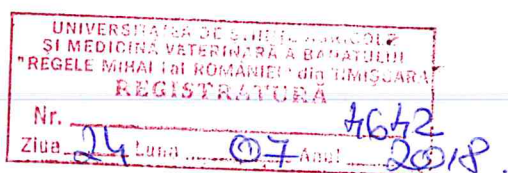




ROMÂNIA
MINISTERUL EDUCAȚIEI NAȚIONALE

UNIVERSITATEA DE ȘTIINȚE AGRICOLE ȘI MEDICINĂ VETERINARĂ A BANATULUI
„REGELE MIHAI I AL ROMÂNIEI”
DIN TIMIȘOARA



CAIET DE SARCINI
Si
REGULAMENT pentru LICITATIE

UNIVERSITATEA "USAMVB" TIMISOARA

IMOBIL:

Imobilul este situat in Timisoara Calea Aradului 119 compus din Bufet construit in suprafata de 60,25 mp, cu extindere pe cheltuiala locatarului dar in beneficiul proprietarului, la 149,75 mp, cu destinatia de spatiu comercial pentru produse alimentare si nealimentare

CAP. 1. DATE GENERALE

1.1. Unitățile de învățământ care au bunuri disponibile și nu le pot folosi cu maximum de rentabilitate pentru activități autofinanțate, le pot închiria unor persoane juridice în conformitate cu prevederile art. 226 alin.1 și alin.8 din Legea învățământului nr. 1/2011, Legea 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia, Carta Universitară a USAMVBT cât și dispozițiile dreptului comun.

1.2. În accepțiunea Legea învățământului nr. 1/2011, Universitățile de stat sau particulare au patrimoniu propriu, pe care îl gestionează conform legii. Prin bunuri disponibile ale unităților de învățământ, ale USAMVBT, se înțeleg clădiri sau părți ale acestora: săli de clasă, amfiteatre, laboratoare, ateliere, inclusiv dotările aferente, mijloace fixe de producție și de transport, construcții demontabile (garaje, tonete), suprafețe de teren etc. care în anumite perioade din timp nu sunt folosite/sau nu sunt folosite la capacitate maximă pentru procesul instructiv - educativ organizat de unitățile de învățământ.

1.3. Închirierea bunurilor disponibile din dotarea unităților de învățământ se face prin licitație, pe bază de contract de închiriere, pe o perioadă determinată, stabilită prin anunțul de participare.

1.4. Locatarul nu are dreptul să subînchirieze sau să transmită unei terțe persoane spațiul închiriat sau contractul de închiriere.

1.5. Prin închirierea vizată, USAMVBT urmărește următoarele obiective:

- De ordin economic: prin închirierea și realizarea investiției vizate se vor aduce la bugetul unității taxe suplimentare provenite din chirii și un spor de valoare prin amenajarea unei zone neexploatare.
- De ordin social: prin profilul de activitate propus se va realiza o clădire extinsă cu spații a căror destinație va suplimenta un segment de servicii inexistente pentru moment în incinta arealului USAMVBT.
- De ordin urbanistic: prin amenajarea vizată, se va mobiliza golul existent, în prezent, în incinta arealului USAMVBT, dându-i-se o funcțiune benefică.

CAP. 2. AMPLASAMENTUL SPAȚIULUI ÎN ZONA URBANISTICĂ A ORASULUI

Spațiul este situat în Timisoara, pe Calea Aradului nr. 119 în incinta Camusului USAMVB Timisoara

Spațiul licitat: Spațiul se închiriază în vederea amenajării și extinderii spațiului existent rezultând o suprafață construită minimă de 149,75 mp

pentru a avea urmatoarea destinatie : spatiul comercial pentru produse alimentare si nealimentare.

Perioada de închiriere - **10 ani**.

Dotările existente, aferente spațiului vor fi menționate în cadrul PV de predare - primire a spațiului, la semnarea contractului de închiriere cu câștigătorul licitației. Adjudecatorul va putea utiliza neexclusiv spatiul reprezentand calea de acces la magazin in suprafata de 11,87 mp precum si spatiul in suprafata de 23,40m reprezentand spatiul necesar aprovizionarii magazinului. Clientii magazinului pot beneficia de parcare din fata magazinului in suprafata de 126,6 mp.

Spatiul urmeaza a fi amenajat si extins pe cheluala adjudecătorului, conform planului anexat, iar beneficiarul final al investitiei va fi Universitatea "USAMVB" Timișoara.

CAP. 3. PROCEDURA DE DESFASURARE A LICITATIEI

Procedura de licitatie : prin depunere de oferte in plic inchis.

Pretul minim de la care se pleaca este de 1000 de euro/luna /obiectivul obiect al prezentei proceduri.

Criteriul de selectie :

Desemnarea ofertei castigatoare se va face dintre ofertele desemnate calificate dupa criteriul « oferta financiara cea mai mare ».

CAP. 4. CONDITII DE PARTICIPARE

A. CONDITII GENERALE

4.A. Conditii generale si informatii despre ofertanti :

La licitatia publica pot participa persoane juridice care indeplinesc urmatoarele conditii, dovedite prin acte justificative :

1. Persoane juridice care au ca obiect de activitate comercializarea produselor alimentare si nealimentare – se vor prezenta autorizatii, avize, acorduri de functionare.
2. Actele necesare participării la licitație se vor depune până în data de **01.08.2018, ora 11:00** , la sediul Rectoratului – Registratură, din Calea Aradului , nr. 119.

Ofertantii transmit ofertele lor in plicuri sigilate, un plic exterior si plicurile interioare.

Pe plicul exterior se va indica licitatia la care participa si va contine :

2.1. Un plic interior pe care se scriu datele de identificare ale ofertantului si care va contine :

- a. cerere de participare la licitație cu mentionarea obiectului licitatiei;
- b. certificat constatator de înregistrare la Registrul comerțului ;

- c. actul constitutiv al societății comerciale,
- d. dovada plății taxei de participare de 100 lei în contul **RO32TREZ6215005xxx008754** sau depunere la caseria **USAMVBT**;
- e. dovada depunerii garanției de participare care este în cunatum de **2.500 lei** și se va constitui cu ordin de plată în contul **RO32TREZ6215005xxx008754**, cu ștampila băncii la care s-a depus sau cu chitanță de plată în numerar la casieria USAMVB, prezentarea actului la USAMVB făcându-se la depunerea dosarului de licitație;
- f. declarație pe proprie răspundere că a citit caietul de sarcini și a regulamentul (un singur document), a înțeles conținutul și este de acord, fără obiecțiuni, să-l respecte și să fie aplicat și îi este opozabil;
- g. dovada plății caietului de sarcini (chitanța pentru plata a 100 lei, contravaloarea cumpărării caietului de sarcini). Certificat fiscal de atestare a plății taxelor la bugetul local de la sediul ofertantului care atestă lipsa datoriilor și bugetul consolidat de stat; Certificatele fiscale vor fi valabile la data depunerii ofertei.

2.2. Al doilea plic interior pe care se va menționa denumirea ofertantului și mențiunea « Oferta Financiară » și care va conține oferta financiară propriu-zisă.

Ofertele se depun în două exemplare, un exemplar în original și unul în copie, cu mențiunea corespunzătoare « Original » , respectiv « Copie ».

Taxa de participare la licitație, **NU** va fi restituită participanților la licitație, aceasta va rămâne în contul organizatorului licitației.

Garanția de participare depusă de câștigătorul licitației va rămâne în contul USAMVB , restituindu-se acestuia numai după încetarea contractului de închiriere .

Garanția de participare depusă de către participanții necâștigători se restituie la cerere în termen de 3 zile lucrătoare de la data licitației.

Dacă câștigătorul licitației nu se prezintă pentru încheierea contractului de închiriere, în termenul acordat pentru încheierea contractului sau refuza încheierea acestuia, va pierde garanția de participare depusă.

Pot participa persoane juridice care funcționează în conformitate cu prevederile legale.

B. CONDITII SPECIALE

1. Obiectul de activitate principal solicitat trebuie să fie conform cu destinația spațiului: activități de comerț cu produse alimentare și nealimentare CAEN 4711 corespondent în certificatul constatator ONRC.

2. În cazul schimbării obiectului de activitate, societatea comercială va înștiința USAMVB în termen de 5 zile.

3. Ofertantul nu poate fi sau deveni un concurent al locatorului pe parcursul derulării contractului de închiriere. În speța fiind vorba de produse fast food.

4. Spațiile și mijloacele temporar disponibile pot fi închiriate doar persoanelor juridice numai pentru activități care îndeplinesc simultan următoarele condiții:

- prin conținutul lor nu împiedică și nu contravin obiectivelor procesului instructiv - educativ și bunelor moravuri, nu promovează idei retrograde iredentiste sau naționalist șovine;

- nu dăunează sănătății și securității vieții studenților;

- nu servesc unor interese politice de partid.

Închirierea de bunuri disponibile va fi efectuată în condițiile legii, pe bază de licitație în conformitate cu Procedurile specifice proprii ale USAMVBT.

CAP.5. DREPTURILE SI OBLIGATIILE GENERALE ALE PARTILOR IMPLICATE IN SEMNAREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

A. LOCATAR

1. Să demareze, în termen de 15 zile de la semnarea contractului de locațiune, procedura de autorizare a amenajării spațiului existent și a extinderii acestuia, conform planului anexat.

2. Să realizeze și finalizeze lucrările de construire, a caror valoare de investiție va fi de minim 100.000 Eur, în maxim 90 zile de la obținerea Autorizației de Construire.

3. Să creeze și să asigure minim 8 locuri de muncă în spațiul închiriat.

4. Să folosească spațiul închiriat ca un bun gospodar, conform destinației de comerț, care rezultă din caietul de sarcini și conform contractului.

5. Orice modificare ulterioară, interioară sau exterioară a spațiului închiriat se va face numai cu acordul scris al conducerii USAMVT. Cererea de aprobare a modificărilor va fi însoțită de Proiect Tehnic de execuție.

6. Să execute la timp și în bune condițiuni lucrările de amenajare, extindere, și ulterior de întreținere a spațiului închiriat și a instalațiilor aferente, costurile reparațiilor fiind suportate integral de locatar.

7. Să plătească chiria la termenele fixate prin contract.

8. Să nu tulbure liniștea publică precum și activitatea locatarului prin activități zgomotoase sau de altă natură.

9. Să asigure permanent curățenia în spațiul închiriat și în zona exterioară aferentă, efectuând dezinsecția, dezinsecția și deratizarea în conformitate cu normele igienico-sanitare;

10. Să asigure evacuarea și transportul reziduurilor rezultate din prestarea activității, fiind obligat să prezinte în prima lună de derulare a contractului contractele încheiate cu operatorii autorizați.

11. Să desfășoare activitatea propusă în baza autorizației sanitare, autorizației P.S.I., autorizației de funcționare privind Protecția Muncii, autorizații obținute prin diligențe proprii.

12. Să suporte toate amenziile și penalizările primite de USAMVBT din culpa sa ca locatar.

13. Să asigure respectarea normelor igienico - sanitare, normelor tehnice, metrologice, de protecția muncii, P.S.I., Protecția mediului înconjurător, precum și a actelor normative specifice activității desfășurate.

14. Să monteze contor pentru evidența consumului de energie electrică și de apă curentă. În cazul în care locatarul nu poate deveni titular al contractelor de furnizare utilități, aceste echipamente vor fi utilizate în procedura de stabilire a consumului refacturat

15. Să respecte programul de funcționare, program stabilit de comun acord cu USAMVBT.

16. Să respecte normele de acces în instituția USAMVBT, inclusiv cele privind circulația autovehiculelor.

17. Să ceară aprobarea conducerii USAMVBT pentru instalarea oricărei modalități de reclamă care ar modifica designul initial al spațiului deja aprobat prin proiectele tehnice de autorizare (AC).

18. Răspunde de daunele provocate clădirii, de incendii izbucnite în spațiul închiriat, dacă nu poate dovedi că incendiul a provenit din caz de forță majoră sau din culpa altor persoane.

19. Să asigure paza/supravegherea spațiului închiriat.

20. Să nu subînchirieze sau să transmită unei terțe persoane spațiul închiriat sau contractul de închiriere, fara acordul locatarului.

B. LOCATOR

1. Să predea spațiul și amplasamentul în termenul solicitat de către locatar.

2. Să conlucreze cu locatarul pentru aprobarea documentațiilor tehnice privind autorizarea investiției.

3. Să conlucreze cu locatarul pentru obținerea avizelor necesare, și ulterior a autorizației de construire a investiției. Locatarul îi va prezenta locatarului Proiectul tehnic de execuție pe care locatarul îl va analiza, și în urma aprobării, îl va semna, însușindu-l, urmând ca întreaga documentație

tehnica sa fie inaintata autoritatilor, de catre locatar, in numele si pe seama locatorului, toate costurile urmand a fi suportate de locatar.

4 Să conlucreze cu locatarul pe toata durata executarii lucrarilor de construire si amenajare, inspectand amplasamentul si intervenind unde considera de cuviinta.

5. Să conlucreze cu locatarul la finalizarea lucrarilor de construire, in sensul participarii si semnarii documentelor relevante la receptia la terminarea lucrarilor si la intabularea finala a investitiei realizate. Toate costurile, inclusiv intabularea investitiei finale in Cartea Funciara, pe numele USAMVBT, vor fi suportate de locatar.

CAP. 7. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale dă dreptul locatorului la încetarea contractului si/sau la despăgubiri în condițiile legii.

Forța majoră exonerează de răspundere , partea care o invocă are obligația să anunțe cealaltă parte în termenul limită de 15 zile de la data procedurii acestuia , iar în următoarele 10 zile să prezinte acte doveditoare.

CAP.8. SEMNAREA CONTRACTULUI

Semnarea contractului de închiriere cu acordul părților reprezintă instrumentul oficial și legal dintre USAMVBT și locatar. Acesta se face prin analiza globala a ofertei, a clauzelor acceptate sau neacceptate si, din prisma intereselor generale ale dezvoltarii USAMVBT.

Acordul de voință al părților o dată exprimat stabilește toate drepturile și obligațiile părților contractante , conferind raportului juridic încheiat putere de lucru și relației sociale reglementate, profitabilitate reciprocă.

Contractul de închiriere constituie singurul instrument juridic probant pentru soluționarea eventualelor litigii între părți pe cale amiabilă ori, în caz de neînțelegere, prin acțiune în justiție în daune interese adresată instanței competente. Contractul de inchiriere reprezinta titlu executoriu pentru evacuarea locatorului precum si pentru recuperarea chiriei neplatite.

Contractul de inchiriere se transmite spre studiu in timp util.

Termenul de semnare al contractului este de maximum 10 zile de la data expirarii termenului de contestatie sau de la data solutionarii contestatiei.

Dacă câștigătorul licitației nu este de acord cu unele din clauzele contractului sau dorește să adauge alte clauze, cu ocazia remiterii contractului in termenul solicitat, va anexa o notă cu obiecțiunile sale.

USAMVBT are obligația ca în termen de 3 zile lucratoare să răspundă acestuia în scris dacă acceptă sau nu obiecțiunile făcute de acesta în contract. Neacceptarea condițiilor, nu-i poate fi imputată.

CAP. 9. MODALITĂȚI DE ÎNCETARE A CONTRACTULUI

Părțile se obligă reciproc la executarea întocmai și la timp a obligațiilor contractuale.

Pentru neexecutarea în totalitate sau în parte, ori pentru executarea necorespunzătoare a obligațiilor prevăzute în contract, USAMVBT își rezervă dreptul rezilierii contractului.

De asemenea, USAMVBT poate refuza încheierea contractului fără a putea fi ținută responsabilă pentru eventuale prejudicii, dacă contractul conține clauze, amendamente sau propuneri de orice natură (contractuale, tehnice sau financiare) depuse de ofertant care sunt apreciate de USAMVBT ca fiind împotriva intereselor proprii.

Cu cel puțin 3 luni înainte de expirarea termenului de închiriere, locatarul poate să depună o cerere pentru prelungirea contractului de închiriere; în cazul unui aviz nefavorabil este obligat să predea spațiul.

Cap. 10. REGULAMENT DE ORGANIZARE ȘI PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Organizarea licitației, inclusiv îndeplinirea formalităților de publicitate, se realizează de către comisia de licitații din cadrul Universității "USAMVBT" din Timișoara la data de 01.08.2018 ora 12.00 la sediul USAMVB Timisoara din Calea Aradului nr.119, Sala de Conferința din clădirea rectoratului.

Comisia de licitație elaborează documentația licitației care cuprinde mențiuni referitoare la descrierea obiectului licitației, prețul de la care aceasta începe, durata licitației.

Aceasta va asigura publicitatea licitației prin întocmirea unor publicații pe site-ul USAMVBT care vor cuprinde:

- a. Obiectul licitației și locul de amplasare;
- b. Locul unde poate fi procurată documentația licitației;
- c. Garanția și taxele de participare;
- d. Ziua, ora și locul desfășurării licitației.

La licitație pot participa persoanele juridice care funcționează în conformitate cu prevederile legale.

Fiecare ofertant va achita o garanție de participare la licitație în valoare de 2.500 Ron.

Această sumă va fi achitată de solicitant cu ordin de plată sau la casieria Universității "USAMVBT" din Timișoara .

Participantul va depune odată cu cererea de înscriere la licitație ordinul de plată sau chitanța de plată a garanției și a taxei de participare, precum și actele precizate în caietul de sarcini până la data de **01.08.2018** ora 11:00, la sediul Rectoratului USAMVBT din Calea Aradului, nr.119, Registratură.

Garanția de participare depusă de câștigătorul licitației i se restituie acestuia după încetarea în bune condițiuni a contractului de închiriere. USAMVBT poate emite pretenții asupra garanției în cazul în care înregistrează prejudicii datorită comportamentului prejudiciabil al locatarului.

Garanțiile de participare depuse de ceilalți ofertanți ne câștigători, se restituie depunătorilor după adjudecare, în termen de 5 zile în baza solicitării scrise a persoanei îndreptățite.

Dacă câștigătorul licitației nu se prezintă pentru încheierea contractului de închiriere la termenul indicat pentru încheierea contractului acesta va pierde garanția de participare depusă .

Procedura de licitație este **licitație** publică cu ofertare în plic închis. Licitarea este condusă de președintele comisiei de licitație.

Dacă sunt necesare clarificări, persoana interesată poate cere lamuriri, astfel încât să i se poată răspunde cu cel puțin 2 zile înainte de data licitației.

Nu se permit completări de documente decât cele pentru clarificare, în condițiile în care nu creează un avantaj față de ceilalți ofertanți.

În ziua și la ora stabilită pentru începerea licitației, licitatorul anunță deschiderea ședinței, obiectul acesteia și face prezența licitanților înscriși și constată dacă sunt îndeplinite condițiile legale pentru desfășurarea acesteia.

Pentru desfășurarea procedurii licitației, este necesară participarea a cel puțin 2 ofertanți care au transmis cel puțin 2 plicuri conținând oferte care respectă condițiile de participare la licitație.

După analizarea conținutului plicurilor exterioare, președintele comisiei va deschide plicurile și va consemna în procesul verbal de licitație.

Sunt considerate valabile, ofertele care îndeplinesc condițiile prevăzute în caietul de sarcini.

Pentru determinarea ofertei câștigătoare, licitatorul aplică criteriul de atribuire prevăzut în caietul de sarcini și anume oferta financiară cea mai mare.

Dacă sunt doi ofertanți care au depus oferte egale, se va proceda la depunerea de către fiecare ofertant a unei noi oferte financiare, în plic închis, în cadrul licitației, astfel încât să se poată stabili ofertantul câștigător.

Pe baza evaluării ofertelor, de către comisia de evaluare, președintele desemnează oferta câștigătoare.

După anunțarea adjudecătorului de către licitator se declară închisă ședința de licitație.

Se întocmește procesul verbal de licitație care va fi semnat de toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți.

Toți ofertanții prezenți vor primi câte un exemplar al procesului verbal de licitație.

În cazul în care la licitația inițială nu se prezintă minim două oferte, licitația se amână, repetându-se totodată procedura de publicitate, care nu poate fi mai mică de 6 zile. Dacă se prezintă sau rămâne doar un ofertant admisibil comisia poate dispune reluarea licitației, acceptarea ofertei singurului ofertant admisibil sau negocierea directă cu singurul ofertant admisibil.

În cazul în care, după a doua licitație nu se prezintă nimeni, se prezintă un singur ofertant sau, în urma evaluării nu rămâne nici-un ofertant admisibil, Comisia de evaluare poate propune alegerea unei alte proceduri sau reluarea aceleiași proceduri. Dacă la a doua procedură, situația este similară celei de la aliniatul precedent, se va proceda ca atare.

Participanții la licitație pot formula contestații cu privire la desfășurarea licitației în termen de 24 ore de la data adjudecării spațiului și vor fi soluționate în 5 zile de la înregistrarea lor.

Competența de soluționare a contestațiilor privind organizarea și desfășurarea licitației aparține comisiei de organizare a licitației, care poate hotărâ menținerea soluției sau anularea licitației și organizarea unei noi licitații.

În urma adjudecării spațiului, se va încheia contractul de închiriere în termen de maxim 10 zile de la data adjudecării.

Intocmit,
cj Radulov Sorin

