

# **DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE**

*privind închirierea prin licitație publică a imobilului înscris în cartea funciară nr. 325793 Arad, cu destinația de unitate medicală, situat în Arad, str. Dr. Cornel Radu nr.1, constând în clădire în regim de înălțime S+P+1E, în suprafață construită la sol de 648 mp și teren în suprafață de 837 mp, proprietate publică a Municipiului Arad.*

## **CUPRINS**

**I. Fișa de date a procedurii**

**II. Caietul de sarcini**

**III. Contractul cadru conținând clauze contractuale obligatorii**

**IV. Formulare și modele de documente**

# INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

## I. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

**Privind închirierea pe bază de licitație publică a imobilului** înscris în cartea funciară nr.325793 Arad, cu destinația de unitate medicală, situat în Arad, str. Dr. Cornel Radu nr.1, constând în clădire în regim de înălțime S+P+1E, în suprafață construită la sol de 648 mp și teren în suprafață de 837 mp, proprietate publică a Municipiului Arad.

**A. Informații generale privind autoritatea contractantă, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact;**

Proprietarul: Municipiul Arad, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției nr. 75, cod: 310130, cod fiscal: 3519925, telefon: 0040-257-281850, fax: 0040-257-284744, interior 154, e-mail: [pma@primariaarad.ro](mailto:pma@primariaarad.ro).

**B. Informații privind obiectul licitației**

Bunul ce face obiectul închirierii pe bază de licitație publică este imobilul înscris în cartea funciară nr. 325793 Arad, cu destinația de unitate medicală, situat în Arad, str. Dr. Cornel Radu nr.1, constând în clădire în regim de înălțime S+P+1E, în suprafață construită la sol de 648 mp și teren în suprafață de 837 mp, proprietate publică a Municipiului Arad.

**C. Informații privind documentația de atribuire**

Documentația pentru înscriere la licitație poate fi obținută pe bază de solicitare scrisă, de la Primăria Municipiului Arad, Direcția Patrimoniu – Serviciul Evidență și Administrare Domeniul Public sau descărcată de pe pagina instituției [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro), secțiunea Licitații.

**D. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor**

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Ofertele se redactează în limba română și se depun la sediul autorității contractante din municipiul Arad, Serviciul Relații cu Publicul și Asociații de Proprietari - Registratura Primăriei Municipiului Arad, din B-dul Revoluției nr. 73 – Palatul Cenad – camera 5, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

Perioada de valabilitate a ofertei: până la finalizarea procedurii de atribuire a imobilului.

Persoana interesantă are obligația de a depune oferta în locul și până la data – limită pentru depunere, stabilite în anușul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

**I. PE PLICUL EXTERIOR** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta, respectiv:

*"LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ, CU OFERTĂ ÎN PLIC ÎNCHIS ȘI SIGILAT PENTRU ÎNCHIRIEREA imobilului înscris în CF nr. 325793 Arad, situat în mun. Arad, str. Dr. Cornel Radu nr.1.*

*A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE \_\_\_\_\_, ORA \_\_\_\_\_*

**Plicul exterior** va trebui să conțină următoarele documente:

- plicul interior, precum și:

1. Fișa cu informații privind ofertantul ( Formularul nr. 1)

2. Declarație de participare ( Formularul nr. 2)

3. Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

a) Pentru persoana juridică română: (unitate medico-sanitară cu personalitate juridică înființată potrivit Legii nr. 31/1990 privind societățile comerciale, republicată cu modificările și completările ulterioare)

**3.1. Documente de certificare a identității și calității ofertantului:**

a) Certificat constatator de la Oficiul Registrului Comerțului – în original, nu mai vechi de 30 de zile, din care să rezulte următoarele:

- ofertantul nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
- ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice;
- sediul social;
- administratorul ofertantului;

b) Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului statului eliberat de Agenția Națională de Administrare Fiscală, nu mai vechi de 30 de zile, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii;

c) Certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor datorate bugetului local, din care să reiasă că ofertantul nu are datorii, eliberat de Direcția Venituri din cadrul primăriei în a căror rază teritorială ofertantul are sediul social/domiciliul, precum și de la Primăria Municipiului Arad, în cazul în care ofertantul deține în proprietate bunuri imobile în municipiul Arad, valabil la data deschiderii ofertelor;

d) Certificatul de Înregistrare de la Oficiul Registrului Comerțului – copie;

e) Dovadă oficială din care să rezulte faptul că persoana juridică este înregistrată în scopuri plătitoare de TVA;

f) Documente justificative privind achitarea la casieria Primăriei municipiului Arad a garanției – chitanță/ordin de plată;

g) Copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;

h) împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului);

i) o declarație pe propria răspundere a persoanei juridice-administrator/persoanei fizice, din care să rezulte că, în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre rămasă definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani;

j) Bilanț financiar – contabil pentru ultimii 3 ani fiscali precedenți, semnat și parafat (la data de 31.12.2020) și bilanța pe ultima lună financiar încheiată;

k) Informații referitoare la capacitatea economico-financiară a ofertantului – cash – flow - (declarații pe proprie răspundere/document emis de unități bancare/declarații bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii contractului dispune de resursele declarate, **pentru 6 luni** de derulare a contractului, raportat la prețul minim solicitat pentru chirie/lună;

l) Informații privind protecția mediului înconjurător (contracte de prestări servicii cu operatorul de salubritate licențiat în aria de delegare respectivă, precum și cu un operator economic autorizat pentru transportul, tratarea și eliminarea deșeurilor medicale), dacă este cazul;

m) Pentru condiții specifice impuse de natura bunului închiriat:

i) Ofertantul va depune dovada deținerii cu titlu valabil și asigurării funcționării pentru acest spațiu medical, pentru toată perioada închirierii, a aparatului și echipamentelor pentru radiologie și imagistică medicală, pentru servicii medicale de:

- Tomografia computerizată (CT),
- Rezonanța magnetică nucleară (RMN);
- Ecografie;
- Radiografie.

ii) Ofertantul va depune dovada existenței unor contracte între CASA DE ASIGURĂRI DE SĂNĂTATE și ofertant cu privire la furnizarea de servicii medicale în asistență medicală de specialitate;

iii) Ofertantul are obligația să acorde asistență medicală spitalicească, asistență medicală ambulatorie în cel puțin următoarele specialități: neurologie, cardiologie, hematologie, psihiatrie, medicină internă, radiologie și imagistică medicală și să depună dovada acreditării/înscrierii în procesul de acreditare/avizării și autorizării de funcționare a acestora.

### 3.2. Documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație:

Dovada depunerii garanției de participare la licitație, contravaloarea în lei a **12.442.7 euro**, calculată la cursul Băncii Naționale a României din preziua comunicării anunțului de participare la licitație publică.

**b) Pentru persoana juridică străină** – se depun toate documentele prevăzute la lit. a), traduse după caz în limba română de un traducător autorizat, precum și scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă străină cu care o bancă română are relații de corespondent, în original și în traducere legalizată.

Notă: Lipsa oricărui document menționat mai sus, lipsa garanției de participare, depunerea garanției de participare într-o formă și/sau quantum greșit sau depunerea unui document solicitat inițial în altă zi/oră decât cele stabilite pentru depunerea ofertelor, atrage descalificarea ofertantului.

**II. PE PLICUL INTERIOR** se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz și va conține:

a) Formularul de ofertă financiară (**Formular nr. 3**) semnat de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări: oferta financiară, pentru închirierea imobilului situat pe str. Dr. Cornel Radu nr.1, proprietate publică a Municipiului Arad.

**Plicul exterior**, conținând documentele de calificare și **plicul interior sigilat**, se va sigila și se va depune la sediul autorității contractante în termenul stabilit pentru depunerea ofertelor prevăzut în anunțul de licitație.

### **E. Organizarea procedurii de închiriere pe bază de licitație publică**

În data și ora stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitație pentru deschiderea ofertelor, la sediul Primăriei Municipiului Arad, situat în Arad, Bulevardul Revoluției nr. 75 vor fi prezenți membrii Comisiei de evaluare. Prezența ofertanților nu este obligatorie.

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

Plicurile sigilate se predau Comisiei de evaluare la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație. În partea introductivă a procesului verbal se va consemna faptul că plicurile cu ofertele prezentate au fost sau nu intacte, în sensul că plicul prezintă deteriorări/nu prezintă deteriorări sau partea lipită a acestuia a fost afectată/nu a fost afectată prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere.

Deschiderea plicurilor exterioare se face în situația în care sunt depuse minim două oferte – plicuri intacte.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, Comisia de evaluare descalifică ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor prevăzute în documentația de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare să existe cel puțin două oferte valabile.

În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte sau după deschiderea plicurilor, comisia constată faptul că nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

Sunt considerate oferte valabile și se califică ofertele care îndeplinesc toate criteriile de valabilitate prevăzute de Caietul de sarcini.

După analizarea conținutului plicului exterior, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces – verbal în care se menționează ofertele valabile, precum și ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura licitației. Procesul verbal se semnează de către toți membrii Comisiei de evaluare.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Autoritatea contractantă va încheia contractul de închiriere cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Autoritatea contractantă va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

În cadrul comunicării autoritatea contractantă:

- va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate;
- va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării deciziilor referitoare la atribuirea contractului de închiriere, în scris, cu confirmare de primire. Comunicarea deciziilor se realizează nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute de art. 336 alin.(1) - (13) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

#### **Licitația publică va fi împărțită în două etape, respectiv:**

- Etapa de depunere a ofertelor și a garanțiilor de participare (documentelor de eligibilitate)
- Etapa de evaluare a ofertelor în vederea desemnării ofertantului câștigător.

Sunt considerate oferte valabile, ofertele care îndeplinesc condițiile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini al închirierii.

Pentru determinarea ofertei câștigătoare, Comisia de evaluare aplică criteriile de atribuire prevăzute în prezenta documentație de atribuire și în Caietul de sarcini, stabilite în conformitate cu prevederile art. 341 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Comisia de evaluare este alcătuită dintr-un număr impar de membri, care nu poate fi mai mic de 5.

Membrii Comisiei de evaluare, trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese, conform art. 321 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Membrii Comisiei de evaluare sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul închirierii.

**Atribuțiile Comisiei de evaluare sunt:**

- a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
- c) analizarea și evaluarea ofertelor;
- d) întocmirea raportului de evaluare;
- e) întocmirea proceselor verbale;
- f) desemnarea ofertei câștigătoare.

Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezenta tuturor membrilor.

Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

**F. Desfășurarea procedurii de închiriere pe bază de licitație**

Anunțul privind demararea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe site-ul Primăriei Municipiului Arad, [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro). Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Termenul limită de depunere a ofertelor este \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_ la, Serviciul Relații cu Publicul și Asociații de Proprietari – Registratura Primăriei Municipiului Arad, din B-dul Revoluției nr.73 – Palatul Cenad – camera 5.

Ședința publică de licitație se va desfășura în data de \_\_\_\_\_, ora \_\_\_\_\_, în \_\_\_\_\_.

**G. Criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor**

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
- c) protecția mediului înconjurător;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în caietul de sarcini și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

**H. Determinarea ofertei câștigătoare**

Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriilor de atribuire precizate în caietul de sarcini.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 336 alin. (2) - (5) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la art. 336 alin. (2) - (5) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ. În caz contrar, se aplică prevederile art. 336 alin. (18) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal prevăzut la alin. (9) al art. 319 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini.

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

În baza procesului verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12) al art. 319 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Raportul prevăzut la alin. (13) al art. 319 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ se depune la dosarul licitației.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 340 alin. (2) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

În baza procesului verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12) al art. 319 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

#### **I. Alte informații**

Ofertații care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, vor fi informați asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective, iar ofertantul câștigător va fi informat cu privire la acceptarea ofertei prezentate.

Contractul de închiriere se încheie numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării informării.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine pierderea garanției de participare.

Procedura de licitație se anulează și se poate relua în condițiile legii.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani.

În termen de 60 zile de la data încheierii contractului, câștigătorul licitației are obligația de a depune o sumă în lei echivalentă cu valoarea a două chirii lunare, cu titlu de garanție.

Prezenta documentație de atribuire se completează cu prevederile prevăzute în Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

#### **J. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac. Litigii**

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea Contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004, a contenciosului administrativ, actualizată cu modificările și completările ulterioare.



## **II. CAIET DE SARCINI**

*privind închirierea pe bază de licitație publică a imobilului înscris în cartea funciară nr.325793 Arad, cu destinația de unitate medicală, situat în Arad, str. Dr. Cornel Radu nr.1, constând în clădire în regim de înălțime S+P+1E, în suprafață construită la sol de 648 mp și teren în suprafață de 837 mp, proprietate publică a Municipiului Arad.*

### **Art. 1 Informații generale privind obiectul închirierii, descrierea și identificarea bunului imobilului care urmează a fi închiriat, destinația bunului ce face obiectul închirierii**

#### **1.1. Descrierea și identificarea bunului care urmează a fi închiriat**

Bunul ce face obiectul închirierii licitației publice este situat în Arad - str. Dr. Cornel Radu nr.1, constând în clădire în regim de înălțime S+P+1E, în suprafață construită la sol de 648 mp și teren în suprafață de 837 mp, proprietate publică a Municipiului Arad.

#### **1.2. Destinația și regimul bunului care face obiectul închirierii**

Imobilul înscris în cartea funciară nr. 325793 Arad, situat pe str. Dr. Cornel Radu nr.1, face parte din domeniul public al municipiului Arad și se află în administrarea Consiliului Local al Municipiului Arad, având destinația de unitate medicală.

Imobilul va fi folosit exclusiv pentru furnizare de servicii medicale și anume centru de diagnostic imagistic și va fi dotat cu aparatură și echipamente pentru radiologie și imagistică medicală.

### **Art. 2 Condiții generale ale închirierii**

#### **2.1. Obligația privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare**

Chiriașul are obligația de a încheia contracte de prestări servicii cu operatorul de salubritate licențiat în aria de delegare respectivă, precum și cu un operator economic autorizat pentru transportul, tratarea și eliminarea deșeurilor medicale.

Chiriașul are obligația sa posedate autorizațiile și avizele specifice activității desfășurate.

##### **Avize necesare:**

Se va asigura respectarea prevederilor legislative în vigoare cu privire la activități de asistență spitalicească prin obținerea de către chiriaș a:

- Autorizației sanitare de funcționare
- Autorizației de mediu
- Autorizației de securitate la incendiu
- Autorizației CNCAN (Comisia Națională pentru Controlul Activităților Nucleare) pentru echipamentele și funcționarea centrului
- Alte avize și autorizații funcționării unității medicale conform:
  - Legii nr.95/ 2006 privind reforma în domeniul sănătății;
  - Legea nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
  - Legea nr.111/1996 privind desfășurarea în siguranță, reglementarea, autorizarea și controlul activităților nucleare, republicată cu modificările și completările ulterioare.

## **2.2. Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență**

Pe durata contractului de închiriere, chiriașul are obligația exploatării în regim de continuitate și permanență a spațiului și a terenului aferent, cât și a bunurilor realizate prin grija acestuia, urmând ca la încetarea contractului să fie restituit în deplină proprietate, liber de sarcini administratorului bunului.

Pe toată perioada contractului de locațiune este interzisă modificarea destinației pentru care s-a încheiat contractul.

Orice investiție sau amenajare a spațiului închiriat se va realiza numai în baza și după obținerea acordului scris al locatorului și exclusiv pe cheltuiala locatarului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

### **Art. 3 Durata închirierii**

Contractul de închiriere se va încheia numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data realizării comunicării referitoare la atribuirea contractului și va fi încheiat pe o perioadă de 10 ani, cu posibilitatea de prelungire prin acordul părților, pentru aceeași perioadă de timp, o singură dată.

#### **3.1. Elemente de preț**

##### **3.1.1. Chiria minimă și modul de calcul al acesteia**

Prețul de pornire al licitației pentru închirierea imobilului este contravaloarea în lei a **6.221,35 euro/lună**, calculată la cursul BNR din preziua comunicării anunțului de participare la licitație.

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare în urma aplicării criteriilor de evaluare.

##### **3.1.2. Natura și cuantumul garanției solicitate de autoritatea contractantă**

Ofertanții la licitație vor achita garanția de participare la licitație care este contravaloarea a **12.442.7 euro**, calculată la cursul Băncii Naționale a României din preziua comunicării anunțului de participare la licitație publică.

Garanția de participare la licitație se va constitui prin virament bancar în contul nr. RO40TREZ0215006XXX006669 deschis la Trezoreria Municipiului Arad, titular de cont Primăria municipiului Arad, cod fiscal 3519925 sau va fi achitată în numerar la casieria Primăriei Municipiului Arad.

Garanția de participare la licitație este obligatorie și se stabilește potrivit art. 334 alin. 5 din Codul Administrativ la nivelul contravalorii a 2 (două) chirii (calculate pornind de la prețul minim de pornire al licitației).

Ofertantul va pierde garanția de participare dacă retrage oferta înainte de începerea licitației, în oricare dintre etapele acesteia.

Proprietarul este obligat să restituie, la cerere, celorlalți ofertanți garanția de participare în termen de 10 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câștigător. Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

Cererea de restituire a garanției va cuprinde în mod expres contul și banca la care urmează a fi virată suma respectivă.

Ofertantul declarat câștigător va pierde garanția de participare dacă nu se prezintă să încheie contractul în termenul prevăzut în prezenta documentație.

**Art. 4 Are dreptul de a participa la licitație orice persoană juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:**

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile unității administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Ofertele se depun la sediul autorității contractante, respectiv la sediul Primăriei Municipiului Arad, din Arad, B-dul Revoluției nr.73, Palatul Cenad, camera 5, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

**Art. 5 Condițiile speciale impuse de natura bunului care face obiectul închirierii**

1. Imobilul înscris în cartea funciară nr. 325793 Arad, situat pe str. Dr. Cornel Radu nr.1, având destinația de unitate medicală, va fi folosit exclusiv pentru furnizare de servicii medicale și anume centru de diagnostic imagistic și va fi dotat cu aparatură și echipamente pentru radiologie și imagistică medicală, de către operatorul care face dovada deținerii cu titlu valabil și asigurării funcționării pentru acest spațiu medical, pentru toată perioada închirierii, a aparaturii și echipamentelor pentru radiologie și imagistică medicală, pentru servicii medicale de:

- Tomografia computerizată (CT),
- Rezonanța magnetică nucleară (RMN);
- Ecografie;
- Radiografie;

2. Ofertantul va depune dovada existenței unor contracte între CASA DE ASIGURĂRI DE SĂNĂTATE și ofertant cu privire la furnizarea de servicii medicale în asistența medicală de specialitate;

3. Ofertantul are obligația să acorde asistență medicală spitalicească, asistență medicală ambulatorie în cel puțin următoarele specialități: neurologie, cardiologie, hematologie, psihiatrie, medicină internă, radiologie și imagistică medicală și să depună dovada acreditării/înscrierii în procesul de acreditare/avizării și autorizării de funcționare a acestora.

**Art. 6 Criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor**

1. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:
  - a) cel mai mare nivel al chiriei;
  - b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
  - c) protecția mediului înconjurător;
  - d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

2. Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare rațională și eficientă economică a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

a) pentru prețul cel mai mare/luna (oferta financiară) - 40 puncte;

b) pentru capacitatea economico-financiară a ofertanților-cel mai mare nivel al cash-flow-ului (declarații pe proprie răspundere/document emis de unitate bancară/declarații bancare din care să reiasă faptul că în cazul atribuirii contractului dispune de resursele declarate, pentru 6 luni de derulare a contractului, raportat la prețul minim solicitat pentru chirie/luna) - 20 puncte;

c) pentru protecția mediului înconjurător (contracte de prestări servicii cu operatorul de salubritate licențiat în aria de delegare respectivă, precum și cu un operator economic autorizat pentru transportul, tratarea și eliminarea deșeurilor medicale) - 5 puncte;

d) pentru condiții specifice impuse de natura bunului închiriat: -total: 35 puncte;

1. Depunerea dovezii existenței unor contracte între CASA DE ASIGURĂRI DE SĂNĂTATE și ofertant cu privire la furnizarea de servicii medicale în asistența medicală de specialitate.- 10 puncte;

2. Dovada deținerii cu titlu valabil și asigurării funcționării pentru acest spațiu medical, pentru toată perioada închirierii, a aparaturii și echipamentelor pentru radiologie și imagistică medicală, pentru servicii medicale de:

- Tomografia computerizată (CT),
- Rezonanța magnetică nucleară (RMN);
- Ecografie;
- Radiografie; - 5 puncte;

3. Ofertantul să acorde asistență medicală spitalicească, asistență medicală ambulatorie în cel puțin specialitățile neurologie, cardiologie, hematologie, psihiatrie, medicină internă, radiologie și imagistică medicală și să depună dovada acreditării/înscriserii în procesul de acreditare/avizării și autorizării de funcționare; - 5 puncte;

4. Dovada deținerii cu titlu valabil și asigurării funcționării pentru acest spațiu medical, pentru toată perioada închirierii, a aparaturii și echipamentelor pentru imagistica medicală, pentru servicii medicale de:

- Aparat de mamografie 3D cu tomosinteză;
- Ultrasonografie Doppler generală. – 5 puncte

5. Serviciu medical: spitalizare de o zi – 5 puncte;

6. Operatorul va trebui să facă dovada deținerii de resurse umane specifice (minim un centru cu 30 de angajați) sau să prezinte declarație de angajament pentru asigurarea acestor resurse umane și a unei experiențe similare de minim 5 ani în operarea activă a tuturor acestor servicii, la nivel de performanță solicitat, pentru serviciile medicale mai sus menționate, în cel puțin 2 centre medicale din România. – 5 puncte;

3. Algoritm de calcul pentru criteriile menționate mai sus este următorul:

3.1. Pentru criteriul de atribuire prevăzut la art.6 punctul2, lit. a) Punctajul P(n) se acorda astfel:

Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim alocat de 40 puncte; pentru celelalte chirii ofertate punctajul P(n) se calculează proporțional, astfel:  $P(n) = (\text{Nivelul ofertei } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 40$  puncte.

\*Unde:

n = oferta

P(n)= punctajul acordat ofertei n, în funcție de prețul ofertat

3.2. Pentru criteriul de atribuire prevăzut la art.6 punctul2, lit.b)

Pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești pentru 6 luni contractuale se acordă punctajul maxim de 20 puncte.

Pentru celelalte punctajul D(n) se calculează proporțional, astfel:  $D(n) = (\text{Nivelul ofertei } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 20$  puncte;

\*Unde:

n = oferta

D(n) punctajul acordat ofertei n, în funcție de disponibilitățile bănești

3.3. Pentru criteriul de atribuire prevăzut la art.6 punctul2, lit. c) Punctajul se acorda astfel: daca ofertantul prezintă dovada privind protecția mediului se acorda 5 puncte.

Daca ofertantul nu prezintă dovada privind protecția mediului se acorda 0 puncte.

3.4. Pentru criteriul de atribuire prevăzut la art.6 punctul2, lit. d) Punctajul se acorda astfel: daca ofertantul prezintă documentele solicitate și dovada dotării cu aparatură și echipamente pentru radiologie și imagistică medicală aferente acestui criteriu se acorda punctajul aferent fiecărei condiții îndeplinite până la concurența a 35 puncte.

Dacă nu prezintă documentul aferent acestui criteriu se acorda 0 puncte.

3.5. Punctajul total aferent fiecărei oferte = suma punctajelor aferente fiecărui criteriu.

Oferta câștigătoare = oferta care îndeplinește cerințele menționate în documentația de atribuire și care obține cel mai mare punctaj ca urmare stabilirii punctajului total.

## **Art. 7 Criteriile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele**

### **Reguli privind oferta**

1. Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

2. Ofertele se redactează în limba română.

3. Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, **în două plicuri sigilate:**

- **unul exterior** care va conține documentele prevăzute în *Documentația de atribuire (Instrucțiuni pentru ofertanți și Caiet de sarcini)*
- **unul interior** care va conține **oferta propriu-zisă** semnată de ofertant.

Acestea se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

4. **Pe plicul exterior** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. **Plicul exterior va trebui să conțină:**

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

5. Pe plicul interior, se înscrie denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia.

6. Oferta va fi depusă într-un singur exemplar la sediul autorității, semnat de către ofertant.

7. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

8. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

9. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

10. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

11. Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

12. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

13. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal prevăzut la alin. (15) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

14. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini al licitației.

15. În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

16. În baza procesului verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

17. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

18. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1)-(15).

#### **Art. 8 Condiții economice (financiare):**

1. Plata tuturor utilităților va fi asigurată de către chiriaș.

#### **Art. 9 Clauze referitoare la încheierea contractului de închiriere:**

## **1. Încheierea contractului**

(1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

(2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

## **2. Neîncheierea contractului**

(1) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(2) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

(3) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(4) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(5) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (4), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (2).

(6) În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.

## **3. Clauze referitoare la încetarea și rezilierea contractului de închiriere**

**3.1.** Contractul de închiriere încetează de drept, în următoarele situații:

a) la expirarea perioadei de valabilitate a contractului de închiriere, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) prin acordul părților;

c) în cazul falimentului și/sau dizolvării persoanei juridice;

**3.2.** Chiriașul consimte la rezilierea contractului de închiriere pentru cauze de utilitate publică sau dacă, prin documentațiile de urbanism, se prevăd alte direcții de dezvoltare urbanistică.

**3.3.** Neplata chiriei în termen de 90 (nouăzeci) de zile lucrătoare de la data scadenței și în cuantumul fixat, duce la rezilierea contractului de închiriere de drept, fără somație și punere în întârziere, fără vreo altă formalitate, chiriașul fiind obligat să elibereze și să predea spațiul închiriat și să achite toate obligațiile de plată rezultate din contract.

**3.4.** Folosirea spațiului în alt scop decât cel pentru care a fost închiriat, deteriorarea și/sau distrugerea acestora precum și orice altă încălcare a obligațiilor contractuale de către chiriaș, duce la rezilierea contractului de închiriere de drept, fără somație și punere în întârziere, fără vreo altă formalitate, chiriașul fiind obligat să elibereze și să predea spațiul închiriat și să achite toate obligațiile de plată rezultate din contract.

**3.5.** În cazul neexecutării sau executării defectuoase a obligațiilor contractuale, cu excepția obligației de plată a chiriei, proprietarul va notifica rezilierea contractului chiriei și termenul pentru eliberarea spațiului atribuit în chirie. Nerespectarea de către chiriaș a acestui termen da dreptul proprietarului de a proceda la evacuarea forțată, fără nici un fel de alta somație sau procedura de executare, deprecierile de bunuri aparținând chiriei, fiind suportate în totalitate de acesta.

**3.6.** Contractul se reziliază în cazul în care chiriașul nu depune în termen de 60 de zile de la data semnării contractului o garanție echivalentă cu valoarea a două chirii lunare.

**3.7.** Forța majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract. Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților și imprevizibil, apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

**3.8.** Prin contractul de închiriere de bunuri proprietate publică părțile pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

**3.9.** În cazul în care în cartea funciară a fost notat contractul de închiriere, radierea acestei notări se efectuează în baza actului emis de autoritățile deliberative sau de titularul dreptului de administrare, după caz, prin care se comunică intervenirea rezilierii.

#### **Art. 10 Soluționarea litigiilor**

Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de închiriere se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanțelor judecătorești de drept comun.

#### **Art. 11 Dispoziții finale**

(1) Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Documentația de atribuire se consideră însușite/acceptate de către ofertanți.

(2) Dacă se constată că ofertantul a furnizat informații false prin documentele de calificare, aceasta poate fi exclus din procedura licitației, atât timpul desfășurării ședinței, cât și ulterior până la semnarea contractului de închiriere.

(3) În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, ofertantul pierde garanția de participare la licitație.

(4) Prevederile cuprinse în documentația de atribuire vin în completarea celor cuprinse în prezentul Caiet de sarcini.

(5) Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din documentația privind licitația pentru închirierea imobilului descris la Art. 1.

(6) Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației, se publică pe site-ul [www.primariaarad.ro](http://www.primariaarad.ro).

(7) În cazul revocării sau anulării licitației, ofertanților li se va returna garanția de participare la licitație în baza unei cereri scrise, înregistrate la Primăria Municipiului Arad, în termen de maxim 10 zile.



### III. CONTRACTUL CADRU CONTINÂND CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII

#### CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. din \_\_\_\_\_

încheiat între:

#### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1. MUNICIPIUL ARAD, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, având codul fiscal RO28631478, cont nr. RO24TREZ021502205X023130 deschis la Trezoreria Municipiului Arad, reprezentat prin Primar, Călin Bibarț, în calitate de locator

Și

2. \_\_\_\_\_ cu sediu în Arad, \_\_\_\_\_, având codul fiscal \_\_\_\_\_, cont IBAN nr. \_\_\_\_\_, deschis \_\_\_\_\_, reprezentată prin \_\_\_\_\_, în calitate de locator,

Prezentul contract de închiriere s-a încheiat în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Arad nr. \_\_\_ din \_\_\_\_\_ 2021 privind aprobarea închirierii pe bază de licitație publică a imobilului înscris în cartea funciară nr.325793 Arad, cu destinația de unitate medicală, situat în Arad, str. Dr. Cornel Radu nr.1, constând în clădire în regim de înălțime S+P+1E, în suprafață construită la sol de 648 mp și teren în suprafață de 837 mp, proprietate publică a Municipiului Arad, a procesului verbal de adjudecare a licitației nr. \_\_\_ din \_\_\_\_\_;

#### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

**Art. 1** Primul în calitate de proprietar predă imobilul, iar al doilea în calitate de chiriaș primește imobilul situat în Arad, str. Dr. Cornel Radu nr.1, cu utilitățile necesare, constând în clădire în regim de înălțime S+P+1E, în suprafață construită la sol de 648 mp și teren în suprafață de 837 mp.

#### III. DURATA ÎNCHIRIERII

**Art. 2** Durata închirierii este cu începere de la data predării imobilului către chiriaș și anume, de la \_\_\_\_\_ până la \_\_\_\_\_, pe o perioadă de 10 ani, cu posibilitatea de prelungire prin acordul părților, pentru aceeași perioadă de timp, o singură dată.

#### IV. PREȚUL ÎNCHIRIERII

**Art. 3** Prețul închirierii - chiria - aferenta spațiului este de \_\_\_\_\_ euro/lună, plătită în lei la cursul comunicat de BNR în ziua lucrătoare anterioară emiterii facturii fiscale. Locatorul va întocmi factura fiscală în ultima zi lucrătoare aferente lunii pentru care se va efectua plata de către chiriaș.

## **V. PLATA CHIRIEI**

**Art. 4 (1)** Termenul de plată a chiriei este până la data de 15 a lunii următoare, la casieria Primăriei municipiului Arad sau în contul Municipiului Arad RO24TREZ021502205X023130, cod fiscal RO28631478.

**(2)** Nivelul majorării de întârziere este de 1% din cuantumul obligațiilor contractuale neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

**(3)** Neplata chiriei în termen de 90 (nouăzeci) de zile lucrătoare de la data scadenței și în cuantumul fixat, duce la rezilierea contractului de închiriere de drept, fără somație și punere în întârziere, fără vreo altă formalitate, chiriașul fiind obligat să elibereze și să predea spațiul închiriat și să achite toate obligațiile de plată rezultate din contract.

**(4)** Chiriașul debitor este de drept în întârziere de la data neachitării chiriei la termenul scadent.

## **VI. DREPTURI ȘI OBLIGAȚII**

### **Art.5 (1) Proprietarul are următoarele drepturi:**

- a) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- b) să controleze modul cum este folosit și întreținut de către chiriaș imobilul închiriat și să ia măsurile ce se impun în vederea folosirii acestuia potrivit destinației stabilite în contract;
- c) să controleze executarea obligațiilor chiriașului și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către chiriaș, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- d) să exercite dreptul de dispoziție, în condițiile legii, asupra imobilului închiriat.

### **(2) Proprietarul are următoarele obligații:**

- a) să predea imobilul identificat la art. 1 din prezentul contract pe bază de proces-verbal, în maximum 45 de zile de la data îndeplinirii procedurii de închiriere, în condițiile legii;
- b) să asigure folosința netulburată a spațiilor închiriate pe toată durata închirierii;
- c) să finanțeze lucrările de consolidări, de reparații capitale, precum și orice alte lucrări de această natură, pentru evitarea distrugerii imobilului;
- d) să urmărească, să intervină și să finanțeze lucrările pentru păstrarea în bune condiții a elementelor structurii de rezistență a clădirii.

### **Art. 6 (1) Chiriașul are următoarele drepturi:**

- a) de a primi pe bază de proces verbal imobilul identificat la art. 1.
- b) să folosească imobilul atribuit în chirie conform destinației stabilite în contractul de închiriere și în documentația de atribuire.

c) să subînchirieze spații doar pentru furnizare de servicii medicale – cabinete medicale individuale ale medicilor;

**(2) Chiriașul are următoarele obligații:**

a) să respecte destinația specifică spațiului de închiriat;

b) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;

c) să achite chiria, în quantumul și la termenele prevăzute în contract;

d) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații curente ce îi incumbă în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

e) de a suporta din bugetul propriu toate lucrările și cheltuielile aferente ce decurg din folosința imobilului: cheltuielile de întreținere și gospodărire curentă ale imobilului aflat în folosință (energie electrică, gaze, apa potabilă, canalizare, termoficare, telefonie, internet, igienizări, etc.), în condițiile legii, plătind utilitățile consumate;

f) să încheie contracte ferme cu furnizorii de utilități și cu operatorii economici autorizați pentru transportul, tratarea și eliminarea deșeurilor medicale și să respecte obligațiile asumate prin contracte. Repararea oricărui prejudiciu pe care chiriașul îl va cauza acestora revine în exclusivitate acestuia;

g) să asigure respectarea prevederilor legislației privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare; să ia măsurile necesare de prevenire și stingere a incendiilor; chiriașul răspunde pentru degradarea bunului închiriat în timpul folosinței sale, inclusiv cea cauzată de incendiu, dacă nu dovedește că a survenit fortuit;

h) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatarea normală;

i) chiriașul este obligat să aducă la cunoștința proprietarului în termen de 10 zile de la producere, orice modificare a sediului, numărul de cont din banca, schimbările intervenite în conducerea sau administrarea sa; comunicarea se va face în scris;

j) chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data eliberării efective a imobilului, precum și la repararea prejudiciului de orice natură cauzate locatorului până la acea data.

**VII. ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI**

**Art. 7.** Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

a) la expirarea perioadei de valabilitate a contractului de închiriere, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

b) prin acordul părților;

c) în cazul falimentului și/sau dizolvării persoanei juridice;

**Art. 8.** Chiriașul consimte la rezilierea contractului de închiriere pentru cauze de utilitate publică sau dacă, prin documentațiile de urbanism, se prevăd alte direcții de dezvoltare urbanistică.

**Art. 9.** Neplata chiriei în termen de 90 (nouăzeci) de zile lucrătoare de la data scadenței și în cuantumul fixat, duce la rezilierea contractului de închiriere de drept, fără somație și punere în întârziere, fără vreo altă formalitate, chiriașul fiind obligat să elibereze și să predea spațiul închiriat și să achite toate obligațiile de plată rezultate din contract.

**Art. 10.** Folosirea spațiului în alt scop decât cel pentru care a fost închiriat, deteriorarea și/sau distrugerea acestora precum și orice altă încălcare a obligațiilor contractuale de către chiriaș, duce la rezilierea contractului de închiriere de drept, fără somație și punere în întârziere, fără vreo altă formalitate, chiriașul fiind obligat să elibereze și să predea spațiul închiriat și să achite toate obligațiile de plată rezultate din contract.

**Art. 11.** În cazul neexecutării sau executării defectuoase a obligațiilor contractuale, cu excepția obligației de plată a chiriei, proprietarul va notifica rezilierea contractului chiriașului și termenul pentru eliberarea spațiului atribuit în chirie. Nerespectarea de către chiriaș a acestui termen da dreptul proprietarului de a proceda la evacuarea forțată, fără nici un fel de alta somație sau procedura de executare, degradările de bunuri aparținând chiriașului, fiind suportate în totalitate de acesta.

**Art. 12.** Contractul se reziliază în cazul în care chiriașul nu depune în termen de 60 de zile de la data semnării contractului o garanție echivalentă cu valoarea a două chirii lunare.

## **VIII. FORȚA MAJORĂ**

**Art. 13.** (1) Forța majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin prezentul contract.

(2) Prin forță majoră se înțelege un eveniment independent de voința părților, imprevizibil, extern, absolut invincibil și inevitabil apărut după încheierea contractului și care împiedică părțile să execute total sau parțial obligațiile asumate.

(3) Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștința celeilalte părți, în scris, în maximum 10 (zece) zile de la data producerii evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării lui, iar dovada forței majore se va comunica în maximum 15 (cincisprezece) zile de la apariție.

(4) Partea care invocă forța majoră are obligația să aducă la cunoștința celeilalte părți încetarea cauzei acesteia în maximum 15 (cincisprezece) zile de la încetare.

(5) Dacă aceste împrejurări și consecințele lor durează mai mult de 6 (șase) luni, fiecare parte poate renunța la executarea contractului pe mai departe. În acest caz, nici una din părți nu are dreptul de a cere despăgubiri de la cealaltă parte, dar ele au îndatorirea de a-și onora toate obligațiile până la această data.

## **IX. MODIFICAREA CONTRACTULUI**

**Art.14.** Prevederile prezentului contract pot fi modificate, după o prealabilă notificare scrisă, cu acordul ambelor părți, prin act adițional.

## **X. NOTIFICĂRILE ÎNTRE PĂRȚI**

**Art.15. (1)** În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre părți celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzut în partea introductivă a prezentului contract. Fiecare parte contractantă este obligată ca în termen de 3 zile

din momentul în care intervin modificări ale adresei sediului (inclusiv telefon/fax) să notifice celeilalte părți contractante schimbarea survenită.

(2) Orice notificare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire.

(3) Notificarea se poate transmite și prin telefon, email sau fax, cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.

(4) Notificările verbale nu se vor lua în considerare de nici una dintre părți, dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

## **XI. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR**

**Art.16. (1)** Prezentul contract este guvernat de legislația română în materie.

(2) Părțile convin ca orice neînțelegere privind validitatea prezentului contract sau rezultată din interpretarea, executarea sau încetarea acestuia să fie rezolvată cu prioritate pe cale amiabilă de către reprezentanții lor.

(3) În cazul în care soluționarea litigiilor pe cale amiabilă nu este posibilă, părțile se vor adresa instanțelor judecătorești competente.

## **X. DISPOZIȚII FINALE**

**Art.17.** Prezentul contract reprezintă voința părților și înlătură orice înțelegere verbală și scrisă dintre acestea anterioară sau ulterioară încheierii lui.

Nulitatea uneia dintre clauze nu atrage nevalabilitatea celorlalte.

**Art.18.** Părțile sunt de acord ca în cazul neplății chiriei datorate, nerespectării obligațiilor contractuale precum și la încetarea contractului prin expirare sau reziliere, contractul să constituie titlu executoriu pentru urmărirea silită și evacuare.

Prezentul contract s-a încheiat în patru exemplare originale, câte două pentru fiecare parte.

**PROPRIETAR,**

**CHIRIAȘ,**

MUNICIPIUL ARAD

Prin Primar

Călin Bibarț

DIRECTOR EXECUTIV

Ștefan Szuchanszki

ȘEF SERVICIU

Mihaela Balaș

DIRECTOR ECONOMIC

VIZAT JURIDIC

VIZAT CFP

Anexa la Contractul de închiriere

PROCES VERBAL de predare – primire nr. \_\_\_\_\_

Încheiat azi \_\_\_\_\_

MUNICIPIUL ARAD, cu sediul în Arad, B-dul Revoluției, nr. 75, având codul fiscal 3519925, reprezentat prin Primar, Călin Bibarț, în calitate de predător, pe de o parte

Și

- \_\_\_\_\_ cu sediu în Arad, \_\_\_\_\_, având codul fiscal \_\_\_\_\_, cont IBAN nr. \_\_\_\_\_, deschis \_\_\_\_\_, reprezentată prin \_\_\_\_\_, în calitate de primitor,

Având în vedere:

Hotărârea nr. \_\_\_\_ / \_\_\_\_ .2021 a Consiliului Local al Municipiului privind închirierea prin licitație publică a imobilului cu destinația de unitate medicală, situat în Arad, str. Dr.Cornel Radu nr.1, proprietate publică a Municipiului Arad;

Contractul de închiriere nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2021 a imobilului înscris în CF nr. 325793 Arad constând în clădire în regim de înălțime S+P+1E, în suprafață construită la sol de 648 mp și teren în suprafață de 837 mp, proprietate publică a Municipiului Arad.

Am procedat la predarea – primirea imobilului situat în Arad, înscris în cartea funciară nr.325793 Arad, cu destinația de unitate medicală, situat în Arad, str. Dr.Cornel Radu nr.1, constând în clădire în regim de înălțime S+P+1E, în suprafață construită la sol de 648 mp și teren în suprafață de 837 mp, proprietate publică a Municipiului Arad.

Date despre imobil:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Prezentul proces verbal, întocmit în 4 (patru) exemplare originale, câte două exemplare originale pentru fiecare parte, constituie anexa la contractul de închiriere.

**PROPRIETAR,**

**CHIRIAȘ,**

MUNICIPIUL ARAD

Prin Primar

Călin Bibarț

DIRECTOR EXECUTIV

Ștefan Szuchanszki

ȘEF SERVICIU

Mihaela Balaș

#### **IV. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE**

##### ***FORMULARUL NR. 1***

#### **FIȘA OFERTANTULUI**

1. Ofertant.....
2. Sediul societății sau adresa.....
3. Telefon.....
4. Adresă e-mail.....
5. Reprezentant legal.....
6. Funcția.....
7. Cod fiscal/C.I. sau B.I. ....
8. Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului/CNP.....
9. Dovadă oficială din care să rezulte faptul că persoana juridică este sau nu, înregistrată în scopuri plătitoare de TVA.....
- 10.Nr. cont bancar.....
- 11.Banca.....
- 12.Capitalul social ( mil. lei).....
- 13.Cifra de afaceri ( mil. lei).....
- 14.Sediul sucursalelor (filialelor) locale – dacă este cazul.....  
.....
- 15.CertIFICATELE DE ÎNMATRICULARE A SUCURSALELOR LOCALE.....  
  
-  
-  
-

*Declarăm pe propria răspundere ca datele menționate sunt corecte și conform cu documentele oficiale .*

**Data,**

**Ofertant,**

**DECLARAȚIE DE PARTICIPARE**

pentru închiriere, prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat a imobilului înscris în cartea funciară nr.325793 Arad, cu destinația de unitate medicală, situat în Arad, str. Dr. Cornel Radu nr.1, constând în clădire în regim de înălțime S+P+1E, în suprafață construită la sol de 648 mp și teren în suprafață de 837 mp, proprietate publică a Municipiului Arad.

**Către,**

**Primăria Municipiului Arad**

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_.

Prin prezenta,

—

(denumire, CUI, nr. Reg. Com., sediu, reprezentant, funcție/numele și prenumele, CNP, CI/BI, adresă)

manifest intenția fermă de a participa la licitația publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat, a imobilului înscris în CF nr. \_\_\_\_\_, în suprafață de \_\_\_\_\_ mp, situat în mun. Arad, str. \_\_\_\_\_.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru încheierea contractului, a condițiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în *Documentația de atribuire* și îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

(persoana juridică)

în numele societății comerciale va participa dl./dna. \_\_\_\_\_, posesor (poseoare) al(a) C.I. seria \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, împuternicit prin Delegația nr. \_\_\_\_\_ sau Împuternicire nr. \_\_\_\_\_, din data de \_\_\_\_\_, emisă de \_\_\_\_\_, să reprezinte societatea și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

**Data,**

**Ofertant,**



**FORMULAR DE OFERTĂ**

pentru închiriere, prin licitație publică deschisă, cu ofertă în plic închis și sigilat a imobilului înscris în cartea funciară nr.325793 Arad, cu destinația de unitate medicală, situat în Arad, str. Dr. Cornel Radu nr.1, constând în clădire în regim de înălțime S+P+1E, în suprafață construită la sol de 648 mp și teren în suprafață de 837 mp, proprietate publică a Municipiului Arad.

Subsemnatul/a	reprezentant	al	oferantului
_____			
_____			
_____			
_____			

(date identificare ofertant)

Oferta mea de preț pentru imobilul, cu datele de identificare menționate mai sus, scos la licitație este de \_\_\_\_\_, euro/lună.*(suma în litere și cifre)\**

Menționez faptul că în cazul în care prezenta ofertă va fi declarată câștigătoare ne obligăm să acceptăm, necondiționat și în întregime, toate condițiile de închiriere menționate de către organizatorul procedurii în documentația de atribuire și caietul de sarcini.

Oferta prezentă este valabilă până la finalizarea procedurii de închiriere, în condițiile în care Consiliul Local al Municipiului Arad prin Primăria Municipiului Arad nu decide altfel.

**Data**  
\_\_\_\_\_

**Nume, prenume** \_\_\_\_\_  
**în calitate de** \_\_\_\_\_

**Semnătură**