

## **CAIET DE SARCINI**

**privind închirierea, pe bază de licitație publică, începând cu data de 27.08.2023, a unui spațiu cu destinație de cabinet medical, amplasat în incinta Dispensarului Uman Cornetu, cu sediul în Șos. Alexandriei nr. 93, sat Cornetu, comuna Cornetu, județul Ilfov**

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

- spațiu cu destinație de cabinet medical (și activități conexe), amplasat în incinta Dispensarului Uman Cornetu, cu sediul în Șos. Alexandriei nr. 93, sat Cornetu, comuna Cornetu, județul Ilfov, alcătuit din 2(două) încăperi în suprafață totală de 24,93 mp, precum și cota indiviză de 40% din spațiile de folosință comună (săli de așteptare, grup sanitar, cameră sterilizare, hol, izolator, instalațiile aferente etc.) ale imobilului, în suprafață totală de 63,45 mp. Suprafața totală ce reprezintă obiectul închirierii este de **50,31 mp**;
- destinația și regimul bunului care face obiectul închirierii: exclusiv servicii medicale;

### **Condiții generale ale închirierii**

- 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 să posede autorizațiile și avizele specifice activității desfășurate, conform legislației (Legea nr. 95/2006 privind reforma în domeniul sănătății, republicată, cu modificările și completările ulterioare);
- pe durata contractului de închiriere, chiriașul are obligația exploatarea în regim de continuitate și permanență a spațiului, cât și a bunurilor realizate prin grija acestuia, urmând ca la încetarea contractului să fie restituit în deplină proprietate, liber de sarcini comunei Cornetu, județul Ilfov;
- 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;
- 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, prin act additional;
- prețul de pornire al licitației pentru închirierea imobilului este 16,13 lei/mp/lună. Chiria stabilită prin contractul de închiriere atribuit ca urmare a procedurii de licitație va fi actualizată anual, prin hotărâre a Consiliului Local Cornetu, județul Ilfov;
- 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;
- ofertanții la licitație vor achita garanția de participare la licitație de 1622 lei; Garanția de participare la licitație se va constitui prin virament bancar în contul nr. RO90TREZ4215006XXX000272, deschis la Trezoreria Ilfov, pentru comuna Cornetu, județul Ilfov, cod fiscal 4364470 sau va fi achitată în numerar la casieria Primăriei comunei Cornetu,

județul Ilfov. 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;

- (autoritatea contractantă) 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 respective;

- ofertantul declarat câștigător va pierde garanția de participare dacă nu se prezintă să încheie contractul în termenul prevăzut în prezenta documentație;

- are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau 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 Cornetu, județul Ilfov 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 Registratura autorității contractante, respectiv la sediul Primăriei comunei Cornetu, județul Ilfov din sat Cornetu, comuna cornetu, Șos. Alexandriei nr. 140, județul Ilfov, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

### **Condițiile speciale impuse de natura bunului care reprezintă obiectul închirierii**

- Spațiul ce reprezintă obiectul închirierii va fi folosit exclusiv pentru furnizare de servicii medicale (și servicii conexe) și va putea fi dotat cu aparatură și echipamente specifice 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 prestarea serviciilor medicale;

- 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;

- ofertantul are obligația să depună dovada acreditării și autorizării de funcționare pentru serviciile prestate.

### **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 este proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute anterior este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

Pentru criteriile menționate, se stabilesc următoarele punctaje:

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

b) pentru capacitatea economico-financiară - cel mai mare nivel al cash-flow-ului (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) - 30 puncte;

c) pentru protecția mediului înconjurător (contracte de prestări servicii cu operatorul de salubritate licențiat în aria de delegare a unității administrativ-teritoriale, precum și cu un operator economic autorizat pentru transportul, tratarea și eliminarea deșeurilor medicale) - 10 puncte;

d) pentru condiții specifice impuse de natura bunului închiriat - 20 puncte;

- depunerea dovezii existenței unor contracte între CASA DE ASIGURĂRI DE SĂNĂTATE și ofertant cu privire la furnizarea de servicii medicale - 10 puncte;

- dovada acreditării și autorizării de funcționare pentru serviciile prestate – 10 puncte;

Algoritmul de calcul

- pentru criteriul de atribuire prevăzut la lit. a), punctajul  $P(n)$  se acordă 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

- pentru criteriul de atribuire prevăzut la lit. b)

Pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești pentru 6 luni contractuale se acordă punctajul maxim de 30 puncte.

Pentru celelalte punctajul  $D(n)$  se calculează proporțional, astfel:  $D(n) = (\text{Nivelul ofertei } n / \text{Nivel maxim ofertat}) \times 30$  puncte; unde:  $n$  = oferta;  $D(n)$  punctajul acordat ofertei  $n$ , în funcție de disponibilitățile bănești;

- pentru criteriul de atribuire prevăzut la lit. c) Punctajul se acordă astfel: dacă ofertantul prezintă dovada privind protecția mediului se acordă 10 puncte; dacă nu prezintă dovada, se acordă 0 puncte;

- pentru criteriul de atribuire prevăzut la lit. d), Punctajul se acordă astfel: dacă ofertantul prezintă documentele solicitate și dovada acreditării și autorizării, se acordă punctajul aferent fiecărei condiții îndeplinite până la concurența a 20 puncte. Dacă nu prezintă documentul aferent acestui criteriu se acordă 0 puncte.

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.**

**Criteriile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele**

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

- Ofertele se redactează în limba română;

- Ofertele se depun la Registratura autorității contractante **în două plicuri sigilate**:

1. **unul exterior** care va conține documentele prevăzute în Documentația de atribuire – Fișa de date și Caiet de sarcini);

2. **unul interior** care va conține **oferta propriu-zisă** semnată de ofertant.

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

- **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.

- **pe plicul interior** se înscrie denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia.

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

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

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

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

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

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

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.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal referitor la deschiderea plicurilor exterioare 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 al licitației.

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, 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.

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 de lege.

### **Condiții economice (financiare):**

- Plata tuturor utilităților va fi asigurată de către chiriaș;

### **Clauze referitoare la încheierea contractului de închiriere:**

Încheierea contractului

- Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia;
- Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

Neîncheierea contractului

- Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese;
- În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura;
- Daunele-interese se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel;
- 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;
- În cazul în care nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se va anula licitația;
- 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.

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

Contractul de închiriere încetează de drept, în următoarele situații:

- la expirarea perioadei de valabilitate a contractului de închiriere, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;
- prin acordul părților;
- în cazul falimentului și/sau dizolvării persoanei juridice;

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;

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;

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;

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, fara nici un fel de alta somație sau procedură de executare, degradările de bunuri aparținând chiriașului, fiind suportate în totalitate de acesta;

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;

Forța majoră exonerează de răspundere părțile, în cazul neexecutării parțiale sau totale a obligațiilor asumate prin 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;

### **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.

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

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.

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

Prevederile cuprinse în documentația de atribuire completează prezentul Caiet de sarcini.

În cazul revocării sau anulării licitației, ofertanților li se va returna garanția de participare la licitație în baza unei cereri scrise, înregistrate la Primăria cometu, județul Ilfov.