Organismul intermediar regional pentru Programe europene capital uman – Regiunea Sud-Est

Nr. 2001 / 22.02.2024

,

APROBAT,
Director executiv

Emilia Ioana Voicu

ANUNȚ

Prin depunerea unei oferte, ofertantul acceptă în prealabil condiţiile generale şi particulare care guvernează această procedură de atribuire, ca singura bază a acestei proceduri, indiferent care sunt condiţiile proprii de vânzare ale ofertantului. Ofertanţii au obligaţia de a analiza cu atenţie Documentaţia de Atribuire şi de a pregăti oferta conform tuturor instrucţiunilor, formularelor, prevederilor contractuale şi specificaţiilor tehnice conţinute în această Documentaţie. Nu se va ţine seama de nicio exprimare a unei rezerve în ofertă cu privire la Documentaţia de Atribuire. Niciun cost suportat de operatorul economic pentru pregătirea şi depunerea ofertei nu va fi rambursat. Toate aceste costuri vor fi suportate de către operatorul economic ofertant, indiferent de rezultatul procedurii.

INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

Cap. A. - Date generale despre achizitor și achiziție

A.1. Denumirea autorității contractante: Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman Regiunea Sud-Est

Cod fiscal: 20737431

Adresa: Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman Regiunea Sud-Est, Str. Industriei nr. 17, Brăila, România.

Numărul de telefon: 0239.610749, fax 0239.610749,

e-mail: office@fsesudest.ro.

Valoarea estimată a contractului:

Valoarea estimată a contractului pentru o perioadă de maxim 69 de luni: 155.250 lei la care se adauga 29.497,50 lei TVA.

Sursele de finanțare a contractului de servicii de închiriere care urmează sa fie atribuit:

1. Fondul Social European Plus – Asistenta tehnica Programul Educatie si Ocupare (PEO) 2021-2027 prin proiectul cod SMIS 308941, avand titlul "Sprijin in vederea inchirierii de spații necesare funcționării OIR PECU REGIUNEA SUD – EST suportat din PEO" in proportie de 50%.

2. Fondul Social European Plus - Asistenta tehnica Program Incluziune și Demnitate Socială 2021-2027 prin proiectul cod SMIS 308942, avand titlul "Sprijin in vederea inchirierii de spații necesare funcționării OIR PECU REGIUNEA SUD – EST suportat din PoIDS" in proportie de 50%.

A.2. Obiectul contractului: închiriere imobil sau spații într-un imobil

- Codul CPV al achiziției: 70310000-7 „Servicii de închiriere sau vânzare de imobile"

A.3. Prevederi legale aplicabile:

- Procedura internă a Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman Regiunea Sud-Est ce urmează a fi desfășurată în vederea închirierii de spatiu cu destinatia birou.

A.4. Dacă există neclarități în ceea ce priveste Instrucțiunile pentru ofertanți și caietul de sarcini, ofertanții pot solicita clarificări pe adresa office@fsesudest.ro.

A.5. Calendarul procedurii pentru închirierea spaţiului

ACTIUNI	**TERMENE PREVIZIONATE**	**ORA**	**LOCAŢIA**
Lansarea procedurii (publicarea anunţului)	26.02.2024		www.fsesuest.ro; Publicitate anunturi – SEAP
Termen limită de solicitare a clarificărilor de către ofertanți	29.02.2024	10,00	OIRPECU Reg. Sud-Est

Termen limită de transmitere a răspunsurilor la clarificări de către autoritatea contractantă	05.03.2024	16.00	OIRPECU Reg. Sud-Est
Termen limită de depunere a ofertelor	11.03.2024	16,00	OIRPECU Reg. Sud-Est
Data şedinţei de deschidere a ofertelor	12.03.2024	10,00	OIRPECU Reg. Sud-Est
Verificarea conformităţii între starea declarată (conform documentelor conţinute în ofertă) şi cea reală a spaţiului prin vizionare la faţa locului.	13 – 15.03.2024		Adresa spaţiilor prezentate în oferte
Data finalizării evaluării ofertelor	18.03.2024		OIRPECU Reg. Sud-Est
Informarea ofertanţilor cu privire la rezultatul procedurii de atribuire	19.03.2024	16,00	OIRPECU Reg. Sud-Est
Depunere Contestatii	21.03.2024	16,00	OIRPECU Reg. Sud-Est
Termen solutionare contestatii si comunicare rezultat	25.03.2024	16,00	OIRPECU Reg. Sud-Est
Stabilirea ofertantului castigator	26.03.2024		OIRPECU Reg. Sud-Est
Semnare contract de finantare (termen limita)* * numai în măsură în care fondurile necesare achiziției vor fi asigurate. În cazul în care, indiferent de motive, fondurile aferente prezentei proceduri de achiziție nu vor fi alocate, Autoritatea contractanta își rezervă dreptul de a anula procedura de atribuire, fiind	29.03.2024		OIRPECU Reg. Sud-Est

imposibilă semnarea contractului de închiriere. În oricare dintre situațiile mai sus menționate, decizia de anulare nu va obliga Autoritatea contractanta la costuri fata de operatorii economici participanți si/sau operatorul economic declarat câștigător.			

Solicitarea clarificărilor de către ofertanți se va transmite la adresa de posta electronica registratura@fsesudest.ro. Răspunsului la clarificări către potenţialii ofertanţi vor fi publicate pe site-ul instituției: www.fsesudest.ro, sectiunea „Anunturi privind achizitiile": http://www.fsesudest.ro/anunt_achizitii.htm și vor fi transmise și către solicitant prin poșta electronica.

Cap.B. Documente care dovedesc eligibilitatea si proprietatea

Aceste documente se vor prezenta de catre ofertantul selectat, clasat pe primul loc, dupa evaluarea ofertelor:

- **Pentru persoane juridice:** Certificat de înregistrare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă tribunalul din raza teritorială unde își are sediul ofertantul, in copie cu menţiunea „conform cu originalul"
- **Pentru persoane fizice:** prezentarea cărții de identitate în copie, cu condiția ca la data și ora desfășurării procedurii de achiziție, sau la momentul solicitării de către autoritatea contractantă, să aibă asupra sa originalul și să fie în termen de valabilitate.
- **Documente care dovedesc proprietatea;**

- Document din care sa rezulte dreptul de proprietate / folosinta / de inchiriere asupra spatiului oferit;
- documente din care să rezulte suprafața utilă a spațiului de inchiriat sau extras din documentația tehnică de cadastru, întocmită de persoana autorizată conform legii, în copie, cu menţiunea „conform cu originalul";
- declarație pe propria răspundere a proprietarului sau a titularului dreptului de folosinta, că imobilul/spațiul ce va face obiectul închirierii, nu este urmărit si nu se află pe rolul unei instanțe de judecată.

În situația în care asupra imobilului ofertat este intabulat un drept de ipotecă către o instituţie financiar-bancară, ofertantul va prezenta în cadrul ofertei sale un angajament din partea acesteia cu privire la dreptul de a închiria în favoarea Organismului Intermediar.

Cap. C. Prezentare oferte

Ofertele se vor depune la adresa: localitate Brăila, Str. Industriei nr. 17. Data limita pentru depunerea a ofertelor: **11.03.2024, ora 16^{00}**.

Ofertele vor fi semnate de către ofertant - persoanea juridica sau persoana fizica, dupa caz.

Cap. D. Evaluarea ofertelor

Evaluarea ofertelor se va realiza după încheierea vizionării spaţiilor si aplicarea criteriului de evaluare, preţul cel mai scăzut, în conditiile respectării cerintelor minime stabilite prin caietul de sarcini.

Această evaluare se va desfășura după cum urmează:

- În procesul evaluării pentru stabilirea ofertei castigătoare se vor selecta cele care corespund specificațiilor tehnice, prevăzute în caietul de sarcini, urmând ca acestea să fie verificate în vederea conformității, prin vizionarea lor.
    - Se vor înștiința ofertanții privind data și ora la care se va efectua vizionarea imobilului telefonic si prin posta electronica.
    - Verificarea conformității spațiilor, se va face de către persoanele desemnate de către autoritatea contractantă, prin vizitarea spațiilor de lucru, aceaștia procedand și la fotografierea spatiilor ce fac obiectul închirierii. Fotografiile rezultate vor ramâne la dosarul achiziției publice ca parte componentă. In cazul in care ofertantul nu accepta fotografierea spatiului, se va consemna motivul refuzului.
    - Vizitarea locațiilor locatiilor ofertate se va finaliza prin încheierea unui proces-verbal între reprezentanții Organismului Intermediar Regional PECU Regiunea Sud-Est și reprezentantul proprietarului/deținătorului de spațiu care a oferit spațiul spre inchiriere, proces-verbal, anexa a acestor instructiuni.

Criteriul aplicat pentru atribuirea contractului de achiziție publică:

Prețul cel mai scăzut aferent suprafaței utile a spatiului cu destinația de birou pentru desfăşurarea activităţii Organismului Intermediar Regional pentru Programe Europene

Capital Uman Regiunea Sud-Est prin BJ Tulcea, cu conditia respectarii specificațiilor tehnice din caietul de sarcini.

In situatia în care două sau mai multe oferte se situeaza pe primul loc cu același preț, autoritatea contractantă va solicita ofertanților în cauză o nouă propunere financiară. În acest sens, în vederea departajării ofertelor și a alegerii câștigătorului cu prețul cel mai scăzut, fiecare dintre respectivii ofertanți clasați pe primul loc și care au același preț are posibilitatea reofertării unei noi propuneri financiare.

Oferta revizuita va fi transmisa pana cel tarziu 18.03.2024 in plic inchis la adresa Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman Regiunea Sud-Est, Strada Industriei nr. 17, Brăila, cod postal: 810391 cu mentiunea "**Reofertare pentru contract de închiriere a unui imobil (spațiu în suprafață totală utilă de cca 30 mp) necesar funcționării Unității Județene Tulcea din cadrul OIR PECU Regiunea Sud-Est**";

In procesul de evaluare se vor avea in vedere urmatoarele aspecte:

a. Caracteristici generale ale imobilului sau spațiilor în ceea ce privește starea tehnică a imobilului, existența utilităților, posibilități de transport, parcare auto, etc.

b. Caracteristici tehnice specifice – modul în care oferta răspunde caietului de sarcini în ceea ce privește necesitățile de spații ale autorității contractante

c. Valoarea totală a ofertei în lei fără TVA.

Comisia de evaluare va întocmi **procesul-verbal de evaluare a ofertelor** care va conține toate datele legate de parcurgerea procedurii și va stabili clasamentul descrescător din punct de vedere al prețurilor prezentate în ofertele declarate admisibile.

Autoritatea contractantă va comunica ofertanților participanți rezultatul evaluării ofertelor, nu mai târziu de 1 zi lucrătoare de la emiterea procesului verbal de evaluare a ofertelor.

Transmiterea comunicărilor se va efectua prin poștă, cu confirmare de primire, prin fax sau prin mijloace electronice.

Cap. E Prețul contractului

Prețul contractului este ferm pe perioada contractată, exprimat în lei, cu mentionarea daca include sau nu TVA.

Cap. F Încheierea contractului de închiriere

Autoritatea contractantă va încheia contractul de închiriere a spațiului cu persoana fizică sau juridică a cărei ofertă finală a fost admisibila si s-a clasat pe locul 1 dupa aplicarea criteriului de atribuire.

În contractul de închiriere vor fi prevăzute toate obligațiile părților cu privire la executarea acestuia, precum și modalitatea de rezolvare a eventualelor litigii.

La momentul închirierii imobilului sau spațiilor din imobil se încheie proces-verbal de predare - primire a imobilului, act care constituie anexă la contractul de închiriere.

În procesul verbal se va înregistra starea tehnică a încăperii precum și dotarea acesteia.

CAIET DE SARCINI

A. Informații generale despre autoritatea contractantă

Denumire: Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman Regiunea Sud-Est (în continuare OIR SE)

Sediu: Str. Industriei nr. 17, Brăila, România, tel.0239.610749, fax 0239.610749, mail office@fsesudest.ro

Obiectul achiziției: Închiriere imobil (o incapere de cca 30 mp ± 10%) necesar funcționării BJ Tulcea a OIR PECU Regiunea Sud-Est

Surse de finanțare:

1. Fondul Social European Plus – Asistenta tehnica Programul Educatie si Ocupare (PEO) 2021-2027 prin proiectul cod SMIS 308941, avand titlul "Sprijin in vederea inchirierii de spații necesare funcționării OIR PECU REGIUNEA SUD – EST suportat din PEO" in proportie de 50%.

2. Fondul Social European Plus - Asistenta tehnica Program Incluziune și Demnitate Socială 2021-2027 prin proiectul cod SMIS 308942, avand titlul "Sprijin in vederea inchirierii de spații necesare funcționării OIR PECU REGIUNEA SUD – EST suportat din PoIDS" in proportie de 50%.

Durata contractului: de la data semnarii contractului pana la 31.12.2029

B. Descrierea obiectului achiziției, cuprinzând:

I. Caracteristici generale privind locația imobilului:

Imobilul de închiriat trebuie să fie situat pe raza municipiului Tulcea și să aibă o suprafață de cca 30 mp ± 10% într-o zonă centrală, cu acces facil la mijloacele de transport în comun. Spațiul de închiriat să fie situat în cladiri de birouri sau spații special destinatie pentru activități de birou.

II. Caracteristici generale ale imobilului

Arhitectura exterioară/interioara a imobilului să aibă un aspect îngrijit/întreținut;

Starea tehnică a imobilului să fie foarte bună, fără degradări, atât la interior, cât şi la exterior şi să nu prezinte risc (inclusiv seismic) şi pericol public;

Spațiul de birou trebuie să permită o iluminare naturală și artificială corespunzătoare.

Imobilul trebuie să fie dotat cu următoarele utilități:

- Sistem de încălzire și răcire/ventilație care să asigure temperaturi optime de lucru;
- Instalație de alimentare cu apă potabilă de la rețeaua publică, cu contorizare;
- Instalație de alimentare cu energie electrică de la rețea, cu contorizare;
- Instalație sanitară în imobil (apa şi canal), grupuri sanitare și rețea de canalizare;

III. Caracteristici generale ale spațiului ofertat

Suprafața utilă sa fie cuprinsa de cca 30 mp ± 10% utilizat de angajatii BJ Tulcea al OIRPECU Regiunea Sud Est;

- Spațiile ofertate trebuie să asigure condiții optime pentru arhivarea documentelor, amplasarea echipamentelor IT, a birourilor personalului propriu (2 persoane), cu posibilitatea amenajării unui spatiu anexă (oficiu). Spațiul trebuie să fie bine delimitat și securizat cu închidere mecanică.

- Spatiul de inchiriat trebuie să dispună de servicii de pază și protecție, inclusiv video, asigurate de ofertant;
- În spațiul de închiriat trebuie să se permită accesul nerestrictionat (permanent/zilnic, incluziv în zilele de sarbatori legale, 24 ore din 24) al personalului.

IV. Caracteristici specifice ale spațiului ofertat

La data transmiterii ofertei spațiul ce urmează a fi închiriat va fi complet dotat cu următoarele finisaje:

- în spațiile cu destinație birouri – gresie/parchet/mochetă, în stare bună;
- în grupurile sanitare - faianță, gresie;
- uși dotate cu încuietori cu chei;
- ferestre cu posibilitate de deschidere;
- zugrăveli lavabile pe pereți şi tavane;
- corpuri de iluminat montate;
- jaluzele la ferestre și la încăperile casetate cu geam;

V. Caracteristici tehnice specifice solicitate în imobil

- existența ori posibilitatea racordării la internet, CATV etc.
- existența ori posibilitatea realizării rețelei voce – date;
- existența unui număr de prize cu energie electrică de 220 V pentru o buna funcționarea a activității, distribuite uniform în fiecare spațiu pentru birourile de lucru, cu posibilități de extindere după nevoi.

C. Clauze contractuale speciale:

- Demararea contractului de închiriere se va face cu respectarea dispozițiilor legislației în vigoare în domeniu, respectiv OIR SE având obligația de a verifica, înainte de încheierea contractului, respectarea dispozițiilor referitoare la angajarea cheltuielilor din bugetele care intră sub incidența legislației privind finanțele publice. OIR SE precizează că va încheia contractul numai în măsura în care fondurile necesare achiziției vor fi asigurate. În cazul în care, indiferent de motive, fondurile aferente prezentei proceduri de achiziție nu vor fi alocate, OIR SE își rezervă dreptul de a anula procedura de atribuire, fiind imposibilă semnarea contractului de închiriere.

În oricare dintre situațiile mai sus menționate, decizia de anulare nu va obliga OIR SE la costuri față de operatorii economici participanți si/sau operatorul economic declarat câștigător.

- Ofertantul desemnat câștigător este obligat să mențină valabilă şi nemodificată oferta depusă în cadrul procedurii de achiziție, până la momentul semnării contractului de închiriere.

- De la momentul intrării în vigoare a contractului de închiriere şi până la predarea în folosința efectivă a spațiului, prin încheierea procesului-verbal de predare-primire, nu se va plăti chirie.

Locatorul se obligă se asigure serviciile de mentenanță. Acestea au în componență servicii de întreținere a clădirii şi a sistemelor tehnice din clădire constând în:

- prestarea serviciilor de întreținere lunară a căilor de acces în clădire, a sistemelor de încălzire, sanitare şi electrice, a sistemelor de avertizare la incendiu şi la sistemul antiefracție, dezinsecție şi deratizare, deszăpezire a trotuarului din fața instituției, a curții interioare şi a aleii de acces în sediul instituției, deszăpezire terase/balcoane şi acoperiș imobil, după caz;

- prestarea serviciilor de salubritate;

- întreținerea/reparațiile mijloacelor comune, precum și a celor din spațiul închiriat (ex: feronerie, grupuri sanitare, corpuri de iluminat).

Prețul ofertei va fi exprimat sub forma:

- Preț chirie lunară pentru suprafața utilă, exprimat în lei, fără TVA, pentru spațiul cu destinația de birouri.

Prețul contractului este ferm pe perioada contractată. Cheltuielile cu utilitatile se vor refactura de catre locator conform anexei la Contractul de inchiriere anexat prezentei.

Oferta tehnica si financiara se va depune conform Formularului 1 Oferta tehnico-financiara pana la data de **11.03.2024 , ora 16^{00}** in plic inchis pe care se vor scrie următoarele informaţii:

- adresa unde trebuie depuse ofertele: Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman Regiunea Sud-Est, Strada Industriei nr. 17, Brăila, cod postal: 810391;
- menţiunea "**pentru contract de închiriere a unui imobil (spațiu în suprafață totală utilă de cca 30 mp) necesar funcționării Unității Județene Tulcea din cadrul OIR PECU Regiunea Sud-Est**";
- menţiunea "**A nu se deschide înaintea sesiunii de deschidere a ofertelor - 11.03.2024 , ora 16^{00}**"
- la depunerea ofertelor nu vor fi admise plicuri exterioare deteriorate sau desfăcute.

D. Criteriul de atribuire:

Criteriul de atribuire este **"pretul cel mai scazut"** aferent suprafaței utile a spatiului cu destinația de birou pentru desfăşurarea activităţii Organismului Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman Regiunea Sud-Est prin BJ Tulcea, cu conditia respectarii specificațiilor tehnice din caietul de sarcini.

In situatia în care două sau mai multe oferte se situeaza pe primul loc cu același preț, autoritatea contractantă va solicita ofertanților în cauză o nouă propunere financiară. În acest sens, în vederea departajării ofertelor și a alegerii câștigătorului cu prețul cel mai scăzut, fiecare dintre respectivii ofertanți clasați pe primul loc și care au același preț are posibilitatea reofertării unei noi propuneri financiare.

Oferta revizuita va fi transmisa pana cel tarziu 18.03.2024 in plic inchis la adresa Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman Regiunea Sud-Est, Strada Industriei nr. 17, Brăila, cod postal: 810391 cu mentiunea "**Reofertare pentru contract de închiriere a unui imobil (spațiu în suprafață totală utilă de cca 30 mp) necesar funcționării Unității Județene Tulcea din cadrul OIR PECU Regiunea Sud-Est**".

Dupa declararea ofertei castigatoare, reprezentantii OIR PECU Regiunea Sud Est vor efectua o vizita la fata locului si se va completa Formularul 2.

In situatia în care două sau mai multe oferte se situeaza pe primul loc cu același preț, reprezentantii OIR PECU Regiunea Sud Est vor efectua cate o vizita la locatiile ofertate si se va completa Formularul 2.

OIR SE, în calitate de institute publică, nu va plăti comision agenților imobiliare care vor prezenta oferte.

Imobilul care face obiectul contractului de închiriere nu poate fi înstrăinat de către ofertantul câștigător pe perioada derulării contractului de închiriere decât cu notificarea prealabilă, într-un termen de cel puțin 180 de zile. Viitorul proprietar al imobilului are obligația de a accepta și de a executa contractul de închiriere valabil încheiat în condițiile normelor procedurale interne pentru atribuirea contractului de închiriere.

Prelungirea contractului se va putea realiza prin act aditional, înainte de expirarea termenului de 31.12.2029, in funcție de durata de implementare a proiectului.

Contractul poate fi modificat/reziliat de către Beneficiar oricând în perioada de derulare cu o notificare prealabilă transmisă cu cel puțin 45 zile calendaristice anterior datei de modificare/reziliere.

FORMULAR 1

OFERTANT

_____

OFERTA TEHNICO-FINANCIARA

Către,

Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman Regiunea Sus Est

Ca urmare a anunțului / invitației dumneavoastră privind participarea la procedura de achiziție a serviciilor de închiriere spațiu de birou în municipiul Tulcea, organizată în cadrul proiectelor cod SMIS 308941 cu titlul "Sprijin in vederea inchirierii de spații necesare funcționării OIR PECU REGIUNEA SUD – EST suportat din PEO" si cod SMIS 308942 cu titlul "Sprijin in vederea inchirierii de spații necesare funcționării OIR PECU REGIUNEA SUD – EST suportat din PoIDS", [***se insereaza denumirea operatorului economic***] formulează prezenta ofertă tehnico-financiară:

PROPUNERE FINANCIARĂ:

Preț unitar chirie lunară fără TVA: …… exprimat în lei pentru suprafața utilă

PROPUNERE TEHNICĂ:

Adresa exactă a imobilului/biroului: ……..

Denumire serviciu	Caiet de sarcini: - Descriere serviciu ofertat	Ofertant: - Descriere serviciu ofertat in raport cu cerintele din coloana 2
1	2	3
I.Caracteristici generale privind locația imobilului	Imobilul/biroul de închiriat trebuie să fie situat pe raza municipiului Tulcea	Ofertantul va prezenta o scurta prezentare si documentele de proprietate asupra imobilului
	Spațiul de închiriat să fie situat în cladiri de birouri sau spații special destinatie pentru activități de birou	
	Imobilul / Biroul de inchiriat trebuie sa fie intr-o zona centrala cu acces facil la mijloacele de transport in comun;	
II.Cerințe privind caracteristicile generale ale imobilului	Arhitectura exterioară/interioară a imobilului să aibă un aspect îngrijit/întreținut;	

	Starea tehnică a imobilului să fie foarte bună, fără degradări, atât la interior, cât şi la exterior şi să nu prezinte risc (inclusiv seismic) şi pericol public;	
	Spațiul de birou trebuie să permit o iluminare naturală și artificială corespunzătoare.	
	Imobilul trebuie să fie dotat cu următoarele utilități: -Sistem de încălzire si răcire/ventilatie care să asigure temperaturi optime de lucru; -Instalație de alimentare cu apă potabilă de la rețeaua publică, cu contorizare; -Instalație de alimentare cu energie electrică de la rețea, cu contorizare; -Instalație sanitară în imobil (apa şi canal), grupuri sanitare și rețea de canalizare;	
III.Cerințe privind caracteristicile generale ale spațiului ofertat	Spațiile ofertate trebuie să asigure condiții optime pentru arhivarea documentelor, amplasarea echipamentelor IT, a birourilor personalului propriu (1-2 persoane.	Se precizează exact suprafața utilă
	Spațiul trebuie să fie bine delimitat și securizat cu închidere mecanică.	
	Spatiul de inchiriat trebuie să dispună de servicii de pază și protecție, inclusiv video, asigurate de ofertant;	
	În spațiul de inchiriat trebuie să se permită accesul nerestrictionat (permanent/zilnic, incluziv în zilele de sărbatori legale, 24 ore din 24) al personalului;	
IV.Cerințe privind caracteristicile specifice ale spațiului ofertat	-în birou: -gresie / parchet / mochetă, în stare foarte bună; -uși dotate cu încuietori cu chei; -ferestre cu posibilitate de deschidere; -zugrăveli lavabile pe pereți şi tavane; -corpuri de iluminat montate;	

	-jaluzele pentru protecție solară la interior;	
	-în grupurile sanitare - faianță, gresie;	
V.Cerințe privind caracteristicile tehnice specifice ale spațiului ofertat	existența ori posibilitatea racordării la internet, CATV etc.	
	accesul si posibilitatea de instalare pe imobil a dispozitivelor de comunicatie necesare conectarii la serviciile de telecomunicatii speciale;	
	existența ori posibilitatea realizării rețelei voce – date;	
	existența unui număr suficient de prize cu energie electrică de 220 V pentru o buna funcționarea a activității, distribuite uniform în spațiul de lucru, cu posibilități de extindere după nevoi.	

Subsemnatul declar că informațiile prezentate sunt corecte în fiecare detaliu și înteleg că achizitorul are dreptul de a viziona spațiile ofertate și de a solicita în scolul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înțeleg că oferta poate fi respinsă în cazul în care aceasta nu este conformă cu realitatea.

Înteleg și sunt de acord ca în cazul semnării contractului, oferta tehnico-financiară va fi parte integrantă din contract, pe toată durata acestuia.

Numele in clar

Semnatura reprezentantului legal al ofertantului…….

Formularul 2

PROCES - VERBAL

Încheiat astăzi, …….., ca urmare a vizitării spațiului de închiriat, de la adresa: Str..... …….. nr. …….. , Bl. …… Sc. …, Ap. …, …… telefon:.....fax.: ……, între Organismul Intermediar Regional PECU Regiunea Sud-Est, în calitate de posibil Locatar si ……firmă*/persoana fizica, în calitate de posibil Locator.

I.Caracteristici generale privind locația imobilului:

- Suprafața măsurată la fața locului:……
- Imobilul/biroul de închiriat trebuie să fie situat pe raza municipiului Tulcea:……
- Spațiul de închiriat să fie situat în cladiri de birouri sau spații special destinatie pentru activități de birou:…….
- Amplasarea clădirii să permită accesul facil din toate zonele orașului precum și posibilitatea de parcare în curtea imobilului și/sau în împrejurimi…….

II.Cerințe privind caracteristicile generale ale imobilului

- Arhitectura exterioară/interioară a imobilului să aibă un aspect îngrijit/întreținut:…….
- Starea tehnică a imobilului să fie foarte bună, fără degradări, atât la interior, cât şi la exterior şi să nu prezinte risc (inclusiv seismic) şi pericol public:…….
- Spațiul de birou trebuie să permit o iluminare naturală și artificială corespunzătoare.iluminare naturală și artificială:……
- Imobilul trebuie să fie dotat cu următoarele facilități:

o Sistem de încălzire și răcire/ventilație care să asigure temperaturi optime de lucru;
o Instalație de alimentare cu apă potabilă de la rețeaua publică, cu contorizare;
o Instalație de alimentare cu energie electrică de la rețea, cu contorizare;
o Instalație sanitară în imobil (apa şi canal), grupuri sanitare și rețea de canalizare;
o Spatiu special amenajat pentru amplasare server, dotat cu instalatie de climatizare, utilat corespunzător și prevazut cu încuietori.

III.Cerințe privind caracteristicile generale ale spațiului ofertat

o Spațiul ofertat trebuie sa asigure condiții optime pentru păstrarea documentelor constituite, amplasarea echipamentelor IT și a mobilierului personalului propriu (o persoana). În acest sens nu se admit spații a caror suprafața utilă sa fie mai mica de 15 mp;
o Spațiul trebuie să fie bine delimitat și securizat cu închidere mecanică, sistem de alarmare la incendiu, sistem anti efractie/paza;
o Spatiul ofertat trebuie sa indeplinească rigorile prevederilor HG nr.1091/2006 privind cerintele minime de securitate și sănătate pentru locurile de munca.
o Spațiul de birou nu va fi situat la demisolul/subsolul cladirii. În condițiile în care imobilul ofertat are mai mult de 3 etaje, acesta va trebui sa fie dotat cu lift pentru persoane.

IV.Cerințe privind caracteristicile specifice ale spațiului ofertat

În spațiul cu destinație de birou:

o gresie, parchet, mochetă, noi sau în stare foarte bună;

- uși cu încuietori și chei;
- ferestre cu posibilitate de deschidere;
- zugrăveli lavabile pe pereți şi tavane;
- corpuri de iluminat;
- jaluzele la ferestre pentru protecție solară la interior;
- în grupurile sanitare - faianță, gresie :…….

În grupurile sanitare:

- Chiuvete cu apa curentă
- Cabine de WC-uri separate pentru bărbaţi şi pentru femei, finisate cu faianță, gresie, etc.;

V.Cerințe privind caracteristicile tehnice specifice ale spațiului ofertat

- Posibilitatea adăugării de noi conexiuni de la terți furnizori: internet, telefonie, etc.
- Existența unui număr suficient de prize cu energie electrică de 220 V pentru o buna funcționarea a activității, distribuite uniform în spațiul de lucru, cu posibilități de extindere după nevoi.

VI.alte aspecte: (se vor avea în vedere aspecte privind facilitățile oferite cât și cele ce pot duce la respingerea ofertei ex.: facilități - alte dotări și gradul de utilizare al acestora; motive de respingere - mucegai, înfiltrații, etc.)……

Documentele care dovedesc eligibilitatea ofertantului au fost prezentate in original: DA/NU

Documentele care dovedesc proprietatea asupra spațiului ofertat au fost prezentate in original: DA/NU

Sunt anexate poze: DA/NU

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

Semnaturi,

OIR PECU Regiunea Sud-Est **OFERTANT,**
Reprezentat prin Comisia de evaluare

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE IMOBILIARĂ (MODEL ORIENTATIV)

Nr._____/_____

în temeiul art. 1.777 - 1.823 din Legea nr. 287/ 2009 privind Codul Civil, republicat cu modificările și completările ulterioare se încheie prezentul contract

I. PĂRŢILE CONTRACTANTE

……., cu sediul/domiciliul în……, înregistrat sub nr....., cod unic de înregistrare, cont nr. …….. deschis la ……, reprezentat/ă legal de ……, -administrator/președinte/proprietar, în calitate de **LOCATOR**, pe de o parte

și

Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman Regiunea Sud-Est, cu sediul în Brăila, Str. Industriei nr.17, județul Brăila, România, tel/fax 0239613301; 0239610749, e-mail: office@fsesudest.ro ,cod unic de înregistrare 20737431, cont nr. ……, deschis la Trezoreria Brăila, în calitate de **LOCATAR**, reprezentat legal de doamna Emilia Ioana VOICU, având funcția de Director executiv, pe de o parte,

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

1. Obiectul contractului îl constituie închirierea spațiului situat în ……., str. …….., nr. ……., cu suprafața utilă de ……... *mp*, compus din ..… birouri, conform schiței cadastrale (suprafața utilă de …… mp înscrisă în Cartea Funciară).
2. Spațiul este necesar funcționării OIR PECU Regiunea Sud-Est BJ …….., fiind exclusă orice altă destinație.
3. Predarea-primirea spațiului închiriat va fi consemnată într-un procesul verbal de predare primire în care se va menționa spațiul cu dotările sale, starea și gradul de utilizare al acestora și constituie Anexă la prezentul contract

III. DURATA ÎNCHIRIERII

1. Contractul de închiriere se încheie pe o durată de maxim 69 de luni, respectiv pana la data de **31.12.2029.**
2. În limita fondurilor disponibile și respectând legislația în vigoare, se poate prelungi contractul de închiriere prin acte adiționale, numai cu păstrarea prețului/mp din contract.

IV. PREŢUL ÎNCHIRIERII ŞI PLATA CHIRIEI. ALTE CHELTUIELI.

1. Prin prezentul contract Locatarul se obligă să plătească Locatorului, pentru spațiul închiriat, o chirie în sumă de……. **lei fără TVA**, la care se adaugă TVA în valoare de …….. **lei**.
2. Plata chiriei se va face lunar de către Locatar către Locator numai de la momentul predării în folosință efectivă a spațiului.
3. Locatorul va emite factura de chirie/ va solicita chiria, pentru luna anterioară, în primele 5 zile lucrătoare ale lunii următoare, iar plata se va face de către Locatar, prin ordin de plată, în contul Locatorului deschis la Trezorerie conform legislației în vigoare, în maximum 30 de zile calendaristice de la data înregistrării facturii/ solicitării de plată.

Pentru luna decembrie 2029, factura de chirie se va emite in cursul lunii astfel incat sa fie posibila achitarea acesteia in functie de activitatea Trezoreriei Braila.

4. Pe întreaga perioadă a contractului de închiriere chiria nu va putea fi majorată sau indexată.
5. În afara chiriei, Locatarul va plăti utilitățile, în baza consumurilor reale înregistrate si refacturate de locator, conform anexei.
6. În condițiile nerespectării de către Locator a obligațiilor prevăzute la Cap.V, Locatarul va putea să plătească chiria diminuată cu un procent de 0,1% din valoarea chiriei pentru fiecare zi calendaristică de neîndeplinire a obligațiilor asumate prin contract.

V. OBLIGAŢIILE LOCATORULUI

1. Să asigure Locatarului dreptul de folosință netulburată și utilă a spațiului închiriat, pe toată durata contractului. Locatorul se angajează că va notifica Locatarul, cu cel puțin 120 zile înainte, de orice modificare ce ar putea perturba folosința spațiului în condiții optime.
2. Să garanteze Locatarului că nimeni nu are nici un drept, de niciun fel, asupra spațiului închiriat și că, până în prezent, nu a mai închiriat acest spațiu la nici o persoană fizică sau juridică, pentru intervalul de timp prevăzut în prezentul contract și nu o va face nici în viitor, până la încetarea acestui contract.
3. Să garanteze Locatarului că spațiul care face obiectul contractului de închiriere, pe perioada închirierii, nu va fi înstrăinat, grevat de sarcini, decât cu notificarea prealabilă, într-un termen

de cel puțin 180 de zile, locațiunea continuând până la expirarea duratei, fiind opozabilă și noului proprietar. Viitorul proprietar al spațiului înstrăinat are obligația de a accepta și de a executa contractul de închiriere valabil încheiat.

4. Să garanteze Locatarului că nu există vicii ascunse ale spațiului închiriat și a instalațiilor aferente, care nu au putut fi cunoscute de Locatar în momentul încheierii contractului și care fac imposibilă folosința parțială sau totală a bunului închiriat.
5. Să garanteze Locatarului pe toată durata contractului împotriva pierderii totale sau parțiale a bunului închiriat.
6. Să predea Locatarului, la termenul convenit, spațiul închiriat în stare normală de folosință, liber, potrivit destinației prevăzute în contract.
7. Să mențină spațiul închiriat în stare de a servi la întrebuințarea pentru care a fost închiriat, conform normelor legale în vigoare, în România, pentru clădiri de birouri.
8. Să garanteze împotriva tulburărilor de fapt și de drept provenite din fapta proprie și împotriva tulburărilor de drept provenite din fapta terților.
10. Să asigure accesul 24/24h (inclusiv cu automobilul), permanent, la spațiul închiriat pentru personalul Locatarului.
11. Să asigure, pe cheltuiala exclusivă a Locatorului, următoarele:

- mentenanța sistemului de încălzire/AC;
- mentenanța și funcționarea rețelelor de apă, canalizare, electricitate și gaze;
- obligativitatea de a suporta cheltuielile pentru buna funcționare (avize) în concordanță cu legislația valabilă în perioada contractuală;
- sistem de supraveghere video și, fie punct de pază cu o firmă autorizată conform prevederilor legale, fie sistem de alarmă avizat cu monitorizare la un dispecerat de pază conform Legii 333/2003;
- acces în spațiu pentru persoanele cu dizabilități;
- modificările necesare pentru rețeaua de calculatoare pentru aducerea acesteia în parametrii de funcționare specifici Locatarului;
- eventualele recompartimentări într-un spațiu deschis și bine definit, acolo unde este cazul;
- să execute lucrările de întreținere și reparații privind spațiul și instalațiile aferente, în ziua și la ora stabilită de comun acord cu Locatarul, cu excepția celor datorate folosirii necorespunzătoare a acestora de către Locatar sau de către oaspeții Locatarului.
- să efectueze pe cheltuiala sa reparațiile cauzate de vreun caz de forță majoră.
- să exonereze pe Locatar de plata chiriei în cazul în care spațiul închiriat devine imposibil de utilizat până la data la care spațiul închiriat va fi readus la starea de dinaintea producerii evenimentului.

- să permită instalarea de către Locatar a semnelor, logo-urilor precum și oricăror altor mijloace de reclamă în exteriorul și interiorului spațiului închiriat, în limita spațiului disponibil.
- se obligă să noteze în Cartea Funciară a imobilului, în termen de max.45 de zile de la data semnării contractului de închiriere, dreptul exclusiv al Locatarului de a utiliza spațiul în baza prezentului contract.
- să prezinte, în termen de maximum 60 de zile de la data semnării contractului de închiriere, extrasul de informare din care să rezulte notarea în Cartea Funciară a imobilului a dreptului exclusiv al Locatarului de a utiliza spațiul închiriat;
- să execute contractul în conformitate oferta tehnică și financiară, acestea devenind parte integrantă a prezentului contract.

VI. OBLIGAŢIILE LOCATARULUI

1. Să întrebuințeze spațiul închiriat, ca un bun gospodar, în conformitate cu destinația rezultată din prezentul contract și cu prevederile legale în vigoare.
2. Să efectueze, în termenele stabilite și în condițiile prevăzute în contract, plățile pentru sumele la care s-a obligat ca urmare a închirierii spațiului.
3. Să verifice dacă locatorul și-a îndeplinit obligația de a nota în Cartea Funciară a imobilului dreptul exclusiv al Locatarului de a utiliza spațiul în baza prezentului contract.

Să nu execute modificări sau transformări ale structurii de rezistență a construcției, sau ale instalațiilor.

4. Să respecte prevederile legale în vigoare din domeniile PSI, igienico-sanitar și protecția muncii.
5. Să mențină spațiul închiriat în condiții corespunzătoare de folosință și să predea Locatorului spațiul în stare bună de folosință.
6. Să folosească spațiul conform destinației care rezultă din contract, respectiv spațiu de birouri.

VII. ALTE OBLIGAŢII

1. Contribuții, taxe și cheltuieli individuale: Locatorul își asumă responsabilitatea deplină a plății tuturor taxelor și altor sarcini de natură fiscală izvorâte din dreptul de proprietate asupra spațiului închiriat, stabilite de lege în sarcina proprietarului;
2. Lucrări: Locatarul nu va putea efectua în spațiul închiriat lucrări de amenajare și/sau modernizare.
3. Cedare și subînchiriere: Locatarul nu își va putea ceda drepturile rezultând din prezentul contract și nici să procedeze la o subînchiriere, totală sau parțială, nici să le folosească în cadrul unui contract de asociere în participare, fără consimțământul scris al Locatorului.

4. Vânzarea spațiului: Acest contract de închiriere rămâne valabil până la expirarea duratei contractuale dacă Locatorul înstrăinează proprietatea spațiului, în acest caz, după ce Locatarului i-a fost notificată înstrăinarea de către Locator sau de către terțul dobânditor, Locatarul urmând să-și execute obligațiile contractuale față de noul proprietar.

VIII. CLAUZE GENERALE REFERITOARE LA PROTECȚIA DATELOR CU CARACTER PERSONAL

1. Părțile colectează și prelucrează datele cu caracter personal înscrise în prezentul contract în conformitate cu legislația în vigoare, în modalități care asigură confidențialitatea și securitatea adecvată a acestor date, în vederea asigurării protecției împotriva prelucrării neautorizate sau ilegale și împotriva pierderii, a distrugerii sau a deteriorării accidentale.
2. În procesul de prelucrare a datelor cu caracter personal, părțile aplică prevederile Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE (Regulamentul General privind protecția datelor) și ale legislației naționale.
3. Datele cu caracter personal comunicate în cadrul prezentului contract, vor fi prelucrate în scopul executării prezentului contract.
4. Datele cu caracter personal colectate și prelucrate în vederea executării prezentului contract pot fi următoarele: (de ex.: nume și prenume, adresa, serie și număr carte de identitate, cod numeric personal, număr de telefon/fax, adresă de posta electronica, cont bancar, etc).
5. Datele personale, comunicate în cadrul prezentului contract, pot fi comunicate instituțiilor publice, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.
6. În situația în care este necesară prelucrarea datelor personale în alte scopuri decât cele prevăzute la art. IX.3., partea care realizează prelucrarea va informa cealaltă parte și îi va solicita acordul scris cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.
7. Părțile își garantează reciproc dreptul la informare și acces la datele cu caracter personal, dreptul la rectificare, actualizare, portabilitate, ștergere, la restricționare și opoziție în conformitate cu prevederile legislației în vigoare.
8. Datele personale înscrise în prezentul contract sunt păstrate pe întreaga perioada de executare a contractului și, ulterior încetării acestuia, în conformitate cu prevederile legale referitoare la arhivarea documentelor.
9. În contextul Regulamentului (UE) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului din 27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu

caracter personal și privind libera circulație a acestor date, prelucrare înseamnă orice operațiune sau set de operațiuni efectuate asupra datelor cu caracter personal sau asupra seturilor de date cu caracter personal, cu sau fără utilizarea de mijloace automatizate, cum ar fi colectarea, înregistrarea, organizarea, structurarea, stocarea, adaptarea sau modificarea, extragerea, consultarea, utilizarea, divulgarea prin transmitere, diseminarea sau punerea la dispoziție în orice alt mod, alinierea sau combinarea, restricționarea, ștergerea sau distrugerea.

IX. DENUNŢAREA ŞI REZILIEREA CONTRACTULUI

1. Denunțarea contractului de către Locatar: În situații justificate, Locatarul va putea denunța unilateral contractul, fără nicio compensație în favoarea Locatorului, prin comunicare scrisă, transmisă prin scrisoare recomandată, cu confirmare de primire, cu preaviz de 30 de zile.
2. Rezilierea de către Locator: neefectuarea de către Locatar a plăților pentru chirie, utilități sau întreținere la termenele stabilite prin contract, poate atrage rezilierea contractului, dacă Locatarul a fost pus în întârziere, iar obligația nu a fost satisfăcută în termen de 1 lună de la primirea notificării. Plata chiriei către Locator va fi achitată doar după îndeplinirea tuturor obligațiilor asumate prin contract;
3. Locatorul are dreptul de a solicita Instanței de judecată rezilierea prezentului contract de închiriere dacă Locatarul:

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

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

X. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

1. Contractul încetează:

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

XI. ALTE CLAUZE

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

XII. DISPOZIŢII FINALE

1. Orice modificare a prezentului contract se va face prin act adițional la contract, care va fi semnat de către ambele părți contractante.
2. Părțile se supun legislației românești în vigoare.
3. Părțile se angajează să păstreze confidențialitatea asupra prevederilor prezentului contract față de terți.
4. În cazul în care vreo prevedere a prezentului contract este considerată invalidă sau ilegală, sau nu poate fi executată în conformitate cu orice reglementare legală sau de ordine publică, toate celelalte prevederi ale prezentului contract vor rămâne totuși în deplină vigoare și efect. În momentul stabilirii faptului că una din prevederi este invalidă, ilegală sau nu poate fi executată, părțile vor negocia, cu bună credință, modificarea într-o cât mai mică măsură a prezentului contract, astfel, încât respectiva prevedere să devină legală, valabilă și executorie și să reflecte cât mai fidel posibil intenția inițială a Părților, într-un mod reciproc acceptabil.

Prezentul contract s-a încheiat azi, ……., în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă

LOCATOR, **LOCATAR,**

Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman Regiunea Sud-Est
prin Director Executiv,

Emilia Ioana VOICU
Consilier Juridic

Brăila, Str. Industriei nr.17, România,
tel./fax: , 0239610749, 0239613301
e-mail: office@fsesudest.ro,
website: www.fsesudest.ro

Responsabil CFPP

Anexa

la contractul de inchiriere privind determinarea calculului utilitatilor

Suprafata spatiului inchiriat va fi raportata la suprafata imobilului si se va lua in calcul si suprafetele comune utilizate de locatar (holuri, grupuri sanitare, etc).

Procentul astfel obtinut se va aplica la valoarea facturilor de utilitati pe toata perioada derularii contractului de inchiriere.

Sumele astfel obtinute vor fi facturate si datorate de locatar.

In vederea stabilirii exacte a suprafetelor se vor anexa schite ale imobilului astfel incat determinarile sa fie cat mai realiste.

Comisia pentru elaborarea documentatiei de atribuire

Florin Arsene Florin Arsene Digitally signed by Florin Arsene Date: 2024.02.23 10:52:08 +02'00'

Nicoleta Stoian

Sofia Elena Pata