrul ofertei, iar ofertantul nu transmite în termenul precizat de comisia de evaluare clarificările/completările solicitate sau clarificările/ completările transmise nu sunt concludente
- ofertantul modifică prin răspunsurile pe care le prezintă comisiei de evaluare continutul propunerii tehnice sau propunerii financiare

Oferta va fi considerată admisibilă în măsura în care modificările operate de ofertant în legătură cu propunerea sa tehnică se încadrează în una din categoriile de mai jos:

a) pot fi încadrate în categoria viciilor de formă; sau

b) reprezintă corectări ale unor abateri tehnice minore, iar o eventuală modificare a pretului total al ofertei, indusă de aceste corectări, nu ar fi condus la modificarea clasamentului ofertantilor participanti la procedura de atribuire.

- ofertantul nu este de acord cu îndreptarea eventualelor erori aritmetice

- ofertantul refuză să prelungească perioada de valabilitate a ofertei.

Oferta este considerată neconformă în următoarele situatii:

- nu respectă cerintele prezentate în documentatia de atribuire sau nu satisface în mod corespunzător toate cerintele prevăzute în caietul de sarcini,
- contine propuneri de modificare a clauzelor contractuale pe care le-a stabilit autoritatea contractantă în cadrul documentatiei de atribuire, care sunt în mod evident dezavantajoase pentru aceasta din urmă, iar ofertantul, deşi a fost informat cu privire la respectiva situatie, nu acceptă renuntarea la clauzele respective,
- propunerea financiară nu este corelată cu elementele propunerii tehnice ceea ce ar putea conduce la executarea defectuoasă a contractului ,
- a fost depusă după data şi ora-limită de depunere,

- prezintă indicii de înțelegeri anticoncurentiale sau de coruptie.

Solicitarea de participare este considerată neadecvată în situatia în care candidatul se află în una dintre situatiile de excludere prevăzute la art. 164, 165 și 167 din Legea nr. 98/2016 sau nu îndeplinește criteriile de calificare stabilite de autoritatea contractantă.

Oferta este considerată neadecvată dacă este lipsită de relevantă fată de obiectul contractului, neputând în mod evident satisface, fără modificări substantiale, necesitătile și cerintele autorității contractante indicate în documentatia de atribuire.

Comisia de evaluare va întocmi Raportul procedurii de atribuire după analiza ofertelor finale care contin ultima ofertă financiară si oferta tehnică, stabilind ofertantul câștigător, în functie de criteriul enuntat în fișa de date a achizitiei.

Autoritatea contractantă va informa toti ofertantii participanti la procedura de închiriere cu privire la rezultatul procedurii de atribuire a contractului de închiriere.

In situatia în care ofertantul declarat câștigător nu se prezintă în termen de **5 (cinci) zile de la primirea invitatiei** pentru semnarea contractului, autoritatea contractantă poate desemna câștigător pe următorul ofertant, invitând ofertantii în ordinea clasamentului final.

In situatia în care se prezintă un singur ofertant, se consideră îndeplinită conditia de număr minim de candidati.

IX. ATRIBUIREA ȘI SEMNAREA CONTRACTULUI

(1). Autoritatea contractantă poate suspenda sau anula procedura în orice stadiu al acesteia în următoarele situatii:

a) Nu au fost respectate / nu au putut fi respectate principiile care stau la baza atribuirii contractelor de achizitie publică, respectiv nediscriminarea, tratamentul egal, recunoașterea reciprocă, transparenta, proportionalitatea și asumarea răspunderii;

b) Dacă sunt întâlnite următoarele situatii:

- nu a fost depusă nicio ofertă/solicitare de participare sau dacă nu a fost depusă nicio ofertă

admisibilă;

- au fost depuse oferte admisibile care nu pot fi comparate din cauza modului neuniform de abordare a solutiilor tehnice și/ori financiare;

- încălcări ale prevederilor legale afectează procedura de atribuire sau dacă este imposibilă încheierea contractului;

Prin încălcări ale prevederilor legale se întelege situatia în care, pe parcursul procedurii de atribuire, se constată erori sau omisiuni, iar autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective fără ca aceasta să conducă la încălcarea principiilor achizitiilor publice, mentionate la pct. a)

- instanta de judecată dispune modificarea/eliminarea unor specificatii tehnice/cerinte din caietul de sarcini ori din alte documente emise în legătură cu procedura de atribuire astfel încât nu mai poate fi atins în mod corespunzător scopul achizitiei, iar autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri de remediere, fără ca acestea să afecteze principiile achizitiilor publice mentionate la pct. a);

- contractul nu poate fi încheiat cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită câștigătoare din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situatie de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul și nu există o ofertă clasată pe locul 2 admisibilă.

c) Nu mai pot fi asigurate fondurile necesare derulării contractului.

In cazul în care procedura se suspendă/anulează, ofertantii vor fi notificati de către autoritatea contractantă.

Autoritatea contractantă îşi rezervă dreptul de a încheia contractul de închiriere cu ofertantul câştigător, la valoarea chiriei lunare pentru suprafata închiriată, conform modelului de contract prezentat în documentatia de atribuire, cu toate anexele specificate.

La încheierea contractului se vor preciza şi alte clauze speciale de contractare, agreate de ambele părti, dacă anumite situatii neprevăzute în modelul de contract, impun acest lucru.

Autoritatea contractantă va încheia contractul de achizitie publică în perioada de valabilitate a ofertelor.

Orice litigiu privind procedura de atribuire a contractului de închiriere se va solutiona pe cale amiabilă între părtile litigante. Dacă litigiul nu a putut fi stins pe această cale, persoana al cărui interes legitim a fost lezat are deschisă calea de la alin.2.

Orice ofertant care se consideră vătămat într-un drept sau interes legitim, printr-un act al autorităţii contractante, ori prin încălcarea normelor procedurale care reglementează derularea procedurii de atribuire a contractului de închiriere, are deschisă calea de atac în contencios administrativ prevăzută de Legea nr.554/2004.

Orice litigiu privind procedura de atribuire a contractului de închiriere se va solutiona pe cale amiabilă între părtile litigante. Dacă litigiul nu a putut fi stins pe această cale, persoana al cărui interes legitim a fost lezat are deschisă calea de la alin.2.

Orice ofertant care se consideră vătămat într-un drept sau interes legitim, printr-un act al autorităţii contractante, ori prin încălcarea normelor procedurale care reglementează derularea procedurii de atribuire a contractului de închiriere, are deschisă calea de atac în contencios administrativ prevăzută de Legea nr.554/2004.

X. CĂI DE ATAC

(1) Orice litigiu privind procedura de atribuire a contractului de închiriere se va solutiona pe cale amiabilă între părtile litigante. Dacă litigiul nu a putut fi stins pe această cale, persoana al cărui interes legitim a fost lezat are deschisă calea de la alin.2.

(2) Orice ofertant care se consideră vătămat într-un drept sau interes legitim, printr-un act al autorităţii contractante, ori prin încălcarea normelor procedurale care reglementează derularea procedurii de atribuire a contractului de închiriere, are deschisă calea de atac în contencios administrativ prevăzută de Legea nr.554/2004.

XI. ALTE INFORMATII ŞI INSTRUCTIUNI PENTRU OFERTANTI

Ofertantii pot participa **cu una sau mai multe oferte de imobile/spatii (locatii) de închiriere.** în situatia în care un ofertant participă cu mai multe oferte, **acestea trebuie să fie pentru imobile/spatii (locatii) diferite. Nu sunt acceptate mai multe variante de oferte pentru acelaşi imobil/spatiu.**

Dacă ofertantul are subcontractanti, aceştia nu pot participa la procedură cu ofertă individuală.

Operatorilor economici le este interzis să încerce să influenteze în mod nelegal procesul decizional al autorităţii contractante sau să încerce să obtină informatii confidentiale care i-ar putea conferi avantaje nejustificate în cadrul procedurii de atribuire. Personalul autorităţii contractante

va respecta regulile de evitare a conflictului de interese prevăzute de legislatia în vigoare şi de asemenea, principiile şi normele de conduita profesională prevăzute în Codul de Conduită al autorității.

Operatorul economic declarat câştigător este obligat, conform normelor legale în vigoare, să detină sau să-şi deschidă cont la Trezorerie, în vederea efectuării de către Biblioteca Judeteana "George Baritiu" Braşov a plătilor aferente chiriei şi utilitătilor, aşa cum sunt precizate în contract.

Biblioteca Judeteana George Baritiu Braşov, în calitate de autoritate contractantă **NU PLĂTEŞTE COMISION IMOBILIAR** unei eventuale agentii imobiliare.

Referent Achizitii Publice,
David Daniela

Dir. Adj.
Claudia Andrei

Formular

OPERATOR ECONOMIC

(denumire ofertant)

FORMULAR DE OFERTA FINANCIARA

Către .....
(denumirea autorităţii contractante şi adresa completă)

1.Examinând specificatiile tehnice descrise, subsemnaţii, reprezentanţi ai ofertantului ..... *(denumirea/numele ofertantului)* ne oferim ca, în conformitate cu prevederile şi cerinţele cuprinse în documentaţia mai sus mentionată, să oferim ..... in suprafata totala de .....mp, pentru suma de .....lei *suma în litere şi în cifre, precum şi moneda ofertei*).

2. Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câştigătoare, să oferim serviciile de inchiriere in perioada solicitata de autoritatea contractanta.
(perioada în litere şi în cifre).

3. Ne angajăm să menţinem aceasta ofertă valabilă pentru o durată de ..... zile, (*durata în litere şi cifre*) respectiv până la data de ..... (ziua/luna/anul) şi ea va rămâne obligatorie pentru noi şi poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

4. Precizăm că: (*se bifează opţiunea corespunzătoare*):

|_| depunem ofertă alternativă, ale carei detalii sunt prezentate într-un formular de ofertă separat, marcat în mod clar „alternativă"/"altă ofertă".
|_| nu depunem ofertă alternativă.

5. Până la încheierea şi semnarea contractului de achiziţie publică aceasta ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este acceptată ca fiind câştigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.
6. Înţelegem că nu sunteţi obligaţi să acceptaţi oferta cu cel mai scăzut preţ sau orice sau orice ofertă primită.

Data _____/_____/_____

OPERATOR ECONOMIC

.....
(semnatura autorizata)

Formular nr. 1

Operator Economic

.....

(denumirea)

DECLARAŢIE
privind neîncadrarea în situaţiile prevăzute la art. 164 din Legea 98/2016

Subsemnatul, ... reprezentant împuternicit al ..... *(denumirea operatorului economic)* în calitate de candidat/ofertant/ofertant asociat/terţ susţinător al candidatului/ofertantului, declar pe propria răspundere, sub sancţiunea excluderii din procedura de achiziţie publică şi sub sancţiunile aplicabile faptei de fals în acte publice, că nu mă aflu în situaţia prevăzută la **art. 164** din **Legea 98/2016**, respectiv nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanţe judecătoreşti, pentru comiterea uneia dintre următoarele infracţiuni:

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

b) infracţiuni de corupţie, prevăzute de art. 289-294 din Legea nr. 286/2009, cu modificările şi completările ulterioare, şi infracţiuni asimilate infracţiunilor de corupţie prevăzute de art. 10-13 din Legea nr. 78/2000 pentru prevenirea, descoperirea şi sancţionarea faptelor de corupţie, cu modificările şi completările ulterioare, sau de dispoziţiile corespunzătoare ale legislaţiei penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;

c) infracţiuni împotriva intereselor financiare ale Uniunii Europene, prevăzute de art. 18^1 -18^5 din Legea nr. 78/2000, cu modificările şi completările ulterioare, sau de dispoziţiile corespunzătoare ale legislaţiei penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;

d) acte de terorism, prevăzute de art. 32-35 şi art. 37-38 din Legea nr. 535/2004 privind prevenirea şi combaterea terorismului, cu modificările şi completările ulterioare, sau de dispoziţiile corespunzătoare ale legislaţiei 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 şi sancţionarea spălării banilor, precum şi pentru instituirea unor măsuri de prevenire şi combatere a finanţării terorismului, republicată, cu modificările ulterioare, sau finanţarea terorismului, prevăzută de art. 36 din Legea nr. 535/2004, cu modificările şi completările ulterioare, sau de dispoziţiile corespunzătoare ale legislaţiei penale a statului în care respectivul operator economic a fost condamnat;

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

g) fraudă, în sensul articolului 1 din Convenţia privind protejarea intereselor financiare ale Comunităţilor Europene din 27 noiembrie 1995.

Subsemnatul declar că informaţiile furnizate sunt complete şi corecte în fiecare detaliu şi înţeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării şi confirmării declaraţiilor, orice documente doveditoare de care dispun.

Înţeleg ca în cazul în care această declaraţie nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislaţiei penale privind falsul în declaraţii.

Data completării:

Operator economic,..... *(semnătură autorizată)*

Nota: se solicita atat ofertantului asociat, subcontractantului cat si tertului sustinator

Operator economic

_____

(denumirea/numele)

Formular nr. 2

DECLARATIE
privind neîncadrarea în situatiile prevazute la art. 165 din Legea 98/2016

Subsemnatul, ... reprezentant împuternicit al ..... *(denumirea operatorului economic),* în calitate de candidat/ofertant/ofertant asociat/terţ susţinător al candidatului/ofertantului, la procedura de ..... *(se menţionează procedura)* pentru atribuirea contractului de achiziţie publică având ca obiect ..... *(denumirea produsului, serviciului sau lucrării),* codul CPV ....., la data de ..... (zi/luna/an), organizată de ..... *(denumirea autorităţii contractante),* declar pe propria răspundere sub sancţiunea excluderii din procedura de achiziţie publică şi sub sancţiunile aplicabile faptei de fals în acte publice, că nu mă aflu în situaţia prevăzută la **art. 165** din **Legea 98/2016.**

Subsemnatul declar că informaţiile furnizate sunt complete şi corecte în fiecare detaliu şi înţeleg ca autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării şi confirmării declaraţiilor, orice documente doveditoare de care dispun.

Înţeleg ca în cazul în care această declaraţie nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislaţiei penale privind falsul în declaraţii.

Data completării

Operator economic,..... *(semnătură autorizată)*

Operator economic

_____

(denumirea/numele)

Formular nr. 3

DECLARAȚIE
privind neîncadrarea în situatiile prevazute la art. 167 din Legea 98/2016

Subsemnatul, ... reprezentant împuternicit al ..... *(denumirea operatorului economic)*, în calitate de candidat/ofertant/ofertant asociat/terț susținător al candidatului/ofertantului, la procedura de ..... *(se menționează procedura)* pentru atribuirea contractului de achiziție publică având ca obiect ..... *(denumirea produsului, serviciului sau lucrării)*, codul CPV ....., la data de ..... (zi/luna/an), organizată de ..... *(denumirea autorității contractante)*, declar pe propria răspundere sub sancțiunea excluderii din procedura de achiziție publică și sub sancțiunile aplicabile faptei de fals în acte publice, că nu mă aflu în situațiile prevăzute de dispozițiile **art. 167** din **Legea 98/2016**, respectiv:

a) nu au fost încălcate obligațiile stabilite potrivit art. 51

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

c) nu a fost comisă o abatere profesională gravă care îi pune în discuție integritatea

d) nu au fost încheiat cu alți operatori economici acorduri care vizează denaturarea concurenței în cadrul sau în legătură cu procedura în cauză;

e) nu ne aflăm într-o situație de conflict de interese în cadrul sau în legătură cu procedura în cauză

f) nu am participat anterior la pregătirea procedurii de atribuire

g) societatea nu 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;

i) nu am încercat să influențăm în mod nelegal procesul decizional al autorității contractante și nici să obțină informații confidențiale care i-ar putea conferi avantaje nejustificate în cadrul procedurii de atribuire

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, orice documente doveditoare de care dispun.

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

Data completării

Operator economic,..... *(semnătură autorizată)*

Nota: se solicita atat ofertantului asociat, subcontractantului cat si tertului sustinator

CONTRACT DE LOCAŢIUNE
Nr.....din.....

Încheiat între:
1.**BIBLIOTECA JUDEŢEANĂ „GEORGE BARITIU" BRASOV**, cu sediul în Mun. Braşov, Bd. Eroilor nr. 35, cod fiscal 4443159, telefon 0268 419338, având cont nr. ..... deschis la Trezoreria Mun. Braşov, reprezentată legal prin dl. Nazare Daniel, Manager, în calitate de **locator**

şi

2. ....., cu sediul în ....., cod fiscal ....., având cont..... deschis la ....., reprezentată prin ....., în calitate de **locatar**

DEFINIŢII

In prezentul Contract, in lipsa unei stipulatii sau indicatii contrare, urmatorii termeni vor avea sensul stabilit după cum urmează :

„**Proprietatea**" înseamna lotul de teren inscris in Cartea Funciara nr. ..... Brasov, situat in Mun. Brasov, str. ..... impreuna cu constructiile si infrastructura aferente;

„**Cladirea**" inseamna cladirea .....construita in incinta Proprietatii, inscrisa in cartea funciara nr. ..... a Mun. Brasov cu nr. cadastral .....;

„**Spaţiul**" înseamnă şi constă în:

a) „**Suprafaţa închiriată**" înseamnă etajul..... al imobilului....., măsurand ..... **mp**, astfel cum este identificat conform planului inclus in ***Anexa 1*** la Contract;

b) „**Spatiile Comune**" înseamnă toate acele părţi din Clădire care sunt folosite în comun de către locatarii Clădirii şi/sau sunt destinate de către Locator pentru a fi folosite în acest scop, părţi care includ, fără a se limita la: scări, holuri, lifturi, căi de acces în Clădire, etc.;

„**Proprietarul**" înseamnă persoana fizică/juridică ce deţine titlul de proprietate valabil asupra Clădirii şi Proprietăţii;

„**Contractul**" înseamnă prezentul contract, împreună cu anexele sale şi actele adiţionale ulterioare;

„**Data Scadentă**" înseamnă data la care Chiria şi costul Utilităţilor sunt scadente şi reprezintă cea de-a 20-a zi calendaristica calculata de la data emiterii catre Locatar a facturii lunare privind Chiria, şi a facturii privind costul Utilităţilor. Toate facturile emise de Proprietar în baza prezentului Contract vor fi comunicate Locatarului pe cale electronica/original precum şi în e-Factura, conform Art.4 de mai jos;

„**Chiria**" reprezinta suma rezultată prin multiplicarea numărului de mp. ai Suprafeţei închiriate cu Tariful de închiriere, calculată lunar;

„**Tariful de închiriere**" înseamnă chiria lunară pe metru pătrat aşa cum este stabilită in Art. 2 din Contract;

„**EURO**" reprezinta moneda comună utilizată de către statele Uniunii Europene ce fac parte din zona euro;

„**Data de expirare**" înseamnă data la care expira Durata închirierii, unde Durata închirierii este stabilită conform Art. 9.1 din Contract;

„**Data predării**" înseamna data la care Procesul Verbal de Predare privind Spatiul este încheiat, sau se consideră a fi încheiat potrivit dispozitiilor prezentului Contract;

„**Procesul Verbal de Predare**" înseamnă procesul-verbal care se va semna de către Parţi la Data Predării şi în care se va consemna suprafaţa măsurată a Suprafeţei închiriate şi stadiul în care se află aceasta la acel moment.

„**Durata închirierii**" înseamnă durata Contractului stabilita in Art. 9 din Contract;

„**Utilităţile**" înseamnă energia electrică, energia termică, apa, canalizarea, serviciul de salubritate şi Internetul (daca e oferit de Proprietar) pentru Suprafaţa închiriată.

INTERPRETARE

Toate prevederile acestui Contract vor fi interpretate cu bună credinţă iar relaţiile dintre părţi vor fi guvernate de acelaşi principiu.

Structurarea textului si titlurile evidentiate au ca scop doar usurinta urmaririi textului si nu vor fi utilizate in interpretarea Contractului.
Cuvintele care denota singularul includ pluralul si viceversa.

OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.1- (1) In conformitate cu prevederile si conditiile stabilite in prezentul Contract, Proprietarul va asigura Locatarului folosinta Spatiului, iar Locatarul se obliga sa plateasca lunar Chiria, Tariful Serviciilor si Utilitatile, pe Durata Inchirierii.
(2) Locatorul închiriază locatarului spaţiul situat în Braşov, ..., compus din ....., având o suprafaţă de ..... mp, conform schiţei anexă în vederea amenajării Jucăriotecii şi a bibliotecii din cadrul Centrului de Excelenţă pentru Copii şi Tineret al Bibliotecii Judeţene „George Barițiu" Braşov .
Destinaţia spaţiilor va fi următoarea: sala 1 – depozit, sala 2 - bibliotecă, sala 3 – jucăriotecă. Spaţiul mai sus menţionat se predă, în stare de folosinţă, cu inventarul prevăzut în procesul-verbal de predare-primire încheiat între părţi, care face parte integrantă din prezentul contract.

TARIFE ŞI MODALITĂŢI DE PLATĂ

Art.2- (1) Chiria datorată de locatar este de ..... lei/lună la care se adaugă utilităţile folosite (electricitate, incalzire etc.).
(2) Tarifele prevăzute la Art. 5.1 vor fi ajustate la data fiecărei aniversări anuale a Datei predării spaţiului, cu indicele inflaţiei anuale – exclusiv daca Indicele inflaţiei respectiv este pozitiv. Astfel, prima indexare va avea loc în conditiile stabilite, la împlinirea unui an de la Data predării spaţiului.
(3) Toate sumele prevăzute de prezentul Contract vor fi calculate in RON şi vor fi plătite în RON. Această metodă de facturare va fi aplicată automat, orice act adiţional sau document similar nefiind necesar în acest sens.
Art.3- Locatorul va factura către locatar, în primele 10 (zece) zile ale lunii, în avans, chiria pentru luna în curs, precum şi contravaloarea utilităţilor folosite în luna anterioară.
Art.4- Factura va fi încărcată în sistemul naţional privind factura electronică RO e-Factura, conform OUG 120/2021 privind administrarea, funcţionarea şi implementarea sistemului naţional privind factura electronică RO e-Factura şi factura electronică în România, precum şi pentru completarea Ordonanţei Guvernului nr. 78/2000.
Art. 5 Factura privind costul utilităţilor va fi emisă de Locator în cursul lunii următoare celei în care s-a înregistrat/stabilit consumul facturat. Locatarul va achita costul utilităţilor până la data scadentă a facturilor respective. Locatarul va datora costul utilităţilor contorizate cu privire la suprafaţa închiriată, începând de la data predării spaţiului.
Art. 6 Locatarul va opera plăţile astfel încât sumele reprezentând chiria, şi costul Utilităţilor să fie primite în contul Locatorului până la fiecare dată scadentă.
Art. 7 Chiria şi costul utilitatilor vor fi plătite în contul bancar indicat de catre Locator în Contract.

Art. 8- Locatarul va achita contravaloarea facturii în termen de 20 (douazeci) zile de la data primirea acesteia, data ultimei zile la care se poate face plata, fără a fi percepute penalizări, fiind

prima zi ce urmează datei scadente menţionate mai sus. Neplata la termen a chiriei atrage o majorare de întârzere de 0,01% pe zi.

TERMENUL CONTRACTULUI

Art.9- (1) Durata locaţiunii iniţiale este de ... ani (perioadă în care contractul nu poate fi încetat) şi va începe să curgă de la data de .....
(2) Predarea spaţiului se va face conform Art. 10 de mai jos.
(3) Durata locaţiunii se prelungeste prin act adiţional pe perioade suplimentare a câte de 1 (un) an, cu excepţia situaţiei în care una sau ambele părţi exprimă voinţa de reziliere.
Contractul poate fi reziliat de oricare dintre Parti printr-o notificare scrisa transmisă cu 90 de zile înainte, dar numai după finalizarea celor ..... ani . Contractul încetează la finele lunii celei a 90-a zile de la data notificării.

OBLIGAŢIILE LOCATORULUI

Art. 10- Locatorul are obligaţia de a preda spaţiul la data de ..... pe baza unui proces-verbal de predare primire, garantând folosinta liniştită şi utila a Spaţiului de către Locatar, permiţându-i acestuia folosirea neexclusivă a Spatiilor Comune şi a căilor de acces în Spatiul închiriat şi va garanta Locatarului si invitaţilor acestuia accesul în Spaţiu în orice moment, cât timp Contractul este în vigoare.
Art. 11- (1) Locatorul are obligaţia de a întreţine în bune condiţii elementele structurii de rezistenţă ale clădirii, elementele de construcţie exterioare ale clădirii, precum şi spaţiile comune din interiorul clădirii.De asemenea, locatorul are obligaţia de a întreţine în bune condiţii instalaţiile comune (instalaţii de alimentare cu apă, de canalizare, instalaţii de încălzire centrală ş.a.).
(2) Proprietarul va efectua toate reparatiile necesare Suprafetei închiriate, cu exceptia reparaţiilor locative. Proprietarul se obliga saă menţină Spaţiul în stare corespunzătoare spre a servi destinaţiei pentru care a fost inchiriat.
Art. 12- Locatorul este obligat să-l garanteze pe locatar de evicţiune şi pentru viciile ascunse.
Art. 13 În cazul în care Suprafata închiriată este avariata de incendii, accidente sau alte circumstante inevitabile, altele decât cele provenind din culpa Locatarului, Proprietarul va repara daunele, in masura in care acest lucru este posibil. În masura in care un atare eveniment rezulta in punerea Suprafetei închiriate în incapacitate de utilizare, iar repararea defecţiunilor nu este realizată in termen de 30 (treizeci) de zile, Locatarul va fi scutit parţial (proporţional cu suprafata imposibil de folosit) până la data reparării defectiunilor mentionate.
Partile convin ca, daca Suprafata Inchiriata devine total sau partial imposibil de utilizat si nu poate fi remediata in proportie de cel putin 70% in termen de 4 (patru) luni de la data aparitiei deterioarii, Locatarul are dreptul sa rezilieze Contractul.

OBLIGAŢIILE LOCATARULUI

Art.14- Locatarul are obligaţia de a plăti chiria şi celelalte cheltuieli, în condiţiile stipulate în prezentul contract.
Art.15- Locatarul are obligaţia de a folosi spaţiul închiriat ca un bun proprietar şi potrivit destinaţiei stabilite prin prezentul contract.
Art.16-Locatarul are obligaţia să repare sau să înlocuiască elementele de construcţie şi instalaţii deteriorate din folosinţa comună, ca urmare a folosirii lor necorespunzătoare.

RESTITUIREA SPATIULUI DE CATRE LOCATAR

Art. 17 Partile exclud în mod expres aplicabilitatea Art. 1.810 din Codul Civil cu privire la tacita relocațiune. Locatarul declară in mod expres ca este de acord cu excluderea tacitei relocațiuni în conformitate cu Art. 1.203 din Codul Civil.

Art. 18 La expirarea Duratei închirierii sau, in termen de maxim 30 (treizeci) zile lucratoare de la incetarea Contractului in orice alt mod, Locatarul va restitui Spatiul Proprietarului curat si in aceeasi stare in care se afla la momentul predarii, sub rezerva uzurii normale, si va preda toate cheile/cardurile de acces Proprietarului.
Simpla implinire a datei de expirare a Duratei închirierii sau dupa caz a termenului de 30 zile stabilit mai sus, va avea efectul punerii de drept in intarziere a Locatarului privind restituirea Spatiului. Oricare dauna sau deteriorare a Spatiului nu va fi considerata uzura normala daca aceasta ar fi putut fi prevenita prin intretinerea corespunzatoare de catre Locatar.

Art. 19 La restituirea Spatiului, Locatarul va indeparta din Spatiu toate bunurile si echipamentele sale si toate dispozitivele comerciale, modificarile, adaugirile si decoratiunile, si va repara oricare dauna cauzata prin aceasta. Proprietarul poate solicita Locatarului sa lase, fara nicio compensatie, oricare modificari structurale sau alte instalatii care nu pot fi inlaturate fara a cauza daune Spatiului. In cazul in care Locatarul nu restituie intregul set de chei/carduri de acces, Proprietarul are dreptul sa schimbe toate incuietorile pe cheltuiala Locatarului.

Art. 20 Daca Locatarul nu inlatura bunurile si echipamentele sale la expirarea prezentului Contract, aceste bunuri si echipamente vor fi considerate abandonate si vor deveni proprietatea Proprietarului fara a fi datorata nicio compensatie Locatarului in acest sens si, in cazul in care Proprietarul alege sa inlature aceste bunuri, Locatarul va fi raspunzator pentru toate costurile suportate in legatura cu aceasta. Daca Spatiul nu este restituit astfel cum si atunci cand este prevazut mai sus, Locatarul va despagubi Proprietarul pentru toate pierderile sau toata raspunderea rezultata din intarzierea de catre Locatar in restituirea Spatiului in acest mod.

Art. 21 Fara a aduce atingere oricarui alt remediu al Proprietarului prevazut de prezentul Contract, in cazul in care Locatarul utilizeaza Spatiul dupa expirarea Duratei Inchirierii sau dupa incetarea prezentului Contract indiferent de motivul incetarii sau in situatia in care Locatarul intarzie sa restituie Spatiul, Locatarul va fi obligat sa plateasca Proprietarului, pentru fiecare zi de intarziere, dublul Chiriei si a Taxei pentru Servicii si tuturor celorlalte sume datorate prevazute in prezentul Contract. Intr-un astfel de caz, Proprietarul este indreptatit sa intre si sa preia posesia Spatiului si sa incuie usile, sa evacueze sau sa indeparteze Locatarul si orice alta persoana care ar ocupa intregul Spatiu sau oricare parte din acesta, sa intrerupa furnizarea utilitatilor in Suprafata Inchiriata, fara a fi raspunzator pentru oricare pretentie de daune-interese. Locatarul declara in mod expres ca este de acord si accepta prevederile acestui articol.

RĂSPUNDEREA PĂRȚILOR CONTRACTANTE

Art. 22- Pentru nerespectarea obligatiilor prevazute in acest contract, partea in culpa datoreaza celeilalte parti daune.

LITIGII

ART.23- Eventualele litigii care s-ar ivi in legatura cu acest contract vor fi solutionate pe cale amiabila iar daca partile nu cad de acord vor si solutionate de instantele de judecata competente.

REZILIEREA CONTRACTULUI

Art.24- Prezentul contract este desfiinţat de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere sau vreo altă formalitate, în următoarele situaţii:

a) neachitarea a 3 rate lunare a chiriei timp de 30 de zile de la scadenţă;
b) neachitarea în termen de 60 de zile de la scadenţă a cheltuielilor de funcţionare
c) schimbarea destinaţiei spaţiului

CLAUZE FINALE

Art.25- Modificarea prezentului contract se face numai prin act adiţional încheiat de părţi.

Art.26- Prezentul contract a fost încheiat într-un număr de exemplare 2 (trei).

LOCATAR, **LOCATOR,**