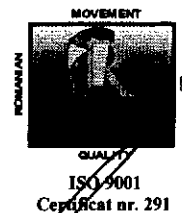




**MINISTERUL TRANSPORTURILOR  
SPITALUL CLINIC C.F. TIMIȘOARA**

Spl. Tudor Vladimirescu, nr.13-15  
Timișoara, Timiș, 300173  
Tel: (+4) 0256.493.088 Fax: (+4) 0256.491.151  
E-mail: [spitalcft@rdslink.ro](mailto:spitalcft@rdslink.ro)



Nr.: 666.2/...08.10.2019

Aprobat manager,  
Jur. Olaru Marius Ciprian



## **CAIET DE SARCINI**

Privind închirierea prin licitație publică deschisă a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuințe, situate în Oravita, Dispensar Medical, str. Zona Gării nr.1, județul Caras-Severin

### **Cap.1. Date generale**

Prezentul caiet de sarcini își propune să ofere celor interesați toate informațiile utile cu privire la modalitatea și procedura de închiriere a spațiilor situate în Oravita, Dispensar Medical al Spitalului Clinic CF Timișoara. Terenul și imobilul în care se află spațiile supuse închirierii, aparțin domeniului public al statului, dat în administrarea Spitalului Clinic CF Timișoara, conform prevederilor Legii 213/1998, modificată prin OUG 57/2019, privind codul administrativ, coroborată cu HG 570/1991, respectiv anexei 16 la HG 1705/2006 actualizată.

### **Cap. 2 . Obiectul închirierii**

-Cladirea cunoscută sub numele de Dispensar medical Oravita, în care se află spațiile spre închiriere, este alcătuită P+1E cu suprafața de cca 224 mp, din care suprafața utilă este de 179.20 mp, la care se adaugă trotuare, borduri, alei de acces în Oravita str. Zona Gării nr.1, dată în administrarea Spitalului Clinic C.F. Timișoara.

Nr. crt.	Denumire bun închiriat	Locația	Tarif minimal al chiriei Euro/mp/lună
1.	Spatiu parter Cabinet consultații S-18,20 mp	Oravita, Dispensar Medical str. Zona Gării nr.1, județul Caras-Severin	4,5

2.	Spatiu parter cabinet S-8,75 mp	Oravita, Dispensar Medical str. Zona Gării nr.1, judetul Caras-Severin	4,5
----	---------------------------------	--	-----

Spațiile ce urmează a fi închiriate vor fi utilizate de catre locatar , pe toată durata contractului în condițiile prevăzute în contract, urmând ca la încetarea contractului să fie restituite, libere de orice sarcini, administratorului (Spitalului Clinic CF Timișoara).

Pe toată perioada contractului de închiriere , este interzisă modificarea destinației spațiilor pentru care s-a încheiat contractul, fără acordul prealabil scris al locatorului.

Eventualele investiții efectuate de chiriaș pot fi declarate prin acordul părților bunuri de preluare și vor reveni locatorului, în condițiile prevăzute prin acte anexe la contractul de închiriere.

### **Cap. 3. Destinația viitoare a spațiului care face obiectul închirierii**

Având în vedere faptul că spațiile ce se închiriază se situează în cadrul unei instituții sanitare respectiv Dispensar medical, destinația acestora va fi menținută, urmând a se desfășura activități cu specific medical-cabinete medicale.

Unitățile care închiriază vor funcționa pe baza autorizațiilor de funcționare și alte documente din care sa reiasă practica în concordanță cu destinația impusă închirierii spațiului.

### **Cap. 4. Durata închirierii**

Durata închirierii este de 5 (cinci) ani cu posibilitate de prelungire 2,5 ani în funcție de facilitățile oferite de chiriașul ofertant ( volumul lucrărilor de investiții, volumul lucrărilor de amenajare, avizele și acordurile organelor locale).

La expirare, contractul de închiriere poate fi prelungit prin act adițional . Chiriașul este obligat să notifice locatorului, cu 30 de zile înainte de expirare, cererea sa de prelungire a contractului. La data prelungirii perioadei de închiriere părțile vor renegocia chiria.

### **Cap. 5. Chiria minimă, modalitatea și termenele de plată a chiriei**

Pentru spațiile supuse închirierii , valoarea minimă de pornire a licitației este de 4.5 euro/mp.

O cotă de 50% din chirie va fi virată în contul bugetului de stat de către locatar, restul urmând a fi virată locatorului conform legislației în vigoare.

Locatarul are obligația ca, la fiecare termen de plată, să depună la sediul locatorului un set de documente prin care să facă dovada efectuării plăților ,

conform precizărilor din instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere.

Chiria se va indexa anual cu indicii de inflație prognozați de Comisia Națională de Prognoză, fără acordul prealabil al chiriașului, dar cu anunțarea acestuia.

Comisia de licitație nu va accepta oferte care conțin o chirie lunară inferioară celei stabilite și aprobate prin Hotărârea Comitetului Director.

Plata chiriei se datorează începând cu prima dată de întâi, de la data semnării contractului.

Cuquantumul chiriei nu cuprinde contravaloarea utilităților ( apă, canalizare, energie electrică, energie termică, gunoi etc.), pentru care chiriașul are obligația de a-și încheia contracte de utilități în nume propriu.

Fisa de calcul a chiriei:  $X \text{ mp} * Y \text{ euro/luna} = YX \text{ euro/luna}$  (se va calcula în lei, la cursul BNR, al zilei în care se emite factura de plată).

Modul de plată al chiriei precum și alte clauze privind nerespectarea obligațiilor de plată se vor stabili în contractul de închiriere.

Chiria se poate achita lunar, până la data de 15 ale lunii următoare pentru luna precedentă, în contul Spitalului Clinic CF Timișoara nr. RO68TREZ62120F365000XXXX, sau la caseria spitalului.

Facturile pentru plata chiriei puse în sarcina chiriașului vor fi calculate și emise de locator, în ultima zi din lună, pentru luna încheiată.

Nerespectarea termenului de plată a chiriei atrage în sarcina chiriașului plata unor penalități la suma datorată, calculate conform prevederilor legale în vigoare la data la care obligația devine scadentă.

În cazul neachitării după o perioadă de 30 de zile calendaristice de la emiterea facturii, a chiriei sau a cheltuielilor aferente spațiului facturate de locator, contractul se desființează de drept fără punere în întârziere și fără orice altă formalitate prealabilă, iar chiriașul este obligat ca în termen de maximum 15 zile calendaristice de la desființarea contractului să elibereze spațiul închiriat.

#### **Cap. 6. Condiții impuse de natura imobilului care se închiriază**

**Ofertantul declarat câștigător al licitației are obligația de a păstra în continuare aceeași destinație a spațiului închiriat pe toată perioada de valabilitate a contractului de închiriere.**

**Se interzice subînchirierea sau cesionarea oricăror drepturi privind spațiul care face obiectul închirierii, de către locator.**

În prezent, întreaga clădire și implicit spațiile supuse închirierii sunt folosite pentru desfășurarea de activități medicale.

Investițiile curente necesare pentru buna desfășurare a activității specifice activității medicale, respectiv cabinete medicale, vor fi suportate de chiriaș:

- igienizare, întreținere și salubritate curentă;

-verificarea , întreținerea și repararea sistemului de încălzire, iluminare, alimentare cu apă, etc.

Eventualele investiții efectuate de chiriaș să nu afecteze structura de rezistență a clădirii;

- să nu afecteze circuitele;  
- să respecte toate condițiile legale de utilizare a spațiului (reglementări comerciale, sanitare, PSI și protecția mediului, etc) în care sens vor obține avizele și autorizațiile necesare.

### **Cap. 7.Elemente privind amenajarea spațiului care se închiriază**

Amenajarea spațiului precum și racordarea la utilități (apă și instalații electrice) se va face de către locatar, acesta are obligația de a-și încheia contracte de utilități în nume propriu.

### **Cap. 8. Cuantumul garanțiilor care urmează a fi depuse**

În vederea participării la procedura de licitație publică deschisă, ofertanții au obligația de a constitui o garanție de participare, în scopul de a proteja locatorul pe întreaga perioadă derulată până la încheierea contractului și constituirea garanției de bun serviciu.

Garanția de participare la licitație este în sumă de 100 lei.

Garanția de participare la licitație este necesară pentru a proteja pe locator de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului declarat câștigător și va rămâne la dispoziția locatorului până la semnarea contractului de închiriere.

Garanția de participare la licitație se constituie în una din următoarele forme:

-ordin de plată în contul organizatorului (RO75TREZ6215005XXX008562 deschis la Trezoreria Timișoara);

-prin depunere în numerar la caseria unității.

Contractul de închiriere se încheie în maxim 15 zile calendaristice de la data informării ofertantului câștigător despre acceptarea ofertei sale. În cazul în care ofertantul declarat câștigător nu semnează contractul în termenul prevăzut , atrage după sine pierderea dreptului de închiriere și pierderea garanției de participare la licitație. Ofertanții mai pot pierde garanția de participare la licitația publică deschisă și în următoarele condiții:

- în cazul retragerii ofertei după expirarea termenului limită pentru depunerea ofertelor;

- în cazul în care ofertantul declarat câștigător nu constituie garanția de bun serviciu la semnarea contractului de închiriere.

### **Garanția de bun serviciu**

Locatarul are obligația ca, la data semnării contractului de închiriere, să depună cu titlu de garanție de bun serviciu, o sumă echivalentă cu chiria pentru 3 luni, în scopul de a proteja locatorul în cazul în care, pe perioada derulării contractului, locatarul nu își îndeplinește obligațiile contractuale. Dacă este necesar din această sumă vor fi prelevate penalitățile și sumele datorate locatorului de către chiriaș și neachitate, în baza contractului de închiriere (în cazul în care chiriașul nu își îndeplinește obligațiile contractuale).

În cazul în care clauzele contractului au fost respectate întocmai, la încetarea locațiunii, suma reținută ca și garanție, va fi restituită integral chiriașului.

### **Cap. 9. Alte clauze**

Participantii vor prezenta în mod obligatoriu documente din care să reiasă practica în concordanță cu destinația închirierii : desfășurarea activităților cu specific-cabinet medical.

Locatarul se obligă să nu subînchirieze, concesioneze sau să înstrăineze în orice formă către terți spațiul închiriat.

Locatarul se obligă să respecte întocmai normele PSI, fiind răspunzător direct și singur de eventualele evenimente

Protecția mediului : se vor respecta cerințele legislației în vigoare.

Locatarul are obligația de a obține Autorizația privind protecția mediului pentru partea de imobil închiriată.

Apele uzate provenite din activitatea cabinetului medical se vor evacua în rețelele de canalizare în condițiile în care s-au luat măsuri de dezinfecție/sterilizare prevăzute de legislația sanitară în vigoare.

Realizarea măsurilor de dezinfecție/sterilizare a produselor evacuate odată cu apele uzate se certifică prin buletin de analiză, buletin obținut prin grija chiriașului de la instituțiile abilitate în acest sens.

Se vor utiliza containere pentru colectarea deșeurilor menajere.

Deșeurile medicale se vor colecta în saci de plastic autoclavabili.

Se vor lua măsuri de către locatar pentru prevenirea oricărei evacuări de substanțe ce pot crea aderențe sau pot influența rețeaua de canalizare, prin site, sifoane de pardoseală etc.

### **Cap. 10. Condiții privitoare la contractul de închiriere**

Contractul de închiriere se încheie în maxim 15 zile calendaristice de la data informării ofertantului câștigător despre acceptarea ofertei sale.

Contractul de închiriere va cuprinde clauzele prevăzute în prezentul caiet de sarcini și clauzele convenite de ambele părți contractante, venite în

completarea caietului de sarcini și fără a contraveni obiectivelor închirierii prevăzute în caietul de sarcini.

Contractul de închiriere va fi încheiat în conformitate cu legea română, pentru o durată care nu va putea depăși 5 ani, începând de la data semnării lui.

Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru o perioadă egală de cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplu acord de voință al părților- act adițional. Chiriașul este obligat să notifice locatorul, cu 30 de zile înainte de expirare, cererea sa de prelungire a contractului.

Caietul de sarcini și oferta câștigătoare sunt anexe la contractul de închiriere și fac parte integrantă din acesta.

Intocmit,

Ec. Anderca Radu Dan

