

Nr. 2984/23.05.2024



CAIET DE SARCINI

privind închirierea, pe bază de licitație publică, pentru o perioadă 5 ani, a unui spațiu cu destinație de cabinet medical, amplasat în incinta Dispensarului medical, cu sediul în Str. Mihai Eminescu, comuna Dărăști-Ilfov, 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, cu sediul în Str. Mihai Eminescu, comuna Dărăști-Ilfov, județul Ilfov, alcătuit din două camere în suprafață totală de 58,13 mp, hol în suprafață de 4,28 mp, regim de înălțime S+P.
- Suprafața totală ce reprezintă obiectul închirierii este de **62,41 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 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 Dărăști-Ilfov, 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 468 lei/lună. Chiria stabilită prin Raportul de evaluare întocmit de PFA BAHRIM MICHAELA GABRIELA, înregistrat la primăria Dărăști-Ilfov cu nr.974/13.02.2024.
- 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 936 lei; Garanția de participare la licitație se va constitui prin virament bancar în contul nr. RO68TREZ4215006XXX000280 deschis la Trezoreria Ilfov, pentru comuna Dărăști-Ilfov, județul Ilfov, cod fiscal 4420856 sau va fi achitată în numerar la casieria Primăriei comunei Dărăști-Ilfov, 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 reține oferta înainte de începerea licitației, în oricare dintre etapele acestea;
- (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 purtă toare 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 Dărăști-Ilfov, 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 Dărăști-Ilfov, situat în comuna Dărăști-Ilfov, Str. Mihai Eminescu nr. 6 județul Ilfov, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

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/exploatări raționale și eficiente economic a bunului închiriat. 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, **din care;**

- 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;

Punctajul total nu trebuie să depășească 100 de puncte.

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: 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 dovada existenței unor contracte între CASA DE ASIGURĂRI DE SĂNĂTATE și ofertant cu privire la furnizarea de servicii medicale se acordă 10 puncte. Dacă nu prezintă documentul aferent acestui criteriu se acordă 0 puncte.
 - dacă ofertantul prezintă dovada acreditării și autorizării de funcționare pentru serviciile prestate, se acordă 10 puncte. Dacă nu prezintă documentul aferent acestui criteriu se acordă 0 puncte.

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

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.
- 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 fortată, 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 Dărăști-Ilfov, județul Ilfov.

Intocmit,

