

Nr. 5895 / 18.07.2023

**DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE  
A CONTRACTULUI CARE ARE CA OBIECT ÎNCHIRIEREA DE IMOBILE CU  
DESTINAȚIA DE SEDIU PENTRU OCPI BUZĂU**

Cuprins:

**SECȚIUNEA I**

Instrucțiuni pentru ofertanți

**SECȚIUNEA II**

Caiet de sarcini

**SECȚIUNEA III**

Formulare

**SECȚIUNEA IV**

Model acord cadru/contract subsecvent de închiriere

## SECȚIUNEA I INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

### A. AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

#### A.1. Denumire și adrese

- Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău, cu sediul în Buzău, b-dul Nicolae Bălcescu nr. 48, cod poștal: 120246, telefon: 0238711036, fax 238711036: , cod fiscal 9673400, e-mail: bz@ancpi.ro, adresa web: [www.ocpibz.ro](http://www.ocpibz.ro), persoană de contact Dl. Mircea Bogdănel STAN, e-mail : bz@ancpi.ro

#### A.2. Obiectul, sursa de finanțare, valoarea estimată, durata și codul CPV al contractului

Denumirea Acordului Cadru: Închirierea unui clădiri de birouri pentru asigurarea funcționării în condiții corespunzătoare a activității OCPI Buzău în conformitate cu Procedura Operațională PO-032/BZ- ediția nr. 1, revizia nr. 0/24.04.2023 .

- **Sursa de finanțare:** venituri proprii - activitatea curentă
- **Valoarea estimată:** 42.000 lei /lunar
- **Durata:** Acord Cadru pentru o perioada de patru ani (48 luni)
- **Cod CPV:** 703310000-7 servicii de cumpărare sau închiriere imobile
- **Perioada de valabilitate a ofertei:** 90 zile
- **Posibilitatea depunerii de oferte alternative:** Nu pot fi depuse oferte alternative.
- **Criteriul aplicat pentru atribuirea contractului:** cel mai bun raport calitate-preț

#### A.3. Procedura aplicată

Selecție de oferte în baza procedurii privind atribuirea contractelor care au ca obiect închirierea de imobile cu destinație de sediu pentru OCPI Buzău Cod PO-032/ BZ - ediția nr. 1, revizia nr. 0.

#### A.4. Comunicare și calendarul estimativ al etapelor procedurii

OCPI Buzău publică pe site-ul propriu [www.ocpibz.ro/anunturi](http://www.ocpibz.ro/anunturi) un anunț publicitar, care va cuprinde cel puțin următoarele informații:

- denumirea, adresa, numărul de telefon și de fax, adresa de e-mail ale autorității contractante, persoana de contact;

- denumirea serviciilor care urmează să fie prestate și codul/codurile CPV;
- forma de achiziție aleasă;
- valoarea estimată;
- durata contractului;
- sursa de finanțare;
- criteriul de atribuire;
- calendarul procedurii;
- termenul limită pentru depunerea ofertelor.

Documentele de achiziții publice sunt disponibile pentru acces direct, nerestricționat, complet și gratuit la adresa [www.ocpibz.ro/anunțuri](http://www.ocpibz.ro/anunțuri).

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

Informații suplimentare pot fi obținute la [bz@ancpi.ro](mailto:bz@ancpi.ro) sau persoana de contact.

Documentele ofertanților se depun la secretariatul sediului OCPI Buzău, în plic sigilat, însoțit de adresa de înaintare, cu ștampila/semnătura ofertantului.

#### Calendarul al etapelor procedurii de închiriere spațiu sediu OCPI Buzău

Etapa	Termen estimat (zile lucrătoare)	Ora	Locația
Publicare anunț		19.07.2023	Site-ul OCPI sau ziar local
Transmiterea solicitărilor de clarificări privind documentația de atribuire, de către ofertanți	5 zile de la postare anunț pe site	26.07.2023	OCPI
Transmiterea răspunsurilor de către autoritatea contractantă la clarificări solicitate de ofertanți	5 zile de la înregistrarea de către OCPI a clarificărilor	02.08.2023	Operatorilor economici
Depunerea ofertelor	15 zile de la postarea anunțului pe site	09.08.2023 11.00	Sediul OCPI
Sedința de deschidere a ofertelor	Data limită de depunere a ofertelor	09.08.2023 13.00	Sediul OCPI
Evaluarea și stabilirea ofertelor admisibile	15 zile de la ședința de deschidere	30.08.2023	Sediul OCPI
Vizionarea spațiilor cu oferte admisibile după evaluare, pentru verificarea îndeplinirii condițiilor din documentația de atribuire	5 zile de la finalizarea evaluării ofertelor și stabilirea celor admisibile	06.09.2023	Sediile cu oferte admisibile

Finalizarea procedurii și comunicarea rezultatului procedurii	3 zile de la finalizarea vizionării spațiilor cu oferte admisibile	11.09.2023	Tuturor operatorilor economici participanți
Semnarea contractului	10 zile de la comunicarea rezultatului procedurii de atribuire	22.09.2023	Sediu OCPI

#### A.5. Legislație aplicabilă

Atribuirea contractului de achiziție publică se realizează în conformitate cu prevederile următoarelor acte normative:

- a) Procedura internă privind atribuirea contractelor care au ca obiect închirierea de imobile cu destinație de sediu pentru birourile de cadastru și publicitate imobiliară din cadrul OCPI Buzău - PO-032/ BZ - ediția nr. 1, revizia nr. 0
- b) Ordinul Directorului General al ANCPPI nr. 962/2012 cu modificările și completările ulterioare.
- c) Legea nr. 101/2016 privind remediile și căile de atac în materie de atribuire a contractelor de achiziție publică, a contractelor sectoriale și a contractelor de concesiune de lucrări și concesiune de servicii, precum și pentru organizarea și funcționarea Consiliului Național de Soluționare a Contestațiilor.

NOTA: Conform art. 29 din Legea 98/2016 - Legea privind achizițiile publice :

*“(1) Prezenta lege nu se aplică pentru atribuirea contractelor de achiziție publică/acordurilor-cadru de servicii care au ca obiect:*

*a) cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora;”*

#### B. CALIFICAREA CANDIDAȚILOR/OFFERTANȚILOR

Pentru calificare, ofertanții vor prezenta următoarele documente:

1. Declarație privind neîncadrarea în prevederile art. 164 din Legea nr. 98/2016 (cerința este valabilă și pentru eventualii subcontractanți/terți, în temeiul art. 170 (1) din Legea nr. 98/2016) - *Formularul nr. 1*

2. Declarație privind neîncadrarea în prevederile art. 167 din Legea nr. 98/2016 (cerința este valabilă și pentru eventualii subcontractanți/terți, în temeiul art. 170 (1) din Legea nr. 98/2016) - *Formularul nr. 2*
3. Declarație pe propria răspundere a ofertantului privind evitarea conflictului de interese în temeiul art. 58-63 din Legea nr. 98/2016 - *Formularul nr. 3*.
4. Certificatul de înregistrare al firmei și/sau actul juridic în baza căruia s-a dobândit personalitatea juridică, în copie conform cu originalul (pentru societăți comerciale); Certificatul de înregistrare pentru PFA/II/IF sau în cazul persoanelor fizice, copie după actul de identitate.
5. Certificat Constatator eliberat de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă instanța competentă (informațiile cuprinse în certificatul constatator trebuie să fie reale/actuale la data limită de depunere a ofertelor), în original pentru societăți comerciale, inclusiv PFA/II/IF.
6. Actul juridic prin care se face dovada titlului de proprietate în copie conform cu originalul, însoțit de dosarul cadastral și planurile spațiilor ofertate.
7. Actul de proprietate sau concesiune asupra terenului aferent construcției, copie conforma cu originalul.
8. Actul prin care ofertantul deține dreptul de folosință al spațiului oferit spre închiriere din care să rezulte că acesta are și dreptul de a subînchiria spațiul respectiv (dacă este cazul), în copie conform cu originalul.
9. Extras de carte funciară pentru informare (în original), emis cu cel mult 30 de zile înainte de data depunerii ofertelor, din care sa rezulte ca spațiul nu este grevat de sarcini. Dacă este cazul, Autoritatea Contractantă acceptă existența unei ipoteci asupra imobilului oferit spre închiriere, în favoarea unor instituții financiar-bancare, doar în situația prezentării unui acord scris al acestora.
10. Extras din cartea tehnică a construcției, întocmită în conformitate cu prevederile Legii nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, vizată spre neschimbare, din care să rezulte destinația clădirii, suprafața utilă a spațiului/clădirii și a terenului aferent (inclusiv a parcării aferente spațiului/clădirii ofertate).
11. Declarație pe proprie răspundere a proprietarului, autentificată de un notar, din care să rezulte că imobilul ce va face obiectul închirierii, nu este revendicat sau

posibil de revendicat de către foști proprietari, nu este urmărit și nu face obiectul unui litigiu aflat pe rolul unei instanțe de judecată.

12. Declarație pe propria răspundere că imobilul nu este ocupat de alte persoane, firme sau materiale și poate fi ocupat imediat după semnarea contractului.

13. Autorizație ISU aferenta spațiului oferit spre închiriere, copie conformă cu originalul sau o declarație scrisă din partea proprietarului clădirii din care să reiasă asumarea obținerii acesteia în termen de maxim 1 an de zile.

14. Declarație scrisă din partea proprietarului clădirii privind sprijin în obținerea Autorizației de funcționare, în situația mutării OCPI Buzău în respectivul spațiu.

15. Certificatul eliberat de ANAF din care să reiasă că ofertantul nu are datorii scadente la nivelul lunii anterioare celei în care este prevăzut termenul limită de depunere a ofertelor, în limita prevederilor legale.

16. Certificatul eliberat de Autoritățile Publice Locale din care să reiasă că ofertantul nu are datorii scadente la nivelul lunii anterioare celei în care este prevăzut termenul limită de depunere a ofertelor, în limita prevederilor legale.

17. În cazul unei asocieri, fiecare asociat trebuie să prezinte aceste documente. În măsura în care procedura de emitere a acestor certificate nu permite confirmarea situației datoriilor la data solicitată, operatorii economici pot depune o declarație pe proprie răspundere.

## **C. ELABORAREA OFERTEI**

**Limba de redactare a ofertei:** limba română.

### **C.1. Oferta tehnică**

1.1. Oferta tehnică va conține o descriere detaliată a imobilului și a poziționării lui, a spațiului de închiriat, a condițiilor tehnice existente și a dotărilor oferite, în conformitate cu cerințele stipulate în caietul de sarcini. Oferta tehnică va fi însoțită de planuri ale spațiului de închiriat și planuri sau imagini ale locurilor de parcare (dacă există).

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

1.3. Servicii de mentenanță și utilități - prezentarea în original a unui angajament al ofertantului că va pune la dispoziția reprezentanților Autorității Contractante la momentul vizitei clădirii, acordurile sau contractele valabile la data vizitei, care să dovedească:

- Mentenanța sistemului de încălzire (centrala termică, calorifere, instalație de agent termic);
- Mentenanța sistemului de climatizare;
- Mentenanță lifturi;
- Mentenanța instalațiilor sanitare;
- Asigurarea utilităților (servicii de salubritate, furnizare energie electrică, furnizare gaze naturale, canalizare, apă).

1.4. Oferta tehnică va conține un comentariu, articol cu articol, al tuturor specificațiilor conținute în caietul de sarcini, prin care ofertantul va demonstra corespondența propunerii tehnice cu specificațiile respective. Tabelul de corespondență cu specificațiile tehnice minime (Anexă a formularului de ofertă, completat în conformitate cu *Formularul nr.9*) prin care se precizează modul în care ofertantul îndeplinește cerințele și, dacă este cazul, paginile unde se găsesc detalii în oferta tehnică detaliată.

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

1.5. Oferta tehnică va mai conține:

- Graficul de timp pentru darea în folosință (Anexă a formularului de ofertă, completat în conformitate cu *Formularul nr.4*);
- declarația pe proprie răspundere a proprietarului că deține și se obligă să actualizeze de câte ori este cazul cartea tehnică a imobilului;
- extrasul carte funciară;
- planurile de instalații, pe nivele, cu poziționarea echipamentelor;
- autorizația ISU aferentă spațiului oferit spre închiriere;

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

## C.2. Oferta financiară

Ofertanții au obligația de a prezenta următoarele formulare completate reprezentând oferta financiară:

2.1. Formular de Ofertă, reprezentând actul prin care ofertantul își manifestă voința de a se angaja din punct de vedere juridic în relația contractuală cu autoritatea contractantă.

Acesta se va completa în conformitate cu *Formularul nr.5.*

2.2. Oferta financiară detaliată, completată în conformitate cu *Formularul nr.6.*

2.3. Prețul ofertei va fi exprimat sub forma:

- Costul lunar al chiriei, aferent spațiului închiriat, în lei;
- Prețul chiriei lunare este ferm și nu poate fi modificat pe toată durata de valabilitate a Contractului Subsecvent, cu excepția indexării anuale, la data de 1 ianuarie a fiecărui an calendaristic, prin aplicarea indicelui de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

Prețul chiriei lunare reprezintă valoarea maximală aplicabilă pe toată durata de valabilitate a Acordului Cadru (48 de luni), putând fi ajustat pe durata de valabilitate cu indexarea anuală, la data de 1 ianuarie a fiecărui an calendaristic, prin aplicarea indicelui de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

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

În sarcina Ofertantului cad următoarele:

- Costurile privind asigurarea funcționării instalațiilor de încălzire;
- Costurile privind asigurarea funcționării instalațiilor de climatizare;
- Costurile privind asigurarea funcționării instalațiilor sanitare;
- Costurile privind asigurarea funcționării liftului/lifturilor;
- Costurile privind asigurarea funcționării grupului de pompare apă, pentru incendii;
- Costurile reparațiilor și întreținerii clădirii;
- Costul monitorizării clădirii.

OCPI Buzău nu poate plăti comision unei agenții imobiliare. Ofertanții nu trebuie să își cuprindă în cadrul propunerii financiare costurile aferente unui eventual comision plătit către agenția imobiliară.

**2.4. Perioada de valabilitate a ofertei:**

- Valabilitatea ofertei: 90 de zile de la termenul limită de depunere a ofertelor. Oferta are caracter obligatoriu, din punctul de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de către autoritatea contractantă.



- Autoritatea Contractantă își rezervă dreptul să solicite ofertantului prelungirea valabilității ofertei. Orice ofertă valabilă pentru o perioadă mai mică decât aceasta va fi respinsă de comisia de evaluare a ofertelor, ca inacceptabilă.

#### D. MODUL DE PREZENTARE A OFERTEI

D.1. Proprietarii imobilelor depun ofertele redactate în limba română. Documentele redactate în altă limbă decât limba română vor fi însoțite în mod obligatoriu de traducere autorizată.

D.2. Oferta va fi elaborată în conformitate cu prevederile documentației de atribuire și va conține:

- scrisoare de înaintare către OCPI Buzău, completată în conformitate cu *Formularul nr.7*;

- împuternicirea, în original, pentru persoana autorizată să reprezinte ofertantul, dacă este cazul, completată în conformitate cu *Formularul nr.8*;

- documentele de calificare, enumerate la pct. B din Documentația de atribuire;

- oferta tehnică;

- oferta financiară;

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

D.3. Oferta tehnică și oferta financiară se vor introduce fiecare într-un plic separat sigilat, care la rândul lui, împreună cu celelalte documente de calificare se vor introduce într-un alt plic sigilat.

Pe plicul exterior al ofertei se vor scrie următoarele informații:

- adresa unde trebuie depuse ofertele: sediul OCPI Buzău, Buzău, b-ul Nicolae Bălcescu nr. 48, Județul Buzău;

- denumirea și adresa ofertantului, pentru a permite returnarea plicului fără a fi deschis, în cazul în care oferta respectivă este declarată a fi primită cu întârziere;

- mențiunea "Pentru contract închiriere a unui sediu al OCPI Buzău";

- mențiunea "A nu se deschide înaintea sesiunii de deschidere a ofertelor".

#### E. DESCHIDEREA ȘI EVALUAREA OFERTELOR

Ofertele se pot depune prin poștă, curier sau livrate personal la sediul OCPI Buzău.

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

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

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

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

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

Se va efectua vizionarea din partea Comisiei de evaluare a imobilelor a căror oferte au fost considerate admisibile. La fața locului se va întocmi un Proces verbal de vizionare a imobilului și se va verifica corespondența dintre cerințele Caietului de sarcini și realitatea din teren.

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

#### **Aplicarea algoritmului de calcul pentru criteriul de atribuire:**

a) **Punctajul ofertei financiare** ( $P_{financiar} = \max 40$  pct) se acordă astfel:

- criteriul: valoare ofertă lei/mp fără TVA
- pentru cel mai mic dintre prețurile ofertate se vor acorda maximul de 40 puncte;
- pentru alt preț punctajul se acorda astfel astfel:

Punctaj financiar ofertă = 40 puncte x ( Preț<sub>minim</sub>/Preț<sub>ofertant</sub> )

Preț minim - cel mai mic preț ofertat în cadrul procedurii

Preț ofertant - prețul ofertei pentru care se calculează punctajul ofertei

Justificare: Prețurile ofertate sunt ierarhizate în funcție de nivelul acestora, cel mai mic preț obținând cel mai mare punctaj, adică 40 puncte. Celelalte prețuri ofertate obțin punctaje prin raportare cu cel mai mic preț.

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

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

$P_{\text{tehnic}} = (P_{\text{tehnic factori evaluare}}/100) \times 60 \text{ pct}$ , unde  $P_{\text{tehnic factori evaluare}}$  reprezintă totalul punctelor factorilor de evaluare enumerați mai jos.

\* Pentru suprafața cu valoarea cea mai mică ( $S_{\text{min}}$ ), dar care se încadrează în cerințele caietului de sarcini, punctajul acordat va fi de 20 de puncte.

Pentru o altă suprafață, mai mare, ofertată ( $S_{\text{ofertată}}$ ), punctajul se calculează după formula:

$$P_n = (S_{\text{min}}/S_{\text{ofertată}}) \times 20$$

$S_{\text{min}}$  - suprafața minimă

$S_{\text{ofertată}}$  - suprafața ofertată

Pentru stabilirea punctajului la evaluarea tehnică se va ține cont de următorii factori de evaluare:

Nr	Factor de evaluare	Descriere factor	Punctaj
1	Suprafață utilă	* $P_n$ - punctajul suprafeței	20
2	Amplasament	Spațiu situat la distanță < 1 km de centrul administrativ	15
		Spațiu situat la distanță > 1 km de centrul administrativ	5
3	Vechimea clădirii	Cladire construita după anul 2000	15
		Cladire construita în perioada 1981 - 2000	10
		Cladire construita până în anul 1981	5
4	Locuri de parcare	Parcare amenajată cu capacitate de peste 10 locuri	15
		Parcare amenajată cu capacitate de până la 10 locuri	10
5	Acces la mijloacele de transport în comun	Distanța până la un mijloc de transport în comun < 300 m	10
		Distanța până la un mijloc de transport în comun > 300 m	5
6	Căi de acces în clădire	Două cai de acces	10
		O singură cale de acces	5
7	Finisaje	Calitatea finisajelor, dotări, etc.	15
<b>TOTAL</b>		$P_{\text{tehnic factori evaluare}}$	<b>100</b>

## F. ANULAREA PROCEDURII

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

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

#### G. INFORMAȚII SUPLIMENTARE

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

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

Autoritatea Contractantă va folosi pentru contractare formularul de model de Acord Cadru și contract subsecvent prezentate în documentația de atribuire.

Ofertanții pot participa cu una sau mai multe oferte de spații diferite (locații) de închiriere. **Nu sunt acceptate mai multe variante de oferte pentru același spațiu.**

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

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

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

# CAIET DE SARCINI

## CERINȚE PENTRU ÎNCHIRIEREA UNUI SPAȚIU ÎNTR-O CLADIRE DE BIROURI, DOTATĂ CU UTILITĂȚI SI SPATII DE PARCARE NECESARE FUNCȚIONĂRII OCPI BUZĂU

### A. INTRODUCERE

Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din documentația de atribuire și constituie ansamblul cerințelor pe baza cărora ofertantul elaborează propunerea tehnică și financiară pentru serviciile care au ca obiect închirierea de imobile cu destinație de sediu.

Cerințele impuse prin caietul de sarcini sunt minime și obligatorii.

Ofertele care nu respectă specificațiile prevăzute în prezentul Caiet de sarcini vor fi declarate neconforme.

Prezentul caiet de sarcini constituie ansamblul cerințelor pe baza cărora ofertantul elaborează propunerea tehnică și cea financiară.

### B. OBIECTUL ACHIZITIEI

Obiectul achiziției îl reprezintă închirierea unui spațiu de minim 1400 mp în Buzău, cu destinația de sediu necesar funcționării OCPI Buzău.

Ofertantul va asigura mentenanța spațiului pe care îl propune spre închiriere, servicii de întreținere și reparație clădire, a instalațiilor și echipamentelor din dotare, conform specificațiilor din caietul de sarcini.

### C. DURATA CONTRACTULUI

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău intenționează să încheie un Acord Cadru pentru perioada 01.11.2023 - 31.10.2027.

### D. VALOAREA ESTIMATĂ

Valoarea estimată a contractului este 2.016.000 lei pentru perioada de închiriere.

### E. SPECIFICAȚII MINIME TEHNICE ȘI FUNCTIONALE

E.1. Descrierea principalelor caracteristici ale imobilului ce se dorește a fi închiriat

- a) Imobilul să fie situat în Municipiul Buzău în Zona A ;  
b) Spațiul pretabil organizării de birouri, suprafața minimă 1400 mp conform următorului calcul:

- Suprafața necesară pentru birouri: 354 mp
- Suprafața necesară pentru arhiva: 550 mp
- Suprafața utilă necesară pentru biroul de relații cu publicul: 25 mp
- Suprafața utilă necesară pentru registratura: 25 mp
- Suprafața utilă necesară pentru casierie: 15 mp
- Suprafața utilă necesară pentru magazie : 40 mp
- Suprafața utilă necesară pentru sala de așteptare: 20 mp
- Suprafața utilă necesară pentru sala de ședințe : 25 mp
- Suprafața utilă necesară pentru plottere , xerox-uri : 22 mp
- Suprafața utilă necesară pentru spațiu echipamente IT- servere: 25 mp
- Suprafața utilă necesară pentru camera informații clasificate: 9 mp
- Suprafața utilă necesară pentru spațiu tehnic și depozitare: 50 mp

Pentru suprafețele de mai sus rezultă o suprafață utilă de 1160 mp. La această suprafață se adaugă coeficientul de majorare a suprafeței utile pentru alte spații neprevăzute: holuri, scări, grupuri sanitare, etc de 20% și rezultă o suprafață totală utilă de  $1160 + (1160 \times 20\%) = 1400$  mp. Suprafața utilă închiriată nu va include suprafața taraselor, balcoanelor logiilor și alte spații similare, dacă aceste spații există vor fi puse la dispoziția locatarului în mod gratuit.

- c) Numărul cailor de acces rutier: minim o stradă principală;  
d) Acces facil la mijloacele de transport în comun;  
e) Imobilul să aibă ascensor, dacă imobilul are mai mult de două etaje;  
f) Spațiul destinat casieriei și magaziei să întrunească condițiile prevăzute de legislația în vigoare;  
g) Holurile să asigure o bună deplasare a personalului în clădire;  
h) Imobilul să dețină cel puțin două căi de acces/evacuare în/din clădire;  
i) Spațiile de arhivare nu trebuie să afecteze structura de rezistență a clădirii (dacă imobilul are mai multe etaje) și vor fi în conformitate cu prevederile Legii 16/1996.

- j) Ofertantul va asigura un număr minim de 10 locuri de parcare. Locurile de parcare vor fi oferite autorității contractante cu titlu gratuit pe întreaga perioadă de derulare a Acordului Cadru;

## **E.2. Compartimentare**

- a) Proprietarul va permite recompartimentarea spațiului și reconfigurarea infrastructurii pentru desfasurarea optimă a activitatilor stabilite ca fiind necesare de către viitorul chiriaș și apărute ulterior începerii contractului de închiriere;
- b) Spațiul propus pentru echipamente IT - servere, trebuie amplasat în așa fel încât să nu fie afectat de inundații. În situația în care centrul de date are geamuri, acestea vor trebui asigurate cu gratii, să fie dotat cu sistem redundant de ventilație - răcire;
- c) Posibilitatea adăugării de noi conexiuni de la terți furnizori de legături broadband și de instalare a unei rețele de cabluri de comunicații în situația în care, ulterior începerii contractului de închiriere, se constată că rețeaua pusă la dispoziție de către proprietar este insuficientă. Această rețea va fi instalată de către o companie/companii specializate. Proprietarul va acorda accesul Autorității Contractante în vederea instalării echipamentelor de tip wireless (transmisie date) care trebuie să acopere toată suprafața închiriată;
- d) Ofertantul va trebui să permită instalarea liniilor telefonice necesare OCPI, aceasta cerință trebuie asumată de ofertant în oferta sa tehnică și trebuie îndeplinită de acesta până la data dării în folosință a spațiului;
- e) Locatorii care nu prezintă oferte de spațiu compartimentate conform cerințelor de mai sus vor înainta un plan de compartimentare, avizat de o persoană autorizată, până la momentul semnării contractului (care va fi anexă la contract). Acest plan de compartimentare trebuie să corespundă cerințelor specifice de compartimentare și va fi anexa la contract.

## **E.3. Dotări tehnice și instalații**

- a) Să dețină instalații electrice, de apă, canalizare, gaze naturale, instalații sanitare, încălzire, climatizare în perfectă stare de funcționare (această cerință trebuie asumată de ofertant în oferta sa tehnică și trebuie îndeplinită de acesta până la data semnării contractului).
- b) Grupuri sanitare pentru femei și bărbați la fiecare etaj în perfectă stare de funcționare, dotate cu lavoare, closete, pisoare, oglinzi, suporturi hârtie igienică;

- c) Sistem de climatizare centralizat, echivalent sau sisteme independente camerale, în stare bună de funcționare, cu posibilitatea reglării temperaturii independentă care să permită desfășurarea activității pe tot parcursul anului (această cerință trebuie asumată de ofertant în oferta sa tehnică și trebuie îndeplinită de acesta până la data dării în folosință a spațiului ;
- d) Alimentarea cu energie electrică să asigure un număr suficient de prize pentru buna funcționare a activității, inclusiv un sistem dual de alimentare, pentru un spațiu asigurându-se minim opt prize(2 prize pe post);
- e) Rețeaua structurată trebuie să fie realizată cu prize duble cu posibilitate de extindere;
- f) Cablarea structurată(date-voce) să fie cu cablu Cat.5e UTP și prize RJ45 care să permită conectarea calculatoarelor, imprimantelor, multifuncționalelor de rețea la serverele din centrul de date, cablarea trebuie să permită conectarea a minim 70 posturi de lucru, pentru fiecare post fiind necesare minim 2 prize voce-date, cu posibilitate de extindere;
- g) Să dețină instalație anti-incendiu printr-un sistem electronic de avertizare;
- h) Sa detina instalatie anti-efractie printr-un sistem electronic de avertizare;
- i) Să dețină sistem de supraveghere video(căi de acces, uși, parcări), pe clădire și monitorizat de un dispecerat de pază, conform Legii 333/2003, costul fiind suportat de locator ( această cerință trebuie asumată de ofertant în oferta sa tehnică și trebuie îndeplinită de acesta până la data dării în folosință a spațiului);
- j) Sa dețină instalație anti-efracție printr-un sistem electronic de avertizare;
- k) Sistem alternativ de alimentare prin generator electric care să asigure necesitățile instituției în caz de avarii sau în cazuri de urgență;
- l) Spațiile destinate arhivei să fie prevăzute cu instalație/echipamente de stingere cu gaz inert care să protejeze documentele( această cerință trebuie asumată de ofertant în oferta sa tehnică și trebuie îndeplinită de acesta până la data dării în folosință a spațiului).

#### **E.4. Amenajare spațiu**

La data transmiterii ofertei sau până cel târziu la data dării în folosință, după caz spațiul ce urmează a fi închiriat va fi complet dotat cu:

- In spatiile cu destinatie birouri - parchet/lemn, sau alte tipuri de materiale, jaluzele noi sau în stare foarte bună;



- In spatiile de circulatie gresie - gresie/parchet
- In grupurile sanitare -gresie si faianta
- Uși dotate cu încuietori;
- Corpuri de iluminat montate în toate spațiile;
- Iluminatul natural asigurat prin existența ferestrelor cu/fără posibilitatea de deschidere în fiecare diviziune a spațiilor cu destinație de birouri;
- Căi de acces în clădire, adaptate persoanelor cu dizabilități;

## **F. DAREA ÎN FOLOSINȚĂ A SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT**

Ofertantul are obligația ca până la data dării în folosință a spațiului închiriat să asigure toate compartimentările și amenajările necesare, astfel încât să răspundă cerințelor Autorității Contractante.

Spațiile vor fi date în funcțiune, cu toate dotările necesare utilizării, pe baza de proces verbal de predare - primire în care se va menționa spațiul cu dotările sale, starea și gradul de utilizare al acestora.

Compartimentarea spațiului (va avea în vedere structura organizatorică a autorității contractante - servicii, birouri, compartimente) și darea în folosință a acestuia se realizează de comun acord între OCPI și persoana împuternicită din partea ofertantului declarat câștigător. În acest sens, persoana împuternicită din partea ofertantului declarat câștigător va prezenta după comunicarea rezultatului procedurii de selecție viitorului chiriaș două variante de compartimentare a spațiului, întocmite de un arhitect cu drept de semnătură. Ofertantul va asigura compartimentarea spațiului conform variantei agreate cu chiriașul și va da în folosință imobilul.

Imposibilitatea ajungerii la un acord cu privire la compartimentare acordă dreptul autorității contractante de a invita la încheierea contractului, în funcție de rangul stabilit în raportul procedurii de selecție, pe rând operatorii economici stabiliți pe locurile imediat următoare.

Toate costurile aferente compartimentării spațiului vor fi suportate de proprietarul spațiului de închiriat.

OCPI Buzău își rezervă dreptul de a solicita pe parcursul derulării acordului cadru compartimentări suplimentare în situații speciale și temeinic justificate, de comun acord cu proprietarul, costurile aferente unor asemenea amenajări intră în sarcina chiriașului.

Spațiul va fi predat în stare perfectă de curățenie, cu toate utilitățile solicitate, cablat pentru rețea de calculatoare.

Termen de predare a spațiului 16 octombrie 2023.

**Notă** - Având în vedere că activitatea OCPI nu poate fi întreruptă, este necesar acordul proprietarului noului spațiu în vederea permitterii accesului în acesta cu cel puțin două săptămâni înainte de termenul de predare a spațiului în vederea executării lucrărilor necesare transferului accesului la servicii de telefonie fixă, de date, precum și transferul unei părți din rafturile necesare amenajării spațiilor destinate arhivei, precum și o parte din aceasta arhivă.

### SECȚIUNEA III

#### FORMULARE /ALTE DOCUMENTE ÎNSOȚITOARE

##### FORMULARE

Formular 1	Declarație privind neîncadrarea în prevederile art. 164 din Legea nr. 98/2016
Formular 2	Declarație privind neîncadrarea în prevederile art. 167 din Legea nr. 98/2016
Formular 3	Declarație pe propria răspundere a ofertantului privind evitarea conflictului de interese în temeiul art. 58-63 din Legea nr. 98/2016
Formular 4	Graficul de timp pentru darea în folosință
Formular 5	Formular de ofertă financiară
Formular 6	Propunerea financiară detaliată
Formular 7	Scrisoare de înaintare
Formular 8	Împuternicire
Formular 9	Propunerea tehnică - Tabelul de corespondență cu specificațiile tehnice minime
Formular 10	Formular de solicitare clarificări

Operator economic,

\_\_\_\_\_ (denumirea/numele)

### DECLARAȚIE

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

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

a) constituirea unui grup infracțional organizat, prevăzută de art. 367 din Legea nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale aplicabile;

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

c) infracțiuni împotriva intereselor financiare ale Uniunii Europene, prevăzute de art. 18<sup>1</sup>-18<sup>5</sup> din Legea nr. 78/2000, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale aplicabile;

d) acte de terorism, prevăzute de art. 32-35 și art. 37-38 din Legea nr. 535/2004 privind prevenirea și combaterea terorismului, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale aplicabile;

e) spălarea banilor, prevăzută de art. 29 din Legea nr. 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, precum și pentru instituirea unor măsuri de prevenire și combatere a finanțării terorismului, republicată, cu modificările ulterioare, sau finanțarea terorismului, prevăzută de art. 36 din Legea nr. 535/2004, cu modificările și

completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale aplicabile;

f) traficul și exploatarea persoanelor vulnerabile, prevăzute de art. 209-217 din Legea nr. 286/2009, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale aplicabile;

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

2. Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg ca autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare privind eligibilitatea noastră, precum și experiența, competența și resursele de care dispunem.

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

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

Totodată, declar că am luat la cunoștință de prevederile art. 326 «Falsul în Declarații» din Codul Penal referitor la «Declararea necorespunzătoare a adevărului, făcută unei persoane dintre cele prevăzute în art. 175 (din Noul Cod Penal) sau unei unități în care aceasta își desfășoară activitatea în vederea producerii unei consecințe juridice, pentru sine sau pentru altul, atunci când, potrivit legii ori împrejurărilor, declarația făcută servește la producerea acelei consecințe, se pedepsește cu închisoare de la 3 luni la 2 ani sau cu amendă.»

Data :[ZZ.LL.AAAA]

(numele și prenume) \_\_\_\_\_, (semnătura și ștampilă), în calitate de \_\_\_\_\_, legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele \_\_\_\_\_

(denumire/nume operator economic)

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

Operator Economic  
 .....  
 (denumirea)

### DECLARAȚIE

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

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

- nu mi-am încălcat obligațiile stabilite potrivit art. 51 din legea nr. 98 din 19 mai 2016 privind achizițiile;
- nu mă aflu în procedura insolvenței sau în lichidare, în supraveghere judiciară sau în încetarea activității;
- nu am comis o abatere profesională gravă care să îmi pună în discuție integritatea;
- nu am încheiat cu alți operatori economici contracturi care vizează denaturarea concurenței în cadrul sau în legătură cu procedura în cauză;
- nu mă aflu într-o situație de conflict de interese în cadrul sau în legătură cu procedura în cauză;
- nu distorsionez concurența;
- nu mi-am încălcat în mod grav sau repetat obligațiile principale ce-mi revineau în cadrul unui contract de achiziții publice, al unui contract de achiziții sectoriale sau al unui contract de concesiune încheiate anterior, iar aceste încălcări nu au dus la încetarea anticipată a respectivului contract, plata de daune-interese sau alte sancțiuni comparabile;

Totodată, declar că am luat la cunoștință de prevederile art. 326 «Falsul în Declarații» din Codul Penal referitor la «Declararea necorespunzătoare a adevărului, făcută unei persoane dintre cele prevăzute în art. 175 (din Noul Cod Penal) sau unei unități în care aceasta își desfășoară activitatea în vederea producerii unei consecințe juridice, pentru sine sau pentru altul, atunci când, potrivit legii ori împrejurărilor, declarația făcută

servește la producerea acelei consecințe, se pedepsește cu închisoare de la 3 luni la 2 ani sau cu amendă.»

Data :[ZZ.LL.AAAA]

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

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

OPERATOR ECONOMIC

\_\_\_\_\_  
(denumirea/numele)

### DECLARAȚIE

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

Subsemnatul(a)..... [se insereaza numele operatorului economic-persoana juridică], în calitate de ofertant/candidat/concurent/tert sustinator/subcontractant la procedura de ..... [ se menționează procedura] pentru achizitia de ..... [se inserează, după caz, denumirea podusului, seviciului sau lucrării și codul CPV], la data de ..... [se inserează data], organizată de ..... [se inserează numele autorității contractante],

declar pe proprie răspundere că nu sunt in situatiile prevazute la art. 60 lit.d si e din Legea nr.98/2016:

#### ART. 60

*Ofertantul individual/ Candidatul/ Ofertantul asociat/ Subcontractantul propus/ Terțul susținător care are drept membri în cadrul consiliului de administrație consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare și/sau are acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al doilea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul autorității contractante sau al furnizorului de servicii de achiziție implicat în procedura de atribuire, ofertantul/candidatul a nominalizat printre principalele persoane desemnate pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al doilea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane de decizie în cadrul autorității contractante sau al furnizorului de servicii de achiziție implicat în procedura de atribuire, este exclus din procedura de atribuire.*

Persoanele cu funcție de decizie, precum și membrii comisiei de evaluare în cadrul autorității contractante sunt:



Numele și prenumele	Funcția	Calitatea la procedură
	Director OCPI Buzău	Director
	Șef Birou Economic	Șef Birou Economic
		Președinte comisie
		Membru comisie
		Membru comisie
		Membru comisie
		Membru comisie
		Secretar comisie
		Membru supleant
		Membru supleant
		Membru supleant
		Membru supleant
		Membru supleant

Notă: prin acționar sau asociat semnificativ se înțelege persoana care exercită drepturi aferente unor acțiuni care, cumulate, reprezintă cel puțin 10% din capitalul social sau îi conferă deținătorului cel puțin 10% din totalul drepturilor de vot în adunarea generală.

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

Operator economic,

OFERTANTUL

\_\_\_\_\_  
(denumirea/numele)

Ofertant,

Formularul nr.4

\_\_\_\_\_

(denumirea/numele)

### GRAFICUL DE TIMP PENTRU DAREA ÎN FOLOSINȚĂ

Termen de predare a spațiului:.....

Termen mutare arhivă și bunuri: .....

Nr crt	Descrierea acțiunilor / etapelor	Termen de realizare
1	Propunerea modelului de compartimentare	..... / ... / .....
2	Semnarea contractului de închiriere	
3	Compartimentare	
...	.....	
...	.....	

\_\_\_\_\_  
(denumirea/numele)

## FORMULAR DE OFERTĂ

Către: Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău

Doamnelor/Domnilor

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnații, reprezentanți ai ofertantului (denumirea/numele ofertantului), ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să oferim pentru închiriere ... (obiectul achiziției)... pentru suma de \_\_\_\_\_ lei, (suma în litere și în cifre), la care se adaugă taxa pe valoarea adăugată în valoare de \_\_\_\_\_ lei, (suma în litere și în cifre);
2. Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să dăm în folosință spațiul de birouri închiriat, în conformitate cu graficul de timp anexat.
3. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă pentru o durată de (durata în litere și în cifre) zile, respectiv până la data de (ziua/luna/anul) și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.
4. Până la încheierea și semnarea contractului de achiziție publică, această ofertă împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

Data \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, în calitate de \_\_\_\_\_, legal autorizat să semnez  
(semnatura)oferta pentru și în numele \_\_\_\_\_  
denumirea/numele ofertant

OPERATOR ECONOMIC

\_\_\_\_\_  
(denumirea/numele)

Formularul nr.6

Ofertant,

\_\_\_\_\_  
(denumirea/numele)

**OFERTA FINANCIARA DETALIATA**

Tipuri de cheltuieli	UM	Cantitate	Valoare unitară Lei fără TVA	Valoare lunară Lei fără TVA
Cost lunar chirie pe mp închiriabil	Lei/mp			
			Total fără TVA	
			TVA	
			Total cu TVA	

Data completării: .....

Ofertant, .....

(nume, semnatura autorizată, ștampila)

OFERTANTUL

.....

(denumirea/numele)

Înregistrat la sediul autorității contractante

nr. .... / .....

### SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către ,

**Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău**

Ca urmare a anunțului/invitației de participare publicată pe site-ul autorității contractante nr. .... din ..... privind aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului .....

noi S.C. .... vă transmitem alăturat următoarele:

1. Coletul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând, în original:

a) oferta;

b) documentele care însoțesc oferta.

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

Data completării .....

Cu stimă,

Ofertant,

.....

(semnătura autorizată)

Ofertant,

\_\_\_\_\_  
(denumirea/numele)

### ÎMPUTERNICIRE

Oferta trebuie să fie însoțită de o împuternicire scrisă, prin care persoana care a semnat oferta este autorizată să angajeze proprietarul imobilului - persoană fizică sau juridică, în procedura de atribuire a contractului de închiriere. Împuternicirea trebuie să fie într-un format juridic, în conformitate cu formatul țării în care ofertantul este înregistrat și trebuie să poarte atât semnătura celui care împuternicește cât și semnătura celui împuternicit. O traducere autorizată în limba română va însoți orice împuternicire într-o altă limbă.

Data :[ZZ.LL.AAAA]

**OFERTANTUL** .....  
(denumirea/numele)

Tabelul de corespondență  
cu specificațiile tehnice minime

Nr crt	Caracteristici tehnice generale pentru spațiile solicitate spre închiriere	Caracteristici tehnice generale pentru spațiile ofertate spre închiriere	Nr pag
<b>E.SPECIFICATII MINIME TEHNICE ȘI FUNCȚIONALE</b>			
<b>E.1. Descrierea principalelor caracteristici ale imobilului ce se dorește a fi închiriat</b>			
a	Imobilul să fie situat în Municipiul Buzau zona A		
b	<p>Suprafața desfășurată: minim 1400 mp conform următorului calcul:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Suprafața necesară pentru birouri: 354 mp</li> <li>• Suprafața necesară pentru arhiva: 550 mp</li> <li>• Suprafața utilă necesară pentru biroul de relatii cu publicul: 25 mp</li> <li>• Suprafața utilă necesară pentru registratura: 25 mp</li> <li>• Suprafața utilă necesară pentru casierie: 15 mp</li> <li>• Suprafața utilă necesară pentru magazie: 40 mp</li> <li>• Suprafața utilă necesară pentru sala de asteptare: 20 mp</li> <li>• Suprafața utilă necesară pentru sala de ședințe : 25 mp</li> <li>• Suprafața utilă pentru plottere, xerox-uri : 22 mp</li> <li>• Suprafața utilă necesară pentru spatiu echipamente IT - servere: 25 mp</li> <li>• Suprafața utilă necesară pentru camera informații clasificate 9mp</li> <li>• Suprafața utilă necesară pentru spațiu tehnic si depozitare : 50 mp</li> <li>• Pentru suprafetele de mai sus rezultă o suprafata utilă de 1160 mp. La această suprafata se adaugă coeficientul de majorare a suprafetei utile pentru alte spatii neprevazute: holuri, scari, grupuri sanitare, etc de 20% si rezultă o suprafată totală utilă de</li> </ul>		

	1160+(1160 x 20%) = 1400 mp.		
c	Numărul cailor de acces rutier: minim o stradă principală		
d	Acces facil la mijloacele de transport in comun		
e	Imobilul sa aiba ascensor, daca imobilul are mai mult de doua etaje		
f	Spatiul destinat casieriei sa intruneasca conditiile prevazute de legislatia in vigoare		
g	Holurile să asigure o buna deplasare a personalului în clădire		
h	Imobilul să dețină cel puțin două căi de acces/evacuare în/din clădire		
i	Spațiile de arhivare nu trebuie sa afecteze structura de rezistență a clădirii (daca imobilul are mai multe etaje) si vor fi in conformitate cu prevederile Legii 16/1996		
j	Ofertantul va asigura un numar minim de 10 locuri de parcare. Locurile de parcare vor fi oferite autoritatii contractante cu titlu gratuit pe intreaga perioada de derulare a contractului		
<b>E.2. Compartimentare</b>			
a	Proprietarul va permite recompartimentarea spatiului si reconfigurarea infrastructurii pentru desfasurarea optima a activitatilor stabilite ca fiind necesare de catre viitorul chirias si aparute ulterior inceperii contractului de inchiriere		
b	Spatiul propus pentru echipamente IT - servere, trebuie amplasat in asa fel incat sa nu fie afectat de inundatii. In situatia in care centrul de date are geamuri, acestea vor trebui asigurate cu gratii		
c	Posibilitatea adăugării de noi conexiuni de la terți furnizori de legături broadband și de instalare a unei rețele de cabluri de comunicații în situația în care, ulterior începerii contractului de închiriere, se constată că rețeaua pusă la dispoziție de către proprietar este insuficientă. Această rețea va fi instalată de		



	către o companie/companii specializate cu aco Proprietarul va acorda accesul Autoritatii Contractante in vederea instalarii echipamentelor de tip wirelles (transmisie date) care trebuie sa acopere toata suprafata inchiriata		
d	Ofertantul va trebui sa permita instalarea liniilor telefonice necesare OCPI aceasta cerinta trebuie asumata de ofertant in oferta sa tehnica si trebuie indeplinita de acesta pana la data dării in folosinta a spatiului		
e	Locatorii care nu prezintă oferte de spațiu compartimentate conform cerințelor de mai sus vor înainta un plan de compartimentare, avizat de o persoană autorizată, până la momentul semnării contractului (care va fi anexa la contract). Acest plan de compartimentare trebuie să corespundă cerințelor specifice de compartimentare si va fi anexa la contract		
<b>E.3. Dotari tehnice si instalatii</b>			
a	Să dețină instalații electrice, de apă, canalizare, gaze naturale, instalații sanitare, încălzire, climatizare în perfectă stare de funcționare (această cerință trebuie asumată de ofertant în oferta sa tehnică și trebuie îndeplinită de acesta până la data semnării contractului).		
b	Grupuri sanitare pentru femei și bărbați la fiecare etaj în perfectă stare de funcționare, dotate cu lavoare, closete, pisoare, oglinzi, suporturi hârtie igienică;		
c	Sistem de climatizare centralizat tip chiller sau echivalent, în stare bună de funcționare, cu posibilitatea reglării temperaturii independentă (această cerință trebuie asumată de ofertant în oferta sa tehnică și trebuie îndeplinită de acesta până la data dării în folosință a spațiului, respectiv).		
d	Alimentarea cu energie electrică		

	să asigure un număr suficient de prize pentru buna funcționare a activității, inclusiv un sistem dual de alimentare, pentru un spațiu asigurându-se minim opt prize (2 prize pe post);		
e	Rețeaua structurată trebuie să fie realizată cu prize duble cu posibilitate de extindere;		
f	Cablarea structurată (date-voce) să fie cu cablu Cat.5e UTP și prize RJ45 care să permită conectarea calculatoarelor, imprimantelor, multifuncționalelor de rețea la serverele din centrul de date, cablarea trebuie să permită conectarea a minim 70 posturi de lucru, pentru fiecare post fiind necesare minim 2 prize voce-date, cu posibilitate de extindere;		
g	Să dețină instalație anti-incendiu printr-un sistem electronic de avertizare;		
h	Să dețină instalație anti-efracție printr-un sistem electronic de avertizare		
i	Să dețină sistem de supraveghere video (cai de acces, usi, parcuri), pe clădire și monitorizat de un dispecerat de pază, conform Legii 333/2003, costul fiind suportat de locator (această cerință trebuie asumată de ofertant în oferta sa tehnică și trebuie îndeplinită de acesta până la data dării în folosință a spațiului);		
j	Să dețină instalație anti-efracție printr-un sistem electronic de avertizare;		
k	Sistem alternativ de alimentare prin generator electric care să asigure necesitățile instituției în caz de avarii sau în cazuri de urgență;		
l	Spațiile destinate arhivei să fie prevăzute cu instalație/echipamente de stingere cu gaz inert care să protejeze documentele (această cerință trebuie asumată de		

<p>ofertant în oferta sa tehnică și trebuie îndeplinită de acesta până la data dării în folosință a spațiului);.</p>		
<p><b>E.4. Amenajare spatiu</b></p>		
<p>La data transmiterii ofertei sau pana cel tarziu la data dării în folosinta, dupa caz spatiul ce urmeaza a fi inchiriat va fi complet dotat cu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-In spatiile cu destinatie birouri - parchet/lemn, sau alte tipuri de materiale, jaluzele noi sau în stare foarte bună;</li> <li>-In spatiile de circulatie gresie - gresie/parchet</li> <li>-In grupurile sanitare -gresie si faianta</li> <li>-Uși dotate cu încuietori;</li> <li>-Corpuri de iluminat montate în toate spațiile;</li> <li>-Iluminatul natural asigurat prin existența ferestrelor cu/fără posibilitatea de deschidere în fiecare diviziune a spațiilor cu destinație de birouri;</li> <li>-Căi de acces în clădire, adaptate persoanelor cu dizabilități;</li> </ul>		
<p><b>F. DAREA IN FOLOSINTA A SPATIULUI INCHIRIAT</b></p>		
<p>Ofertantul are obligația ca până la data dării în folosință a spațiului închiriat să asigure toate compartimentările și amenajările necesare, astfel încât să răspundă cerințelor Autorității Contractante</p>		
<p>Spațiile vor fi date în funcțiune, cu toate dotările necesare utilizării, pe baza de proces verbal de predare - primire în care se va menționa spațiul cu dotările sale, starea și gradul de utilizare al acestora</p>		
<p>Compartimentarea spațiului și darea în folosință a acestuia se realizează de comun acord între OCPI Buzau și persoana împuternicită din partea ofertantului declarat câștigător. În acest sens, persoana împuternicită din partea ofertantului declarat câștigător va prezenta după comunicarea rezultatului procedurii viitorului chiriaș două variante de</p>		

<p>compartimentare a spațiului, întocmite de un arhitect cu drept de semnătură. Ofertantul va asigura compartimentarea spațiului conform variantei agreate cu chiriașul și va da în folosință imobilul.</p>		
<p>OCPI Buzau își rezervă dreptul de a solicita compartimentări suplimentare în situații speciale și temeinic justificate, de comun acord cu proprietarul; costurile aferente unor asemenea amenajări intră în sarcina chiriașului. Spatiul va fi predat in stare perfecta de curatenie, cu toate utilitatile solicitate, cablat pentru retea de calculatoare</p>		

Ofertant,

---

  
(denumirea/numele)**SOLICITARE DE CLARIFICĂRI**

Către,

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău

Referitor la procedura de atribuire a acordului-cadru având ca obiect închirierea unui spațiu într-o clădire de birouri existentă, dotat cu utilități și spații de parcare, inclusiv asigurarea serviciilor de mentenanță/întreținere, cu destinație de sediu necesar funcționării Oficiului Cadastru și Publicitate Imobiliară Buzău, vă adresăm următoarea solicitare de clarificări:

NR.	Întrebări	Răspunsuri
1.	<i>Completat de ofertant</i>	<i>Va fi specificat de Autoritatea Contractantă.</i>

Ofertant,

---

  
(semnătură autorizată și ștampila)

## SECȚIUNEA IV

### MODEL ORIENTATIV ACORD CADRU ȘI CONTRACT SUBSECVENT

#### ACORD CADRU

nr. .... data .....

#### Temei legal:

Procedura de achiziție publică aplicată pentru atribuirea prezentului contract este Procedura Operațională PO-032/BZ - editia nr. 1, revizia nr. 0/24.04.2023

#### I. PĂRȚILE ACORDULUI CADRU

**OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BUZĂU**, cu sediul în Buzău, b-dul Nicole Bălcescu nr. 48, codul fiscal 9673400, telefon 238711036, fax 0238711036, cont IBAN RO\_\_TREZ23G510103203004X, deschis la Trezoreria mun. Buzău, reprezentata legal de Elena Viorica FLORESCU - Director, în calitate de **LOCATAR**, pe de o parte

și

....., cu sediul în  
....., codul fiscal .....,  
telefon ....., cont IBAN  
....., deschis la  
....., în calitate de LOCATOR, pe de altă parte, s-a  
încheiat prezentul ACORD - CADRU

#### II. DEFINIȚII ȘI INTERPRETARE

**2.1. Clădirea de birouri** - înseamnă imobilul constând în construcție cu destinație de birouri, localizată în mun. Buzău,.....

**Data intrării în vigoare** - înseamnă data semnării prezentului acord cadru și a contractului subsvent;

**Data predării** - înseamnă data la care Locatorul și Locatarul vor semna procesul verbal de predare - primire a spațiului supus închirierii;

**An de locațiune** - înseamnă 1 (un) an bugetar, începând cu data de 01 ianuarie și terminând cu 31 decembrie;

**Luna** - înseamnă fiecare lună calendaristică în cadrul duratei;

**Spațiu în locație** - înseamnă spațiul de folosință exclusivă cu destinație de birouri sau accesorie acestuia, care include tot spațiul interior, fie ca este ocupat de proiecții, structuri sau coloane.

### III. OBIECTUL ACORDULUI - CADRU

3.1. Obiectul prezentului acord - cadru îl constituie stabilirea cadrului general aplicabil contractelor subsecvente ce urmează a fi încheiate în vederea închirierii spațiului - sediu, în perioada/perioadele convenite, astfel cum au fost solicitate de către Locatar, prin Documentația de atribuire.

### IV. DURATA ACORDULUI - CADRU

4.1. Prezentul acord - cadru intră în vigoare la data de zz.ll.an și se termină la data de zz.ll.an;

4.2. Valabilitatea prezentului acord - cadru este de 4 (patru) ani;

4.3. Părțile convin faptul că ambele părți nu vor avea dreptul să denunțe unilateral prezentul acord cadru, până la expirarea duratei, decât pentru motive bine întemeiate

În cazul în care totuși se solicită, pentru motive bine întemeiate, ca contractul să fie denunțat unilateral de către una dintre părți, această situație va fi notificată cu cel puțin 60 de zile anterior.

### V. DOCUMENTELE ACORDULUI CADRU

5.1. Documentele acordului - cadru sunt:

a) Documentele achiziției - Documentația de atribuire și Procedura operațională internă de achiziție PO-032/BZ - editia nr. 1, revizia nr. 0/24.04.2023.

### VI. PREȚUL UNITAR. MODALITATEA DE PLATĂ

6.1. Chiria spațiului închiriat este de ..... lei/luna și reprezintă închirierea unui spațiu clădire de birouri situat în ....., în suprafață utilă totală de ..... mp, compus din : suprafață de ..... mp spațiu de folosință exclusivă cu destinație de birouri, ..... mp spațiu de depozitare/arhivă și ..... mp căi de acces.

6.2. Facturile vor conține, în mod obligatoriu, elementele precizate în ultimele modificări ale legislației fiscale. Primirea facturii de către Locatar va fi probată prin semnătură de primire.

6.3. Prețul chiriei lunare reprezintă valoarea maximală aplicabilă pe toată durata de valabilitate a Acordului Cadru (48 de luni), putând fi ajustat pe durata de valabilitate cu indexarea anuală, la data de 1 ianuarie a fiecărui an calendaristic, prin aplicarea indicelui de inflație comunicat de Institutul Național de Statistică.

6.4. Contravaloarea utilităților (apa, canalizare, energie electrică și termică, gunoi) nu este inclusă în prețul oferit, acestea fiind facturate separat de către furnizori și achitate de locatar, în funcție de consumul lunar și prețurile practicate de aceștia.

6.5. Locatarul trebuie să plătească chiria lunară Locatorului, la finele fiecărei luni, pe întreaga durată a acordului cadru.

6.6. În caz că din motive ce nu țin de culpa Locatorului, plata nu a putut fi efectuată în intervalul precizat la pct. 6.5, Locatarul se obligă să plătească către Locator, într-un termen maximal de 60 de zile calendaristice de la data stabilită, la finele fiecărei luni.

6.7. Locatarul are obligația de a efectua plata chiriei lunare către Locator, pentru spațiul închiriat, după cum urmează:

- prin virament, în contul Locatorului - ....., deschis la ....., în baza facturii transmise de Locator.

6.8. Plata utilităților, precum și TVA-ul aferent se va exprima în lei și se va plăti de către Locatar în ..... transmiterii facturii de către Locator, acolo unde este cazul.

6.9. Toate plățile se vor face în limita fondurilor bugetare aprobate.

## VII. CONDIȚII DE DERULARE A CONTRACTELOR SUBSECVENTE

- 7.1. Contractele subsecvente prezentului acord cadru se vor încheia pe fiecare an bugetar.
- 7.2. Locatarul își rezervă dreptul ca, în funcție de fondurile alocate cu această destinație și de necesitățile sale efective, să încheie contracte subsecvente, cu o altă frecvență față de cea menționată la art.6.1.

## VIII. DATA PREDĂRII

- 8.1. Locatarul va intra în posesia spațiului închiriat prin încheierea unui proces verbal de predare/primire, la data de .....
- 8.2. Anterior semnării procesului verbal de predare/primire, Locatarul va inspecta spațiul, va constata amănunțit starea acestuia și va consimți asupra faptului că luarea în posesie reprezintă dovada concludentă că spațiul închiriat se afla în bune și satisfăcătoare condiții, acceptabile pentru Locatar din toate punctele de vedere.

## IX. CONDIȚII DE PREDARE - PRIMIRE

- 9.1. Starea spațiilor:

9.1.1. Locatarul se obligă să pună la dispoziția Locatarului spațiul de închiriat, în baza procesului verbal de predare/primire semnat de ambele părți, conform art. 8.2., dotat cu următoarele echipamente și amenajări:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

9.2. Locatarul se obligă, ca la expirarea duratei sau la încetarea acordului cadru să restituie Locatarului spațiul închiriat, în baza unui proces verbal de predare/primire. Spațiul închiriat se va restitui în bună stare de funcționare, ținându-se cont de uzura normală, cu eventualele îmbunătățiri ce se vor efectua.

## X. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

10.1. Locatorul se obligă se predea spațiul de închiriat în întregime, cu toate accesoriile sale, în stare corespunzătoare folosinței pentru care a fost închiriat, pe toată durata acordului cadru.

10.2. Locatorul se obligă să declare și să garanteze Locatarului ca nimeni nu are niciun drept, de niciun fel, asupra spațiului închiriat și că până în prezent nu a mai închiriat imobilul unei alte persoane fizice sau juridice, pentru intervalul de timp prevăzut în prezentul acord cadru și nu o va face nici în viitor, până la încetarea acestuia.

## XI. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

11.1. Locatarul se obligă să folosească spațiul închiriat conform destinației prevăzute în acordul cadru, iar la sfârșitul acestuia să îl restituie în bună stare de funcționare.

11.2. Locatarul se obliga să plateasca chiria lunara stabilită prin prezentul acord cadru, la termene stabilite, în limita bugetelor aprobate.

11.3. Locatarul se obligă să înregistreze prezentul Acord Cadru și Contractul subsecvent în cartea Funciară, în termen de 30 de zile de la data semnării acestora.



## XII. ÎNCETAREA ACORDULUI CADRU

12.1. Contractul încetează:

- a) prin ajungerea la termenul prevăzut în prezentul Acord cadru;
- b) prin acordul părților;
- c) în situația în care titlul Locatorului va fi desființat sau Locatorul va înstrăina spațiul închiriat. În această ultimă situație, noul proprietar va fi obligat să respecte prezentul contract, în condițiile prevăzute de art. 1811 Cod civil.

12.2. Acordul cadru și contractul subsecvent poate înceta prin reziliere:

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

- Incălcarea obligației de plată. Neplata de către Locatar a oricăreia dintre: Chirie, cheltuieli locative, penalitățile sau alte plăți impuse Locatarului prin prezentul Contract, la data scadentă și în modul corespunzător.

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

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

- b) Ca drept al Locatarului în caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare de către Locator a obligațiilor contractuale.

- c) Convențională, prin acordul ambelor părți.

Rezilierea convențională, realizată prin acordul ambelor părților, va fi notificată de partea care o solicită, ceileilate părți cu 60 de zile anterior datei la care se dorește rezilierea contractului.

12.3. Acordul cadru și contractul subsecvent încetează și în cazul în care lucrul a pierit în totalitate.

## XIII. FORȚA MAJORĂ

13.1. Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

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

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

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

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

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

## XIV. CARACTERUL CONFIDENȚIAL AL ACORDULUI - CADRU

14.1. Fără a aduce atingere derulării și execuției prezentului acord - cadru, Locatorul are obligația de a asigura garantarea protejării acelor informații pe care Locatarul le

precizează ca fiind confidențiale, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea acestor informații ar prejudicia interesele legitime ale acestuia.

14.2. Dispozițiile art. 14.1 se aplică în mod corespunzător și în cazul Locatarului.

#### **XV. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

15.1. Părțile vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea acordului - cadru.

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

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

#### **XVI. COMUNICĂRI**

16.1. Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului acord - cadru, trebuie să fie transmisă în scris.

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

16.3. Comunicările între părți se pot face și prin telefon, fax sau e-mail, cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.

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

16.5. Dacă confirmarea se transmite prin fax sau e-mail în zile nelucrătoare, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

#### **XVII. AMENDAMENTE**

17.1. Părțile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii acordului-cadru, de a conveni modificarea clauzelor contractuale, prin act adițional.

#### **XVIII. LIMBA CARE GUVERNEAZĂ ACORDUL - CADRU. LEGEA APLICABILĂ ACORDULUI - CADRU**

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

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

#### **XIX. ALTE CLAUZE**

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

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

LOCATOR,

LOCATAR,

## CONTRACT SUBSECVENT

nr. .... data \_\_.\_\_.\_\_\_\_\_

**Temei legal:** Procedura de achizitie publica aplicata pentru atribuirea prezentului contract este PO-032/BZ - editia nr. 1, revizia nr. 0/24.04.2023

### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

**OFICIUL DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ BUZĂU**, cu sediul în Buzău, b-dul Nicole Bălcescu nr. 48, codul fiscal 9673400, telefon 0238711036, fax 0238711036, cont IBAN RO\_\_TREZ23G510103203004X, deschis la Trezoreria mun. Buzău, reprezentata legal de Elena Viorica FLORECU - Director , în calitate de **LOCATAR**, pe de o parte

și

....., cu sediul în.....  
.....,codul fiscal .....  
telefon....., fax....., cont.....  
deschis la ....., în calitate de **LOCATAR**, pe de altă parte,  
s-a încheiat prezentul - **CONTRACT SUBSECVENT** (care face parte integrantă din  
Acordul Cadru nr. ....).

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

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

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

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

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

### III. DURATA CONTRACTULUI

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

### IV. PREȚUL CONTRACTULUI ȘI MODALITATI DE PLATĂ

4.1. Chiria lunară a spațiului închiriat este de ..... și reprezintă închirierea unui spațiu clădire de birouri situat în ....., în suprafață utilă totală de ..... mp, compus din : suprafața de

..... mp spațiu de folosință exclusivă cu destinație de birouri, ..... mp spațiu de depozitare/arhivă și ..... mp căi de acces.

4.2. Plata chiriei menționate la pct. 4.1. se va face lunar, pentru luna în curs, și nu include contravaloarea utilităților.

4.3. Contravaloarea utilităților (apă, canalizare, energie electrică și gaze naturale, gunoi) nu este inclusă în prețul oferat;

4.4. Locatarul trebuie să plătească chiria lunară Locatorului, la finele fiecărei luni, pe toata durata Acordului cadru și a contractului subsecvent.

4.5. În caz că din motive ce nu țin de culpa Locatarului, plata nu a putut fi efectuată în intervalul precizat la pct. 4.2, Locatarul se obligă să plătească către Locator, într-un termen maximal de 60 de zile calendaristice de la data stabilită, la finele fiecărei luni.

4.6. Locatarul are obligația de a efectua plata chiriei lunare către Locator, pentru spațiul închiriat, după cum urmează:

- prin virament în contul Locatorului - ....., deschis la ....., în baza facturii emise de Locator.

4.7. Plățile se consideră a fi efectuate la data creditării contului Locatorului.

4.8. Toate plățile se vor face în limita fondurilor bugetare aprobate.

## V. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

5.1. Locatorul se obligă:

- a) să predea spațiul de închiriat, cu toate accesoriile sale, în stare corespunzătoare folosinței pentru care a fost închiriat;
- b) să execute toate lucrările de reparații necesare menținerii funcționalității de la momentul predării spațiului, în cel mai scurt timp de la primirea sesizării scrise a Locatarului, cu obligativitatea Locatarului de a lua primele măsuri necesare pentru remedierea situației;
- c) să asigure folosința imobilului închiriat pe toată durata derulării acordului cadru și a contractelor subsecvente, garantând pe Locatar contra pierderii totale sau parțiale a bunului, contra viciilor imobilului ori contra tulburării folosinței imobilului, în condițiile art. 1790 Cod civil. Dispozițiile art. 1791 Cod civil devin aplicabile.
- d) să suporte plata deplină a tuturor impozitelor și taxelor, precum și a altor sarcini de natura fiscală care, potrivit legislației în vigoare, revin proprietarului de drept al imobilului;
- e) să asigure Locatarul de folosința netulburată și utilă a spațiului închiriat, pe toată durata acordului cadru și contractelor subsecvente;
- f) să declare și să garanteze Locatarului ca nicio terță persoană, fizică sau juridică, nu are niciun drept, de niciun fel, asupra spațiului închiriat și că până în prezent nu a mai închiriat acest imobil la nicio persoană fizică sau juridică, pentru intervalul de timp prevăzut în acordul cadru;
- g) să asigure furnizarea utilităților spațiului închiriat, necesare desfășurării activității Locatarului;
- h) să efectueze reparațiile pe toata durata închirierii, dacă în acest interval imobilul în care se află spațiul va avea nevoie de astfel de intervenții. În acest sens Locatorul se obligă să întrețină în bune condiții elementele structurii de rezistență ale clădirii, elementele de construcții exterioare ale clădirii (acoperiș, fațadă, imprejmuiți), curtea, precum și întreținerea în bune condiții a tuturor instalațiilor clădirii;
- i) să permită Locatarului să folosească spațiul închiriat potrivit destinației specificate în acordul cadru și contractele subsecvente și în conformitate cu acestea;
- j) să permită instalarea siglelor specifice desfășurării activității Locatarului, atât în exteriorul, cât și în interiorul spațiului închiriat, în limita spațiului disponibil, pe baza aprobării prealabile a Locatorului;
- k) să afecteze cât mai puțin cu putință activitatea desfășurată de Locatar, în spațiul închiriat, în situația în care va efectua lucrări de modernizare sau consolidare a clădirii,

în acest sens Locatorul se obligă să notifice Locatarul cu cel puțin 30 de zile înainte de data la care vor începe lucrările mai sus menționate;

l) să permită Locatarului instalarea echipamentelor specifice activității proprii, în spațiul închiriat;

m) să asigure accesul la utilitățile necesare (energie electrică, apă caldă, apa rece, canal, gunoi, gaze naturale). Locatorul nu este responsabil de întreruperea furnizării utilităților sau furnizarea parțială sau sub parametrii a acestora, cu excepția cazurilor în care acestea se datorează culpei sale;

n) să asigure Locatarului sistemele de avertizare și stingere la incendiu în întreg imobilul, precum și sistemele de stingere a incendiilor, adecvat spațiilor de depozitare/arhivare, astfel cum au fost specificate în Documentația de atribuire.

## VI. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

6.1. Locatarul se obligă:

a) să folosească imobilul închiriat, conform destinației prevăzute în acordul cadru și contractele subsecvente;

b) să plătească chiria la termenele prevăzute;

c) să obțină toate autorizațiile de funcționare (dacă e cazul) în spațiul închiriat, în conformitate cu legislația în vigoare, conform activității Locatarului;

d) să ia în primire spațiul închiriat, în baza procesului verbal de predare-primire;

e) la sfârșitul acordului cadru și contractului subsecvent să restituie imobilul închiriat în starea care l-a primit, în baza unui proces verbal de predare/primire, cu excepția uzurii normale, inerente utilizării imobilului conform destinației stabilite;

f) să păstreze în bune condiții, pe toata durata închirierii, a spațiului închiriat, precum și a accesoriilor acestuia, să nu le degradeze sau deterioreze, cu excepția uzurii normale. Locatarul nu va fi răspunzător pentru pierderi, deteriorari sau orice alte pagube produse de forța majoră. Dacă degradările sau deteriorările sunt cauzate din culpa Locatarului, acesta va fi obligat să facă reparațiile pe cheltuiala sa, chiar dacă nu sunt locative;

g) să execute, cu avizul Locatorului, în timp util, în bune condiții și pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreținere și reparații curente (toate reparațiile mici, locative, cât și lucrările de întreținere curentă ce cad în sarcina sa, conform Codului Civil), necesare pentru întreținerea spațiului închiriat, în condițiile în care a fost preluat. De asemenea, trebuie să informeze imediat Locatorul cu privire la orice accidente sau degradări/deteriorări ce s-ar produce în spațiul închiriat;

h) îl va înștiința imediat pe Locator despre orice acțiune a unei terțe persoane, care îi tulbură folosința;

i) orice modificare adusă de Locatar spațiului închiriat se va efectua doar cu acordul scris al Locatorului. În acest sens și după acordul scris al Locatorului de acceptare a modificărilor, Locatarul va obține toate autorizațiile și avizele necesare acestor modificări;

j) să utilizeze în depline condiții de siguranță echipamentele și instalațiile aparținând Locatorului și să solicite avizul scris al acestuia pentru orice echipamente sau instalații suplimentare ce dorește să le monteze în spațiul supus închirierii;

k) să execute, numai cu avizul scris al Locatorului, a lucrărilor de construire și de modificare necesare desfășurării activității. Aceste lucrări vor fi executate, după primirea acceptului scris al Locatorului, numai cu autorizațiile și avizele legale;

l) să nu aducă modificări de natură a afecta structura spațiului închiriat, decât dacă acestea sunt imperios necesare și numai cu avizul scris prealabil al Locatorului. Aceste lucrări vor fi executate, după primirea acceptului Locatorului, numai cu autorizațiile și avizele legale;

m) să nu intervină, în niciun fel, asupra echipamentelor aparținând Locatorului, aflate în spațiul închiriat;

- n) să permită accesul Locatarului în spațiul închiriat, pentru efectuarea intervențiilor urgente și a lucrărilor de reparații, ce îi revin acestuia;
- o) să ia toate măsurile necesare pentru eliberarea parțială și temporară a spațiului închiriat, pe perioada în care Locatarul execută lucrări de construcții, reparații generale la spațiul închiriat și la instalațiile puse la dispoziție. Locatarul nu va putea pretinde scăderea chiriei în situația în care Locatarul efectuează lucrări de reparații ale spațiului închiriat, afara de cazul în care reparațiile au o durată mult mai mare decât este normal pentru efectuarea acestora și duc la încetarea activității Locatarului. În această ultimă situație chiria va scădea proporțional cu spațiul afectat.
- p) să respecte prevederile legale privind securitatea și sănătatea în muncă și să ia toate măsurile ce se impun în acest domeniu, să respecte și să ia toate măsurile necesare prevenirii incendiilor, apărarea împotriva incendiilor, fiind pe deplin răspunzător pentru orice daune, directe sau indirecte, ce ar rezulta ca urmare a nerespectării acestor obligații;
- r) să poată amplasa sigle și embleme ale instituției în interiorul și exteriorul spațiului închiriat, după acordul scris al Locatarului, care nu va putea să refuze acest lucru, în mod nejustificat;
- s) să înregistreze Acordul Cadru și Contractele Subsecvente în Cartea Funciara, în termen de 45 de zile de la data semnării acestora.
- t) Locatarul se obligă să respecte normele în vigoare privind prevenirea și stingerea incendiilor, asigurând instruirea corespunzătoare a personalului care își desfășoară activitatea în Spațiului în Locație. Locatarul va asigura, pentru Spațiul în Locație, dotarea cu mijloace proprii de intervenție în caz de incendiu conform legislației în domeniu. În cazul unui incendiu produs din culpa sa (a oricărui dintre angajații sau prepușii săi sub orice titlu), Locatarul va suporta toate costurile intervenției precum și contravaloarea pagubelor produse Locatarului sau tertilor.
- u) Locatarul are obligația respectării prevederilor Legii nr. 319/2006 privind securitatea și sănătatea în muncă. Orice accidente produse prin nerespectarea de către Locatar (de către oricare dintre angajații sau prepușii săi sub orice titlu) angajează răspunderea exclusivă a Locatarului, acesta urmând să suporte toate pagube cauzate Locatarului sau tertilor. Locatarul are obligația să asigure măsuri privind paza bunurilor, valorilor ce le deține și protecției persoanelor conform Legii 333/2003 și a HG 301/2012.

## VII. SUBÎNCHIRIEREA SAU CESIUNEA

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

## VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

8.1. În cazul nerespectării dispozițiilor contractuale cu privire la obligațiile Locatarului, contravaloarea lipsei totale sau parțiale de folosință a spațiului închiriat, va fi calculată astfel: în afara de diminuarea chiriei, proporțional cu spațiul asupra căruia persistă situația lipsei de folosință, aceasta va fi calculată ca și penalizare, în cota procentuală de 0,02 % din pretul contractului/zi de întârziere. Prin lipsa parțială de folosință se înțelege lipsa folosinței unei suprafețe mai mari de 10 % din spațiul închiriat, pe o perioadă mai mare de 15 zile consecutive.

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

## IX. MODIFICAREA CONTRACTULUI SUBSECVENT

9.1. Toate contractele subsecvente ce se vor întocmi în durata Acordului Cadru, se vor putea modifica numai prin Act adițional, semnat de ambele părți.

## X. ÎNCETAREA CONTRACTULUI SUBSECVENT

10.1. Contractul încetează:

- a) prin ajungerea la termenul prevăzut în Acordul Cadru;
- b) prin acordul părților;
- c) în situația în care titlul Locatorului va fi desființat sau Locatorul va înstrăina spațiul închiriat. În această ultimă situație, noul proprietar va fi obligat să respecte prezentul contract, în condițiile prevăzute de art. 1811 Cod civil.

10.2. Contractul subsecvent poate înceta prin reziliere:

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

- Incălcarea obligației de plată. Neplata de către Locatar a oricăreia dintre: Chirie, Cheltuieli locative, penalitățile sau alte plăți impuse Locatorului prin prezentul Contract, la data scadentă și în modul corespunzător.

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

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

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

- c) Convențională, prin acordul ambelor părți.

Rezilierea convențională, realizată prin acordul ambelor părților, va fi notificată de partea care o solicită, celeilalte părți cu 60 de zile anterior datei la care se dorește rezilierea contractului.

10.3. Acordul cadru și contractul subsecvent încetează și în cazul în care lucrul a pierit în totalitate.

## XI. NOTIFICĂRI

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

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

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

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

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

11.4. Schimbarea adresei sau a faxului/e-mailului, nu este opozabilă celeilalte părți, decât dacă a fost notificată cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte.

## **XII. FORȚA MAJORĂ**

- 12.1. Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.
- 12.2. În scopul acestei clauze „forța majoră” înseamnă orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil, astfel cum a fost definit de art. 1351, alin. 2 Cod civil.
- 12.3. Forța majoră exonerează părțile de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul acord cadru, pe toată perioada în care aceasta acționează.
- 12.3. Îndeplinirea acordului cadru va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.
- 12.4. Partea care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, în termen de 5 zile de la apariția respectivului caz de forță majoră, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor; aceeași obligație de notificare subzistă și în cazul încetării forței majore.
- 12.5. Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 3 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplin drept a prezentului acord cadru, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

## **XIII. CARACTERUL CONFIDENȚIAL AL CONTRACTULUI SUBSECVENT**

- 13.1. Fără a aduce atingere derulării și execuției prezentului contract subsecvent, Locatorul are obligația de a asigura garantarea protejării acelor informații pe care Locatarul le precizează ca fiind confidențiale, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea acestor informații ar prejudicia interesele legitime ale acestuia.
- 13.2. Dispozițiile art. 13.1 se aplică în mod corespunzător și în cazul Locatarului.

## **XIV. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

- 14.1. Părțile vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.
- 14.2. Dacă după 15 zile de la începerea acestor tratative, părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele judecătorești competente, conform dreptului comun.
- 14.3. Documentația de atribuire, emisă de Locatar și oferta emisă de Locator, vor servi interpretării clauzelor contractuale în caz de divergență.

## **XV. COMUNICĂRI**

- 15.1. Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contractului subsecvent, trebuie să fie transmisă în scris.
- 15.2. Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii cât și în momentul primirii.
- 15.3. Comunicările între părți se pot face și prin telefon, fax sau e-mail, cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.
- 15.4. În cazul în care comunicarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire și se consideră primită la data menționată pe confirmarea de la oficiul primitor.
- 15.5. Dacă confirmarea se transmite prin fax sau e-mail în zile nelucrătoare, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.



## **XVI. AMENDAMENTE**

**16.1.** Părțile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii acordului-cadru, de a conveni modificarea clauzelor contractuale, prin act adițional.

## **XVII. LIMBA CARE GUVERNEAZĂ CONTRACTUL SUBSECVENT. LEGEA APLICABILĂ CONTRACTULUI SUBSECVENT**

**17.1.** Limba care guvernează contractul subsecvent este limba română.

**17.2.** Contractul subsecvent va fi interpretat conform legilor din România.

## **XVIII. ALTE CLAUZE**

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

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

**LOCATOR,**

**LOCATAR,**