



## CAIET DE SARCINI

### **privind închirierea unor spații aflate în incinta Centrului Multifuncțional din comuna Mogoșoaia, județul Ilfov situat pe Șos. București – Târgoviște nr. 51**

#### **I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND AUTORITATEA CONTRACTANTĂ**

Prezentul Caiet de Sarcini a fost întocmit în vederea organizării unei licitații publice ce are ca obiect închirierea următoarelor spații aflate în incinta Centrului Multifuncțional din comuna Mogoșoaia, județul Ilfov:

1. **Sală cabinet 1 și sală tratament cabinet 1**, cu destinația **laborator analize medicale**, poziția nr. 4 și 5 din releveu imobil, în suprafață de 29,60 mp, plus o cotă indiviză din următoarele spații: circulații, hol, grup sanitar, depozitare deșeuri medicale, arhivă cabinete, rezultând o suprafață totală de închiriat de **55,50 mp**;

2. **Sală cabinet 2 și sală tratament cabinet 2**, cu destinația **medicină generală (de familie)**, poziția nr. 14 și 15 din releveu imobil, în suprafață de 29,50 mp, plus o cotă indiviză din următoarele spații: circulații, hol, grup sanitar, depozitare deșeuri medicale, arhivă cabinete, rezultând o suprafață totală de închiriat de **55,40 mp**;

3. **Sală cabinet 3 și sală tratament cabinet 3**, cu destinația **medicina generală (de familie)**, poziția nr. 16 și 17 din releveu imobil, în suprafață de 32,40 mp, plus o cotă indiviză din următoarele spații: circulații, hol, grup sanitar, depozitare deșeuri medicale, arhivă cabinete, rezultând o suprafață totală de închiriat de **58,30 mp**;

4. **Sală cabinet 4 și sală tratament cabinet 4**, cu destinația **medicină generală (de familie)**, poziția nr. 18 și 19 din releveu imobil, în suprafață de 29,90 mp, plus o cotă indiviză din următoarele spații: circulații, hol, grup sanitar, depozitare deșeuri medicale, arhivă cabinete, rezultând o suprafață totală de închiriat de **55,80 mp**;

5. **Sală cabinet 5**, cu destinația **stomatologie**, poziția nr. 11, 12 și 13 din releveu imobil, în suprafață de 29,40 mp, plus o cotă indiviză din următoarele spații: circulații, hol, grup sanitar, depozitare deșeuri medicale, arhivă cabinete, rezultând o suprafață totală de închiriat de **55,30 mp**.

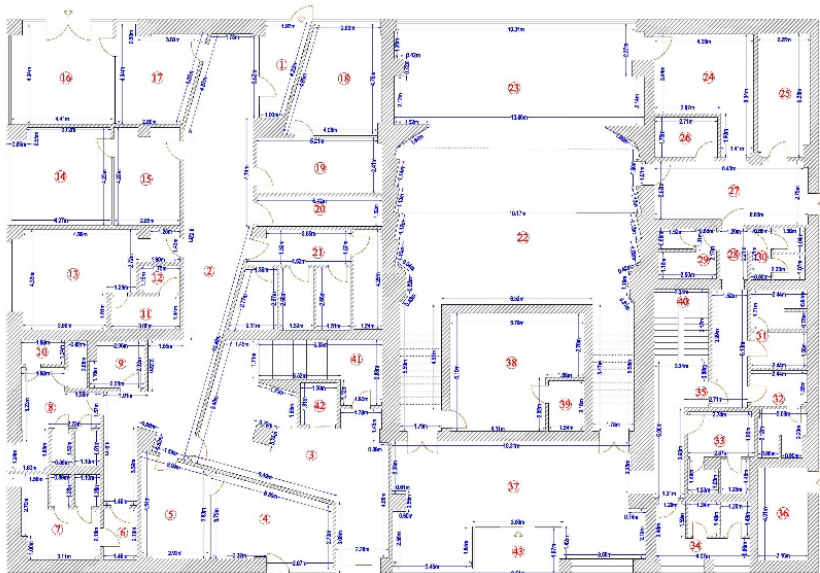
Spațiile se află în proprietatea UAT Comuna Mogoșoaia, conform număr cadastral 64122.



Organizatorul licitației este Comuna Mogosoiaia, cu sediul în Șos. București – Târgoviște nr. 138, localitatea Mogosoiaia, județul Ilfov, CIF 4420830, cont RO92TREZ42221A300530XXXX deschis la Trezoreria Buftea, e-mail: primaria@mogosoiaia.ro, telefon: +40 3516692, Fax: +40 3516695, adresa web: primaria.mogosoiaia.ro.

ANEXA 10

RELEVANȚĂ - Plan Parter-U1		Adresa terenului	
Nr. Catastral al terenului		Adresa terenului	
64122		Tara 63, Parter-UE1 Loc. Mogosoia, Șos. BUCUREȘTI - TÂRGOVIȘTE, Nr. 138, Jud. Ilfov	
Coef. funcționar public (m <sup>2</sup> )		LAT	MOGOȘOIAIA
Coef. unitate individuale (m <sup>2</sup> )		CI	Indiv. Coef.



Nr. Incalzire	Denumirea incalzirii	Suprafata inchi- dura	Tipul de incalzire	Starea
1	INCALZIRE CENTRALA	54,7	INCALZIRE CENTRALA	200
2	INCALZIRE LOCALA	1,7	INCALZIRE LOCALA	200
3	INCALZIRE LOCALA	1,7	INCALZIRE LOCALA	200
4	INCALZIRE LOCALA	1,7	INCALZIRE LOCALA	200
5	INCALZIRE LOCALA	1,7	INCALZIRE LOCALA	200
6	INCALZIRE LOCALA	1,7	INCALZIRE LOCALA	200
7	INCALZIRE LOCALA	1,7	INCALZIRE LOCALA	200
8	INCALZIRE LOCALA	1,7	INCALZIRE LOCALA	200
9	INCALZIRE LOCALA	1,7	INCALZIRE LOCALA	200
10	INCALZIRE LOCALA	1,7	INCALZIRE LOCALA	200
11	INCALZIRE LOCALA	1,7	INCALZIRE LOCALA	200
12	INCALZIRE LOCALA	1,7	INCALZIRE LOCALA	200
13	INCALZIRE LOCALA	1,7	INCALZIRE LOCALA	200
14	INCALZIRE LOCALA	1,7	INCALZIRE LOCALA	200
15	INCALZIRE LOCALA	1,7	INCALZIRE LOCALA	200
16	INCALZIRE LOCALA	1,7	INCALZIRE LOCALA	200
17	INCALZIRE LOCALA	1,7	INCALZIRE LOCALA	200
18	INCALZIRE LOCALA	1,7	INCALZIRE LOCALA	200
19	INCALZIRE LOCALA	1,7	INCALZIRE LOCALA	200
20	INCALZIRE LOCALA	1,7	INCALZIRE LOCALA	200
21	INCALZIRE LOCALA	1,7	INCALZIRE LOCALA	200
22	INCALZIRE LOCALA	1,7	INCALZIRE LOCALA	200
23	INCALZIRE LOCALA	1,7	INCALZIRE LOCALA	200
24	INCALZIRE LOCALA	1,7	INCALZIRE LOCALA	200
25	INCALZIRE LOCALA	1,7	INCALZIRE LOCALA	200
26	INCALZIRE LOCALA	1,7	INCALZIRE LOCALA	200
27	INCALZIRE LOCALA	1,7	INCALZIRE LOCALA	200
28	INCALZIRE LOCALA	1,7	INCALZIRE LOCALA	200
29	INCALZIRE LOCALA	1,7	INCALZIRE LOCALA	200
30	INCALZIRE LOCALA	1,7	INCALZIRE LOCALA	200
31	INCALZIRE LOCALA	1,7	INCALZIRE LOCALA	200
32	INCALZIRE LOCALA	1,7	INCALZIRE LOCALA	200
33	INCALZIRE LOCALA	1,7	INCALZIRE LOCALA	200
34	INCALZIRE LOCALA	1,7	INCALZIRE LOCALA	200
35	INCALZIRE LOCALA	1,7	INCALZIRE LOCALA	200
36	INCALZIRE LOCALA	1,7	INCALZIRE LOCALA	200
37	INCALZIRE LOCALA	1,7	INCALZIRE LOCALA	200
38	INCALZIRE LOCALA	1,7	INCALZIRE LOCALA	200
39	INCALZIRE LOCALA	1,7	INCALZIRE LOCALA	200
40	INCALZIRE LOCALA	1,7	INCALZIRE LOCALA	200
41	INCALZIRE LOCALA	1,7	INCALZIRE LOCALA	200

## II. 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 exploatării 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 Mogoșoaia, 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.

### III. 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, după caz) 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;

- pentru spațiile ce se vor închiria cu destinația **medicină generală (de familie)**, respectiv:

- **Sala cabinet 2 si sala tratament cabinet 2,**

- **Sala cabinet 3 si sala tratament cabinet 3,**

- **Sala cabinet 4 si sala tratament cabinet 4,**

ofertanții au obligația de a prezenta dovezi (extrase din contracte, declarație pe propria răspundere etc.) din care să reiasă că au înscrși pe lista proprie, un număr minim de 800 pacienți cu domiciliul în comuna Mogoșoaia, județul Ilfov.

### IV. CRITERIILE DE ATRIBUIRE APLICATE PENTRU STABILIREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE, PRECUM SI PONDEREA LOR

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- cel mai mare nivel al chiriei: pondere 40%;
- capacitatea economico-financiară a ofertanților: pondere 30%;
- protecția mediului înconjurător: pondere 20%;
- condiții specifice impuse de natura bunului închiriat: pondere 10%.

Pentru criteriul capacitatea economico-financiară – se vor prezenta documente emise de unități bancare/declarații bancare, adeverințe, din care sa reiasă disponibilitățile bănești ale ofertantului cât



să acopere nivelul chiriei pe 12 luni de contract de închiriere, prin raportare la prețul minim de închiriere.

Pentru criteriul protecția mediului înconjurător, se va prezenta o declarație pe propria răspundere a ofertantului din care să reiasă faptul că, în cazul atribuirii contractului, va respecta prevederile legale în vigoare referitoare la protecția mediului înconjurător.

Pentru criteriul condiții specifice impuse de natura bunului închiriat, se va depune dovada existenței a minim un contract între casa de asigurări de sănătate și ofertant cu privire la furnizarea de servicii medicale.

### Algoritm 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), punctajul se acordă astfel: dacă ofertantul prezintă documente emise de unități bancare/declarații bancare, adevărinite, din care să reiasă disponibilitățile bănești ale ofertantului cât să acopere nivelul chiriei pe 12 luni de contract de închiriere (prin raportare la prețul minim de închiriere), se acordă 30 puncte; dacă nu se prezintă documentele solicitate, se acordă 0 puncte.

- pentru criteriul de atribuire prevăzut la lit. c), punctajul se acordă astfel: dacă ofertantul prezintă declarația pe propria răspundere din care să reiasă faptul că, în cazul atribuirii contractului, va respecta prevederile legale în vigoare referitoare la protecția mediului înconjurător, se acordă 20 puncte; dacă nu prezintă declarația, se acordă 0 puncte;

- pentru criteriul de atribuire prevăzut la lit. d), punctajul se acordă astfel: dacă ofertantul prezintă dovada existenței a minim un contract între casa de asigurări de sănătate și ofertant cu privire la furnizarea de servicii medicale, se acordă 10 puncte; dacă nu se prezintă dovada solicitată, 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.**

**Criteriul de atribuire se aplică pentru fiecare spațiu (lot) în parte.**

## V. CRITERIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

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

Oferta se redactează în limba română și se depune la sediul Primăriei Mogoșoaia, județul Ilfov din Șos. București – Târgoviște nr. 138, loc. Mogoșoaia, județul Ilfov, la REGISTRATURĂ,



până la data și ora limită precizate în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

Pe plicul exterior se vor indica „Licitație publică pentru închirierea unor spații aflate în incinta Centrului Multifuncțional din comuna Mogoșoaia, județul Ilfov. A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE \_\_\_\_\_, ORA \_\_\_\_\_”, denumirea ofertantului și un număr de telefon de contact, aparținând ofertantului.

Plicul exterior va conține plicul interior, precum și următoarele documente:

a) Fișa cu informații generale privind ofertantul, completată în conformitate cu Formularul nr. 1 din secțiunea Formulare și modele de documente a documentației de atribuire;

b) Declarația de participare, completată în conformitate cu Formularul nr. 2 din secțiunea Formulare și modele de documente a documentației de atribuire, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

c) dovada achitării garanției de participare;

d) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, respectiv:

i. certificate de atestare fiscală din care să rezulte lipsa datoriilor restante cu privire la plata impozitelor, taxelor sau a contribuțiilor la bugetul general consolidat de stat și la bugetul local, în original. Este necesară prezentarea atât a Certificatului de atestare fiscală emis de Administrația financiară din cadrul Agenției Naționale de Administrare Fiscală (ANAF) de la sediul și/sau punctul de lucru al persoanei juridice, pentru debitele înregistrate la bugetul consolidat de stat, cât și a Certificatului de atestare fiscală emis de direcțiile sau serviciile de gestionare a impozitelor și taxelor locale din cadrul unității administrativ-teritoriale de la sediul și/sau punctul de lucru al persoanei juridice, pentru debitele înregistrate la bugetul local. Documentele trebuie să fie valabile la data prezentării lor;

ii. certificatul constatator, eliberat de ONRC, cu cel mult 30 de zile calendaristice înainte de data licitației, din care să reiasă următoarele:

a) deținerea unui cod CAEN autorizat pentru realizarea de activități medicale sau conexe acestora, după caz, în conformitate cu lotul pentru care depune ofertă;

b) ofertantul nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare;

c) ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice;

d) sediul social;

e) administratorul ofertantului;

iii. dovada acreditării și autorizării de funcționare pentru serviciile ce vor fi prestate, corespunzătoare lotului pentru care depune ofertă;

iv. copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;

v. 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);



vi. documentele solicitate pentru susținerea cerințelor aferente criteriului de atribuire a contractului, după cum urmează:

- a) pentru criteriul capacitatea economico-financiară - se vor prezenta documente emise de unități bancare/declarații bancare, adeverințe, din care să reiasă disponibilitățile bănești ale ofertantului cât să acopere nivelul chiriei pe 12 luni de contract de închiriere, raportat la prețul minim solicitat pentru chirie/lună;
- b) pentru criteriul protecția mediului înconjurător, se va prezenta o declarație pe propria răspundere a ofertantului din care să reiasă faptul că, în cazul atribuirii contractului, va respecta prevederile legale în vigoare referitoare la protecția mediului înconjurător;
- c) pentru criteriul condiții specifice impuse de natura bunului închiriat, se va depune dovada existenței a minim un contract între casa de asigurări de sănătate și ofertant cu privire la furnizarea de servicii medicale sau conexe acestora, după caz.

Notă: În cazul ofertanților ce sunt persoane juridice străine se vor prezenta documente echivalente emise în condițiile legii incidente în țara de rezidență.

Toate documentele prezentate într-o limbă străină vor fi traduse în limba română, de către un traducător autorizat.

Pe plicul interior se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz, precum și lotul pentru care se depune ofertă.

Plicul interior va conține Formularul de ofertă financiară, completat în conformitate cu Formularul nr. 3 din secțiunea Formulare și modele de documente a documentației de atribuire.

Sub sancțiunea respingerii ofertei, ofertanții au obligația de a oferi prețul minim/mp, astfel cum a fost stabilit prin raportul de evaluare emis de expertul ANEVAR.

Prețul minim solicitat este de 4,5 euro/mp/luna.

Plata chiriei se va efectua în lei, la cursul BNR din ziua facturării. Factura se va emite în lei.

Plicul exterior se va sigila și se va depune la sediul autorității contractante în termenul stabilit pentru depunerea ofertelor prevăzut în anunțul de licitație.

## **VI. 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.

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 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.

### **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 acestuia 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, fără 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.

### **VII DISPOZIȚII FINALE**

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 depuse, aceasta poate fi exclus din procedura licitației, atât timpul desfășurării ședinței, cât și ulterior până la semnarea contractului de închiriere.

Spațiile se pot viziona, înainte de înscrierea la licitație, în vederea luării la cunoștință a condițiilor în care se prezintă spațiul.

Prin înscrierea la licitație, ofertantul acceptă imobilul în condițiile în care se prezintă, fără ca ulterior să solicite proprietarului diverse îmbunătățiri, dotări etc. În urma vizionării spațiului se va întocmi un Proces verbal de vizionare a spațiului.