



MINISTERUL SĂNĂTĂȚII
SANATORIUL BALNEAR SI DE RECUPERARE MANGALIA
SĂNĂTATE ȘI LONGEVITATE



Sr. Mircea cel Bătrân nr. 2, 900500 - Mangalia, Constanta
C.U.I. 4113561, coor. RO96TREZ13320F332100XXXXX Trezoreria Mangalia
Tel. central(0241) 751337, tel.secretariat(0241) 751315 fax: 0241751759
e-mail: office@balnear.net, www.balnear.net



**APROB,
MANAGER,
BOGDAN MAGANU**



***DOCUMENTAȚIE
PRIVIND PROCEDURA DE ATRIBUIRE
A CONTRACTULUI**

Compusă din:

- Secțiunea I: Instrucțiuni către Ofertanți/Candidați;
- Secțiunea II: Cerințe tehnice minimale aferente închirierii
- Secțiunea III: Modele formulare
- Model Contract

INTRODUCERE:

Prezenta documentație de atribuire descrie metodologia unitară privind desfășurarea procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere a spațiului, clădirii și/sau altor bunuri imobile, precum și criteriile care vor sta la baza atribuirii acordului-cadru/ contractului subsecvent de închiriere pentru sediul în care își va desfășura activitatea Sanatoriul balnear si de recuperare Mangalia.

Orice activitate descrisă într-un anumit capitol din Caietul de Sarcini și nespecificată explicit în alt capitol, trebuie interpretată ca fiind menționată în toate capitolele unde se consideră de către Ofertant că aceasta trebuia menționată pentru asigurarea îndeplinirii obiectului contractului.

Cerințele impuse vor fi considerate ca fiind minime și obligatorii. Oferta care nu respectă cerințele minime obligatorii prevăzute în Caietul de sarcini va fi considerată neconformă și va fi respinsă.

Scopul realizării achiziției

Obiectul achiziției îl reprezintă închirierea unui imobil/spațiu de cazare, preparare și servire a mesei, pentru desfășurarea activității medicale de recuperare și tratament specifică sanatoriului balnear. Imobilul/spațiul ce face obiectul închirierii trebuie să fie echipat cu dotări și instalații tehnice, utilități, locuri de parcare conform cerințelor prevăzute în caietul de sarcini.

Ofertantul câștigător va asigura folosința spațiilor închiriate conform specificațiilor prezentate în caietul de sarcini.

INFORMAȚII DESPRE AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

Având în vedere structura funcțională, dotările, structura de personal, performanțele terapeutice care atrag an de an numeroși pacienți români și străini, eforturile top managementului pentru dotarea cu aparatură medicală de electroterapie, kinetoterapie, hidrotermoterapie de înaltă performanță, faptul că unitatea funcționează la cei mai înalți parametri cu caracter permanent, menționăm că Sanatoriul Balnear și de Recuperare Mangalia este o unitate de interes național și internațional reprezentativă pentru balneologia românească. În scopul realizării misiunii proprii Sanatoriul balnear și de recuperare Mangalia se efectuează proceduri terapeutice medicale pe baza factorilor sanogeni, respectiv, proceduri băi la cadă cu apă sulfuroasă, nămol și împachetări cu parafină, bai de plante, alături de celelalte proceduri specifice recuperării și medicinelor fizice - kinetoterapie, procedurile electrice.

SECȚIUNEA 1. INSTRUCȚIUNI PENTRU OFERTANȚI

1. INFORMAȚII GENERALE

La depunerea ofertelor, ofertanții trebuie să respecte instrucțiunile, formularele, caietul de sarcini, clauzele contractuale și specificațiile conținute în prezenta documentație pentru procedura de atribuire a acordului-cadru și a contractului subsecvent de închiriere a unui imobil.



- 1.4. Sursa de finanțare - Fonduri proprii
- 1.5. Valoare estimată - maximal 370.000 euro/an
- 1.6. Căi de atac

În cazul în care operatorii economici participanți la procedură consideră că au suferit o vătămare cu privire la derularea procesului de evaluare și atribuire, atunci aceștia au posibilitatea de a notifica autoritatea contractantă, în termen de maxim 24 ore de la data primirii comunicării privind rezultatul procedurii de atribuire.

Notificarea va fi analizată și soluționată în maxim 24 ore de la data primirii la sediul autorității contractante.

În cazul în care operatorul economic se consideră vătămat de către un act sau fapt al autorității contractante și după primirea soluționării notificării, acesta se poate adresa instanței de contencios administrativ, în termenele legale prevăzute de legislația în vigoare.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

II.1 Descriere

Denumire contract: „închiriere spații pentru relocarea activității specifice Sanatoriului balnear si de recuperare Mangalia - cazare, masă și bază de tratament medical de balneologie, medicină fizică și recuperare.

- a) Procedura se finalizează prin: Acord-cadru și Contracte subsecvente de închiriere imobil/imobile
- b) Durata închirierii: 4 ani, cu posibilitatea de reducere/prelungire a termenului prin Act adițional, cu acordul părților.
- c) Ofertele alternative nu sunt acceptate.

II.2 Cantitatea sau scopul contractului

- închiriere spații (hotel/spațiu de cazare, restaurant/spațiu pentru prepararea și servirea mesei, bază de tratament și terenul aferent) necesar funcționării secțiilor de spital și secției sanatoriale ale Sanatoriului balnear și de recuperare Mangalia pe durata execuției lucrărilor aferente proiectului de Reabilitare, modernizare, consolidare și extindere Pavilionul A”.

Imobilele trebuie să corespundă cerințelor descrise în caietul de sarcini ce face parte din documentația de atribuire.

III. PROCEDURA

III.1 Procedura aplicată

Având în vedere prevederile articolului 29, alin (1) din Legea 98/2016 privind achizițiile publice, conform căroră atribuirea contractelor de achiziție publică/acordurilor-cadru de servicii care au ca obiect cumpărarea sau închirierea, prin orice mijloace financiare, de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora, constituie o excepție de la legea mai sus menționată, prezenta procedura se va derula în conformitate cu Normele procedurale interne.

IV. CERINTE ȘI DOCUMENTE DE PARTICIPARE

IV.1 Cerințe de participare

Orice persoană fizică și/sau juridică care deține în proprietate imobil/imobile cu destinația spații de cazare, care să includă și bază de tratament pentru prestare servicii de sănătate de medicină fizică și recuperare, precum și spații de preparare și servire a mesei aflate în aceeași incintă sau la o distanță de maxim 300 de metri (și terenul aferent) și care satisfac cerințele enunțate în caietul de sarcini, are dreptul de a participa la atribuirea contractului de închiriere.

- Cerințele impuse în caietul de sarcini sunt cerințe minime.
- Proprietarul - persoană fizică sau juridică - are obligația de a elabora și prezenta oferta de închiriere a imobilului respectiv conform prevederilor prezentei documentații.

IV.2 Documente de calificare

Ofertanții vor depune cel puțin următoarele documente:

- a) **actul juridic prin care se face dovada titlului de proprietate**, în copie „conform cu originalul”, însoțit de dosarul cadastral, planul imobilului respectiv și identificarea spațiilor în imobil; ofertantul câștigător va prezenta, la solicitarea autorității contractante, documentele în copie legalizată;
- b) **o declarație pe propria răspundere a ofertantului**, din care să rezulte faptul că imobilul în care se află spațiile oferite spre închiriere nu este urmărit și nu se află pe rolul unei instanțe de judecată (model atașat Secțiunea III - Formulare);
- c) **extrasul de carte funciară** din care să reiasă că imobilul respectiv, imobil - construcție și imobil - teren, sunt intabulate în favoarea proprietarului ofertant fără a fi grevat de sarcini, eliberat cu cel mult 15 zile înainte de termenul limită de depunere a ofertelor;
- d) autorizația de funcționare a ascensorului, acolo unde este cazul;
- e) **certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului** sau echivalent (traduceri autorizate) pentru persoanele juridice străine - în original sau copie legalizată, din care să reiasă elementele de identificare ale societății comerciale, asociații și administratorul, obiectul de activitate și starea de activitate a firmei;
- f) **declarație de participare cu ofertă independentă** (model atașat Secțiunea III - Formulare);
- g) **declarație privind evitarea conflictului de interese** {model atașat Secțiunea III - Formulare}-, în situația în care din documentul solicitat reiese că ofertantul se află în situații de conflict de interese acesta va fi exclus de la procedura pentru atribuirea contractului;
- h) **declarație pe propria răspundere** din care să reiasă că în ultimii 5 ani ofertantul nu a fost condamnat prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru participare la activități ale unei organizații criminale/terorism, pentru corupție, infracțiuni asupra intereselor financiare ale Uniunii Europene, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani (model atașat Secțiunea III - Formulare); în situația în care din documentul solicitat reiese că ofertantul se află într-una din situațiile enumerate mai sus, acesta va fi exclus de la procedura pentru atribuirea contractului.
- i) ofertanții persoane juridice vor prezenta o **declarație pe propria răspundere** din care să reiasă că nu au intrat în faliment ca urmare a hotărârii pronunțate de judecătorul-sindic (model atașat Secțiunea III - Formulare); în situația în care din documentul solicitat reiese că ofertantul se află în situația de mai sus, acesta va fi exclus de la procedura pentru atribuirea contractului.
- j) **declarație pe propria răspundere** din care să reiasă că ofertantul nu prezintă informații false și va prezenta informațiile solicitate de către autoritatea contractantă, în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție; în situația în care autoritatea contractantă va constata că ofertantul prezintă informații false și nu prezintă informațiile solicitate de către autoritatea contractantă, acesta va fi exclus de la procedura pentru atribuirea contractului.
- k) **declarație pe propria răspundere** din care să reiasă faptul că la solicitarea autorității contractante ofertantul va prezenta actele în original sau copie legalizată; în situația în care ofertantul nu va prezenta documentele conform solicitării autorității contractante, acesta va fi exclus de la procedura pentru atribuirea contractului.

Prețul total lunar trebuie să se încadreze în limita fondurilor aprobate pentru îndeplinirea contractului de închiriere și va cuprinde defalcăt următoarele (se va completa tabelul de mai jos):

- > prețul de închiriere pentru clădire, inclusiv restaurant și baza de tratament - euro fără TVA

- (2) Oferta trebuie să fie transmisă în pachet sigilat, să conțină documentele menționate mai sus precum și următoarele informații:
- adresa exactă a imobilului în care sunt oferite spre închiriere spațiile;
 - suprafața utilă, exprimată în metri pătrați, pentru fiecare dintre spațiile de închiriat;
 - prețul total/lună, exprimat în euro, cu și fără TVA;
 - modalitatea de efectuare a plății: lunar, trimestrial, anual;
 - posibilitățile de parcare, comune sau în exclusivitate, atât pentru spații interioare, cât și exterioare;
 - asigurarea utilităților: apă, încălzire, aer condiționat, cablaje telefonice fixă, internet etc.;
- (3) Documentele trebuie să fie numerotate și îndosariate, iar pachetul trebuie să conțină un opis al documentelor, inclusiv cu numărul paginii de referință.

V. PREZENTAREA OFERTEI

A Modul de elaborare si prezentare a ofertei

- (1) Adresa la care se depune oferta:



ISO 14001	SC 121500361
OHSAAS 18001	SC 121500370
ISO 9001	SC 121400234
ISO 22000	SC 121400233



V.7. Posibilitatea retragerii și/sau modificării ofertei

Ofertantul are dreptul de a-și retrage oferta, prin solicitare scrisă până la data și ora termenului limită de depunere a ofertelor.

Ofertantul poate modifica conținutul ofertei, până la data și ora stabilită pentru depunerea ofertelor, adresând pentru aceasta o cerere de retragere a ofertei în vederea modificării.

Autoritatea contractantă nu este răspunzătoare în legătură cu posibilitatea ofertantului de a depune noua ofertă, modificată, până la data și ora limită, stabilită în documentația de atribuire.

Riscurile transmiterii ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina ofertantului.

V.9. Oferte respinse

Oferta depusă prin alte mijloace decât cel stabilit prin prezenta documentație va fi respinsă.

Oferta care este primită de către Autoritatea Contractantă după expirarea datei limită și orei limită pentru depunere va fi respinsă și se returnează nedeschisă.

Oferta care este depusă/transmisă la o altă adresă a Autorității Contractante decât cea stabilită în anunțul de închiriere și prezenta documentație va fi respinsă și se returnează nedeschisă.

VI. EVALUAREA OFERTELOR

CRITERIUL DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI

Criteriul aplicat pentru atribuirea contractului: **prețul cel mai scăzut**

VI.1. Ședința de deschidere

1. Comisia de evaluare va verifica îndeplinirea cerințelor privitoare la modul de prezentare a ofertei din prezenta documentație de atribuire.

2. Președintele comisiei de evaluare are obligația de a anunța următoarele informații:

- denumirea (numele) ofertanților;
- modificările și retragerile de oferte;
- elementele principale ale propunerilor financiare, inclusiv prețul.

Ședința de deschidere a ofertelor se va finaliza printr-un proces-verbal de deschidere, care se păstrează la dosarul achiziției și care va fi semnat atât de membrii comisiei de evaluare, cât și de reprezentanții ofertanților care sunt prezenți la deschiderea ofertelor. La cerere, se poate înmâna ofertanților o copie a procesului-verbal.

- Pentru asigurarea confidențialității asupra conținutului ofertelor, precum și asupra oricăror alte informații prezentate de ofertanți, comisia de evaluare are obligația de a desfășura activitățile de examinare și evaluare numai la sediul SBRM.

- La întrunirile comisiei de evaluare privind analizarea documentelor depuse de ofertanți au dreptul de a participa numai membrii acesteia.

VI.2. Evaluarea ofertelor

Orice decizie cu privire la selecția ofertanților sau, după caz, cu privire la evaluarea ofertelor se adoptă de către comisia de evaluare în cadrul unor ședințe ulterioare ședinței de deschidere a ofertelor.

După verificarea îndeplinirii cerințelor minime privind depunerea tuturor documentelor solicitate în vederea calificării, comisia de evaluare stabilește ofertele care pot continua procesul de evaluare și, dacă este cazul, pe cele excluse.

Comisia de evaluare are dreptul de a solicita completări la documentele prezentate.

VI.3. Evaluarea ofertelor tehnice

Propunerea tehnică trebuie să corespundă cerințelor minime prevăzute în caietul de sarcini. Evaluarea tehnică a ofertelor se realizează pe baza cerințelor prevăzute în caietul de sarcini precum și în urma vizitării imobilelor oferite spre închiriere.

Pentru ofertele care îndeplinesc cerințele minime obligatorii comisia de evaluare va trece la etapa vizitării imobilelor.



Fiecare ofertant este înștiințat cu minim 2 zile în prealabil cu privire la data și ora la care comisia de evaluare va efectua vizita imobilului pe care acesta îl oferă spre închiriere.

Comisia de evaluare are obligația de a stabili, după caz, care sunt clarificările necesare la evaluarea fiecărei oferte, precum și perioada acordată pentru transmiterea clarificărilor.

Comisia de evaluare poate respinge o ofertă dacă răspunsul la clarificările solicitate nu sunt concludente și/sau nu sunt susținute de documentele justificative solicitate de aceasta sau de realitatea constatată cu ocazia vizitelor la fața locului.

VI.4. Evaluarea ofertelor financiare

Comisia de evaluare examinează propunerea financiară doar în cazul ofertanților care îndeplinesc cerințele minimale prevăzute în caietul de sarcini și au fost declarate conforme în etapa de evaluare tehnică.

Propunerea financiară trebuie să se încadreze în limita fondurilor aprobate pentru îndeplinirea contractului de închiriere.

Valoarea /prețul contractului nu poate fi modificată pe toată perioada contractului decât în sensul îmbunătățirii acesteia prin diminuare în avantajul autorității contractante.

Comisia de evaluare are dreptul de a corecta erorile aritmetice numai cu acceptul ofertantului. Dacă ofertantul nu acceptă corecția acestor erori, oferta acestuia este considerată neconformă și, în consecință, este respinsă de comisia de evaluare.

Erorile aritmetice reprezintă elemente ale propunerii financiare ce pot fi corectate, prin refacerea calculului aferent, ce au rol de corectare/completare sau de confirmare, nefiind susceptibile de a produce un avantaj incorect în raport cu ceilalți participanți la procedură.

Comisia de evaluare are obligația de a respinge ofertele inacceptabile, excluse sau neconforme.

Comisia de evaluare are dreptul de a purta o rundă de negociere cu operatorii economici care au ofertele admisibile, în vederea obținerii unui preț cât mai avantajos pentru autoritatea contractantă.

VI.5. Elaborarea Raportului procedurii

După finalizarea evaluării ofertelor, comisia de evaluare are obligația de a elabora raportul procedurii de achiziție care se semnează de toți membrii comisiei, inclusiv de președintele acesteia. Raportul procedurii de achiziție se înaintează managerului Sanatoriului balnear si de recuperare Mangalia spre aprobare.

După aprobarea raportului de atribuire a contractului de închiriere, toți ofertanții vor fi informați concomitent asupra rezultatului aplicării procedurii, în cel mult 3 zile lucrătoare.

Căi de atac

În cazul în care operatorii economici participanți la procedură consideră că au suferit o vătămare cu privire la derularea procesului de evaluare și atribuire, atunci aceștia au posibilitatea de a notifica autoritatea contractantă, în termen de maxim 24 ore de la data primirii comunicării privind rezultatul procedurii de atribuire.

Notificarea va fi analizată și soluționată în maxim 24 ore de la data primirii, la sediul autorității contractante. În cazul în care operatorul economic și după primirea soluționării notificării se consideră vătămat de către un act sau fapt al autorității contractante, acesta se poate adresa instanței de contencios administrativ, în termenele legale prevăzute de legislația în vigoare.

VII. ATRIBUIREA ȘI SEMNAREA CONTRACTULUI

Autoritatea contractantă va încheia contractul de închiriere cu ofertantul declarat câștigător în termen de 3 zile de la expirarea perioadei de contestații menționate la punctul VI.6. în situația în care ofertantul declarat câștigător nu semnează contractul, vor fi invitați pe rând următorii clasificați în ordinea descrescătoare a prețului oferat.

Din partea ofertantului declarat câștigător, contractul va fi semnat de către:

- pentru persoanele fizice - proprietarul de drept al imobilului oferat sau persoana împuternicită în acest sens;
- pentru persoanele juridice - administratorul societății, care va prezenta o procură specială pentru semnarea contractului din partea asociaților sau Decizia organelor de conducere prin care este desemnată persoana abilitată.

Dacă societatea are asociat unic, care este în același timp și administrator, nu mai este necesară procura.



VIII. ANULAREA PROCEDURII

Autoritatea contractantă are dreptul de a anula aplicarea procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere înainte de data transmiterii comunicării privind rezultatul aplicării procedurii de închiriere numai în următoarele cazuri:

- a) niciunul dintre ofertanți nu a îndeplinit condițiile de calificare prevăzute în documentația de achiziție;
- b) au fost prezentate numai oferte neconforme, excluse sau inacceptabile;
- c) circumstanțe excepționale care afectează procedura pentru atribuirea contractului de închiriere și fac imposibilă încheierea contractului de închiriere. Prin „imposibilă încheierea contractului” se poate înțelege orice situație legală și justificată, cum ar fi: se modifică/dispare necesitatea, nu este asigurată sursa de finanțare, etc.
- d) pe parcursul procedurii de atribuire a fost depusă o plângere în instanță de către o persoană care se consideră vătămată de un act al autorității contractante considerat nelegal în legătură cu procedura de închiriere și a fost pronunțată o hotărâre judecătorească definitivă în acest sens care duce la imposibilitatea semnării contractului de închiriere.

Decizia de anulare nu creează vreo obligație SBRM față de participanții la procedura de achiziție.

SBRM are obligația de a comunica în scris tuturor ofertanților decizia de anulare.

IX. MODALITĂȚI DE EFECTUARE A PLĂȚII

Ofertantul persoană juridică va avea cont deschis la trezorerie, iar ofertantul persoană fizică va avea cont deschis la orice bancă.

Plata contravalorii închirierii imobilului va fi efectuată:

- cu ordin de plată, conform termenilor contractuali,
- Operatorul economic declarat câștigător va emite facturile în lei, la cursul BNR din data facturării.

X. DURATA CONTRACTULUI

Acordul-cadru se va încheia pentru o perioadă de 4 ani, iar contractele subscvente se vor încheia succesiv, în funcție de alocările fondurilor bugetare, pentru perioade de minim 1 lună, maxim 12 luni.

Prelungirea contractului se poate realiza înainte de expirarea duratei acordului-cadru, cu păstrarea sau îmbunătățirea condițiilor inițiale.



CAIET DE SARCINI

Partea I. Caracteristici tehnice generale

1. Amplasare

1.1. Spațiile ofertate - hotel, restaurant, baza de tratament - vor fi amplasate DE PREFERINȚĂ într-un singur imobil, distribuit pe unul sau mai multe etaje consecutive și alocate exclusiv locatarului (nu vor exista alți locatari pe etajele respective).

În mod obligatoriu baza de tratament și spațiul de cazare fac parte din același corp de clădire, pentru a se asigura condițiile de autorizare a activității medicale în secția de spital a sanatoriului.

În situația în care spațiul pentru prepararea și pregătirea mesei se află dispus într-o clădire separată, aceasta nu se poate situa la o distanță mai mare de 300 de metri față de imobilul în care pacienții vor fi cazați.

1.2. Se solicită ca imobilul să fie amplasat în municipiul Mangalia, inclusiv într-una din stațiunile aferente municipiului.

2. Accesibilitate

2.1. Clădirea va permite accesul pentru persoanele cu dizabilități, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

2.2. Clădirea va dispune de ascensoare pentru persoane, care deservește toate nivelurile, accesibile pentru utilizatori.

2.3. Clădirea va avea un perimetru pentru parcare și acces auto cu sistem de control al accesului.

2.4. Imobilul să permită, în limita spațiului disponibil instalarea în exterior și în interior a însemnelor instituției sau a altor elemente de publicitate care au legătură cu specificul și reprezentativitatea instituției.

3. Locuri de parcare

3.1. Locatarul va asigura locatarului un număr minim de 20 locuri de parcare aflate în incinta imobilului (subteran sau curte interioară imobil).

4. Caracteristici

Corpul destinat cazării - spațiu de cazare clasificat la minim 2 stele, cu o capacitate de minim 350 locuri, dispuse în camere de 2 locuri.

- numărul încăperilor ce pot avea destinație de salon/camera cazare minim **175 buc.**, suprafața utilă minimă pentru fiecare camera fiind de **14 mp**, cu grup sanitar propriu.

Corpul destinat restaurantului –cu suprafață utilă totală de minim 700 mp, dotări și anexe care să permită prepararea și servirea mesei pentru minim 200 persoane.

Corpul destinat Bazei de tratament:

Pentru efectuarea de PROCEDURI UMEDE - HIDROTERAPIE

- Spații prevazute cu cazi din fonta emailată sau fibra sticlă: Nr. minim 10 buc. alimentate de apacaldamenajera, aparecemenajera, apa de sulf
- Cazi subacvale/ spații în care se pot amplasa dușuri subacvale
- Bai galvanice 3 buc./spații în care se pot amplasa băi galvanice
- Masaj cu namol
- Grupuri sanitare prevazute cu dusuri femei și bărbați și WC femei și bărbați
- Spații depozitare (magazii) nr.=3

Pentru efectuarea de PROCEDURI USCATE

- a) Spații – masaj uscat

- b) Spatii - Electroterapie
- c) Kinetoterapie
- Grupuri sanitare prevazute cu dusuri femei si barbati si WC femei si barbati
- Spatii depozitare (magazii) nr.=1

PARTEA A II-A. CARACTERISTICI TEHNICE SPECIFICE

1. Securitate

- 1.1. Clădirea/spațiul va fi format dintr-un etaj singular sau mai multe etaje succesive, cu perimetru clar delimitat în care toate intrările și ieșirile să poată fi supravegheate și să nu permită accesul neautorizat, clandestin sau prin forță. De asemenea, acest perimetru să nu permită tranzitul altor persoane din zonele adiacente.
- 1.2. Clădirea va avea cel puțin două intrări distincte (acces și evacuare).
- 1.3. Configurarea sistemului de control al accesului se va realiza de comun acord cu Locatorul.
- 1.4. Pentru gestionarea informațiilor clasificate să existe posibilitatea stabilirii unei zone specifice care să permită:
 - limitarea și restricționarea accesului personalului neautorizat; supraveghere video permanentă;
 - uși ferestre securizate (detector de mișcare, panou de armare uși, contact magnetic);

2. Utilități:

- 2.1. Imobilul trebuie să fie dotat cu următoarele utilități:
- a. sistem propriu de încălzire;
 - b. sistem propriu de climatizare sau aparate de aer condiționat montate;
 - c. rețea alimentară cu apă, cu contorizare
 - d. rețea alimentară cu energie electrică, cu contorizare separată pentru spațiile ce vor fi închiriate;
 - e. instalație electrică;
 - f. instalație sanitară;
 - g. rețea de canalizare;
- 2.2. Clădirea va fi prevăzută cu sistem de livrare a apei reci și calde, prin centrală proprie.
- 2.3. Caracteristici tehnice specifice solicitate ca existente în imobil
- existența ori posibilitatea racordării la internet, CATV, etc.
 - existența ori posibilitatea realizării rețelei voce – date;

PARTEA A III-A. COSTURI

Cheltuielile de climatizare, furnizare a energiei electrice, furnizare a apei reci și calde, furnizare căldură, canalizare, colectare a deșeurilor menajere vor fi suportate de Locatar, care va încheia contracte proprii cu furnizorii.

Predarea în folosință a spațiului închiriat:

În termen de 3 zile lucrătoare de la declararea câștigătorului Autoritatea Contractantă va proceda împreună cu ofertantul declarat câștigător la predarea-preluarea spațiilor închiriate.

Ofertantul va preda spațiul spre folosință Autorității Contractante pe bază de proces verbal de predare - primire în care se va menționa spațiul cu dotările sale, starea tehnică și gradul de uzura a acestora.

Predarea în folosință a spațiului se realizează de comun acord între reprezentanții Autorității Contractante și persoana împuternicită din partea locatorului, cu respectarea termenelor menționate anterior.

Acordul- cadru și Contractul subsecvent de închiriere intră în vigoare la data semnării de către părți a procesului verbal de predare-primire/recepție. Locatorul va acorda locatarului un termen de grație de 3 de zile de la data întocmirii procesului verbal de predare-primire pentru plata chiriei în interiorul căruia locatorul va asigura derularea activităților de mutare și instalare în imobil.



SECȚIUNEA FORMULARE

Prezenta Secțiune face parte integrantă din Documentația de atribuire a Contractului de închiriere imobil necesar funcționării secțiilor de spital și sanatorială ale Sanatoriului balnear și de recuperare Mangalia.

Această secțiune conține formulare destinate, pe de o parte, să faciliteze elaborarea și prezentarea ofertei și a documentelor care o însoțesc, pe de altă parte, să permită Comisiei de evaluare examinarea și evaluarea rapidă și corectă a tuturor ofertelor depuse. Fiecare ofertant care participă, în mod individual sau ca asociat, la procedura de achiziție publică va prezenta formularele prevăzute în cadrul acestei secțiuni, completate în mod corespunzător și semnate de persoana autorizată.

Scrisoare de înaintare /împuternicire

Declarație de participare cu ofertă independentă la procedura de atribuire cu publicarea prealabilă a unui anunț

Declarație (din care să reiasă situația juridică a imobilului - clădirea și terenul aferent să nu fie revendicate și să nu se afle pe rolul unor instanțe judecătorești)

Declarație (pentru ofertanții persoane juridice) –referitor la neîncadrarea în situația de declarare a stării de faliment

Declarație privind neîncadrarea în situația de condamnat pentru corupție, infracțiuni asupra intereselor financiare ale Uniunii Europene, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani

Declarație privind evitarea conflictului de interese pentru persoane juridice /persoane fizice

Formular de ofertă

ANTET OFERTANT

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către:

Ca urmare a anunțului de participare postat pe site-ul SBRM /publicații locale, privind atribuirea contractului de închiriere imobil necesar funcționării secțiilor de spital și sanatorială a Sanatoriului balnear și de recuperare Mangalia.

Noi, (denumirea/numele ofertantului) vă transmitem alăturat:

- oferta;
 - împuternicirea domnului (ei) (numele persoanei împuternicite) pentru:
 - semnarea ofertei;
 - participarea la deschiderea ofertelor;
 - reprezentarea ofertantului în raporturile cu Autoritatea Contractantă pe tot parcursul desfășurării procedurii de atribuire a contractului de închiriere, până la desemnarea ofertantului câștigător, însoțită de copia după actul de identitate (seria , numărul , eliberat de);
- Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și va satisface cerințele dumneavoastră.

Subsemnatul {nume și prenume}, în calitate de {asociat unic/ asociat majoritar/ administrator/ reprezentant legal} al {denumirea/numele ofertantului} - proprietar/propietar al imobilului oferat spre închiriere (teren și clădire spații cazare, restaurant, baza de tratament), situat în localitatea Mangalia, (adresă), cu sediul în localitatea (localitate), (adresă), având CUI , împuternicesc pe domnul/doamna (nume și prenume) cu domiciliul în localitatea (adresă), legitimat cu BI/CI seria nr , CNP să:
-semneze oferta firmei pentru Acord-cadru de închiriere spații pentru Sanatoriul balnear și de recuperare Mangalia -participe la deschiderea ofertelor;
-reprezinte (denumirea/numele ofertantului) în raporturile cu Autoritatea Contractantă pe tot parcursul desfășurării procedurii de atribuire a Acordului-cadru de închiriere, până la desemnarea ofertantului câștigător, pentru și în numele (denumirea/numele ofertantului).

ANTET-OFERTANT

DECLARAȚIE

de participare cu ofertă independentă

- I. a). Subsemnatul/Subsemnata, administrator/administratori al/ai....., societate/asociere care va participa la procedura de închiriere organizată de Sanatoriul balnear și de recuperare Mangalia, în calitate de autoritate contractantă, din data de.....,
- II. Certific/Certificăm prin prezenta, în numele....., următoarele:
1. am citit și am înțeles conținutul prezentului certificat;
 2. consimt/consimțim descalificarea de la procedura de închiriere în condițiile în care cele declarate se dovedesc a fi neadevărate și/sau incomplete în orice privință;
 3. în sensul prezentului certificat, prin concurent se înțelege oricare persoană fizică sau juridică, alta decât ofertantul în numele căruia formulez/formulăm prezentul certificat, care ofertează în cadrul aceleiași proceduri de închiriere;
 4. oferta prezentată a fost concepută și formulată în mod independent față de oricare concurent, fără a exista consultări, comunicări, înțelegeri sau aranjamente cu aceștia;
 5. oferta prezentată nu conține elemente care derivă din înțelegeri între concurenți în ceea ce privește prețurile/tarifele, metodele/formulele de calcul al acestora;
 6. oferta prezentată nu conține elemente care derivă din înțelegeri între concurenți în ceea ce privește calitatea, cantitatea, specificații particulare ale serviciilor oferite;
 7. detaliile prezentate în ofertă nu au fost comunicate, direct sau indirect, niciunui concurent înainte de momentul oficial al deschiderii publice, anunțată de Autoritatea Contractantă.
- III. Sub rezerva sancțiunilor prevăzute de legislația în vigoare, declar/declarăm că cele consemnate în prezentul certificat sunt adevărate și întru totul conforme cu realitatea.
- Ofertant,
- Data
- Administrator/Administratori/Proprietar/Proprietari (semnătura/semnături)

ANTET OFERTANT

DECLARAȚIE

Subsemnatul(a) (numele și prenumele) în calitate de ofertant la procedura de atribuire a Acordului-cadru de închiriere spații pentru Sanatoriul balnear și de recuperare Mangalia declar pe propria răspundere, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, că imobilul oferat (imobil - clădire și imobil - teren) nu este revendicat de alți proprietari și nu face obiectul unor procese aflate pe rolul instanțelor judecătorești, înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Prezenta declarație este valabilă până la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.

Data completării (Numele în clar, semnătura și ștampilă)
(ZZ/LL/AAAA)



ANTET OFERTANT

DECLARAȚIE

Subsemnatul(a) (numele și prenumele), administrator al ...(denumirea ofertantului) în calitate de ofertant la procedura de atribuire a Acordului cadru de închiriere spații cazare, restaurant și baza de tratament pentru Sanatoriul balnear și de recuperare Mangalia, declar pe proprie răspundere că:

- nu am intrat în faliment ca urmare a hotărârii pronunțate de judecătorul-sindic;
- în ultimii 2 ani mi-am îndeplinit în mod corespunzător obligațiile contractuale, fapt care nu a produs grave prejudicii beneficiarilor mei.
- nu prezint informații false și prezint informațiile solicitate de către autoritatea contractantă, inclusiv prin înputernicitul nostru, în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data completării (Numele în clar, semnătura și ștampilă)
(ZZ/LL/AAAA)

ANTET OFERTANT

DECLARAȚIE

(pentru ofertanții persoane fizice sau juridice)

Subsemnatul(a) (numele și prenumele) declar pe propria răspundere, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, că în ultimii 5 ani, nu am fost condamnat prin hotărârea definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru participare la activități ale unei organizații criminale/terorism, pentru corupție, infracțiuni asupra intereselor financiare ale Uniunii Europene, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani.

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispun, inclusiv cazier judiciar.

Prezenta declarație este valabilă până la data de....., (se precizează data expirării perioadei de valabilitate a ofertei).

Data completării (Numele în clar, semnătura și ștampilă)

ANTET OFERTANT

DECLARAȚIE PRIVIND EVITAREA CONFLICTULUI DE INTERESE

Subsemnatul(a) (numele și prenumele), administrator al (denumirea ofertantului), în calitate de ofertant la procedura de atribuire a Acordului-cadru de închiriere sediu pentru Sanatoriul balnear si de recuperare Mangalia, declar pe propria răspundere, sub sancțiunea excluderii din procedură și a sancțiunilor aplicate faptei de fals în acte publice, că nu avem drept membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare și nu avem acționari ori asociați persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al doilea inclusiv sau care se află în relații comerciale, cu persoane ce dețin funcții de decizie în cadrul autorității contractante, respectiv, nu ne aflăm în situația unui conflict de interese.

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Prezenta declarație este valabilă până la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.

Data completării (ZZ/LL/AAAA)
(Numele în clar, semnătura și ștampilă)

FORMULAR DE OFERTĂ

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnatul/subsemnații, reprezentant/reprezentanți al/ai ofertantului _____, ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația de atribuire, să închiriem imobilul situat în Mangalia, str _____, nr _____, parter/etaj _____, cu o suprafață totală de _____ mp, pentru suma de _____ (suma în litere și în cifre) euro/an (se va menționa suma cu și fără TVA).
2. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă până la data de _____ (ziua/luna/anul) și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.
3. Până la încheierea și semnarea Acordului-cadru de închiriere, această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.
4. Înțelegem că sunteți obligați să acceptați oferta cu prețul cel mai scăzut, în condițiile ofertelor și clauzelor contractuale negociate și agreeate.

Formular propunere tehnică

Cerință	Modalitate de îndeplinire
Spațiile sunt amplasate într-un singur imobil, distribuit pe unul sau mai multe etaje consecutive și alocate exclusiv locatarului (nu vor exista alți locatari pe etajele respective).	
Baza de tratament și spațiul de cazare fac parte din același corp de clădire	
Spațiul pentru prepararea și pregătirea mesei se află dispus într-o clădire separată, dar nu la o distanță mai mare de 300 de metri față de imobilul în care pacienții vor fi cazați.	
Imobilul/imobilele sunt amplasate în municipiul	



Mangalia, inclusiv într-una din stațiunile aferente municipiului.	
Clădirea permite accesul pentru persoanele cu dizabilități	
Clădirea dispune de ascensoare pentru persoane, care deservesc toate nivelurile, accesibile pentru utilizatori.	
Clădirea are un perimetru pentru parcare și acces auto cu sistem de control al accesului	
Se asigura locatarului un număr minim de 20 locuri de parcare aflate în incinta imobilului (subteran sau curte interioară imobil).	
Spațiul de cazare este clasificat la minim 2 stele	
Capacitate de cazare - capacitate de minim 350 locuri, dispuse în camere de 2 locuri.	
Suprafața utilă minimă pentru fiecare camera este de 14 mp , cu grup sanitar propriu.	
Corpul destinat restaurantului are cu suprafață utilă totală de minim 700 mp, dotări și anexe care permite prepararea și servirea mesei pentru minim 200 persoane	
Spatii prevazute cu cazi din fonta emailata sau fibra sticla: Nr. minim -10 buc. alimentate de apa calda menajera, apa rece menajera, apa de sulf	
Cazi subacvale/ spații în care se pot amplasa dușuri subacvale	
Bai galvanice 3 buc./spații în care se pot amplasa băi galvanice	
Spații pentru masaj cu namol	
Spatii pentru masaj uscat	
Spatii - Electroterapie	
Spații Kinetoterapie	
Baza de tratament dispune de grupuri sanitare prevăzute cu dușuri pentru femei și bărbați	
Baza de tratament dispune de spații de depozitare	
Clădirea are cel puțin două intrări distincte (acces și evacuare).	
Clădirea/spațiul e format dintr-un etaj singular cu perimetru clar delimitat în care toate intrările și ieșirile să poată fi supravegheate și să nu permită accesul neautorizat, clandestin sau prin forță. De asemenea, acest perimetru să nu permită tranzitul altor persoane din zonele adiacente.	
Clădirea/spațiul e format din mai multe etaje succesive, cu perimetru clar delimitat în care toate intrările și ieșirile să poată fi supravegheate și să nu permită accesul neautorizat, clandestin sau prin forță. De asemenea, acest perimetru să nu permită tranzitul altor persoane din zonele adiacente.	
Există posibilitatea stabilirii unei zone specifice care	



să permită: - limitarea și restricționarea accesului personalului neautorizat; supraveghere video permanentă; - uși și ferestre securizate (detector de mișcare, panou de armare uși, contact magnetic);	
Imobilul este dotat cu următoarele utilități: - sistem propriu de încălzire; - sistem propriu de climatizare sau aparate de aer condiționat montate; - rețea alimentară cu apă, cu contorizare - rețea alimentară cu energie electrică, cu contorizare separată pentru spațiile ce vor fi închiriate; - instalație electrică; - instalație sanitară; - rețea de canalizare;	
Clădirea este prevăzută cu sistem de livrare a apei reci și calde, prin centrală proprie.	
Există posibilitatea racordării la internet, CATV, etc. Există posibilitatea realizării rețelei voce – date	

Întocmit,

Șef serviciu APCAT

Georgiana Isac



MODEL
ACORD – CADRU DE ÎNCHIRIERE
Nr ____ data ____

Preambul

Având în vedere Raportul procedurii de închiriere înregistrat cu nr.../...., conform căruia s-a stabilit câștigătorul, aprobat de managerul unității, se încheie prezentul **acord cadru de prestări servicii de închiriere**.

1. Părțile acordului-cadru

SANATORIUL BALNEAR SI DE RECUPERARE MANGALIA, cu sediul în Mangalia, Str. Mircea cel Batran nr. 2, tel. 0241- 751.337, fax: 0241-751.759 cod fiscal 4515565, Trezoreria Mangalia Cont RO75TREZ2335041XXX000069, reprezentat prin **Ec. Bogdan Maganu**, avand functia de MANAGER, si **Ec. Mihaela Săndulescu**, avand functia de DIRECTOR FINANCIAR CONTABIL, în calitate de **promitent locatar**, pe de o parte,

și

S.C. _____, cu sediul în _____, strada _____ nr. _____, cod postal _____, CUI _____, înmatriculata la Registrul Comertului sub nr. _____, cont IBAN _____, deschis la _____, tel./fax _____, reprezentata prin _____ în calitate de **promitent locatar**,

2. Definitii

2.1 În derularea prezentului acord-cadru si a contractelor subsecvente atribuite în baza acestuia următorii termeni vor fi interpretați astfel:

- a) acord-cadru – prezentul înscris, reprezentând înțelegerea părților pentru închirierea spațiului destinat activităților specifice secțiilor de spital si sanatoriului din cadrul SBRM
- b) act adițional – documentul semnat de părți prin care se modifică termenii și condițiile din oricare document ce face parte din prezentul acord-cadru sau contract subsecvent;
- c) contract subsecvent – contractul semnat în baza acordului cadru între promitentul-locatar, în, și promitentul-locatar, pentru închirierea spațiului.
- d) promitentul-achizitor-locatar – autoritatea contractantă, nominalizată ca atare în preambulul prezentului acord-cadru;
- e) promitentul-locatar – operatorul economic proprietar al spațiilor care fac obiectul prezentului acord-cadru, nominalizat ca atare în preambulul prezentului acord-cadru;
- f) locatar și locatar – părțile contractante, așa cum sunt acestea denumite în contractele subsecvente;
- g) zi – zi calendaristică, dacă nu se specifică altfel; an – 365 zile.



3. Scopul acordului-cadru

2.1 - Scopul acordului-cadru îl reprezintă stabilirea elementelor/ condițiilor esențiale care vor guverna contractele subsecvente de închiriere a imobilului pus la dispoziție de promitentul-prestator locator, cu dotările și utilitățile detaliate în oferta tehnică, ce urmează a fi încheiate în temeiul și pe durata derulării prezentului acord

2.2 – Contractele subsecvente ce urmează a fi încheiate au ca obiect închirierea spațiilor **specificate în anexa.**

4. Durata acordului- cadru

4.1 - Durata prezentului acord-cadru este de 48 luni, de la data semnării acestuia, cu posibilitatea recunoscută părților de a prelungi/reduce durata prin act adițional.

5. Prețul unitar. Valoarea acordului-cadru.

5.1 - Prețul unitar al închirierii specificat în anexa la prezentul acord este cel inclus de promitentul prestator-locator în propunerea financiară, parte integrantă a prezentului acord cadru.

6. Documentele acordului-cadru:

6.1- Acordul-cadru este alcătuit din următoarele documente în ordinea lor de prioritate:

- a) acordul-cadru propriu-zis, inclusiv anexe ale acestuia;
- b) documentația de atribuire, inclusiv clarificările făcute înainte de termenul limită pentru depunerea ofertelor;
- c) propunerea financiară și propunerea tehnică, inclusiv clarificările din perioada de evaluare a ofertelor;

6.2- Actele adiționale au ordinea de prioritate a documentului pe care îl modifică. Documentele menționate la pct. 6.1, părți integrante ale acordului-cadru, se consideră a se explica reciproc. În caz de ambiguitate sau divergență acestea vor fi citite și interpretate în ordinea mai sus menționată. În cazul în care, pe parcursul executării acordului-cadru se constată faptul că anumite elemente ale propunerii tehnice sunt inferioare sau nu corespund cerințelor prevăzute în caietul de sarcini, parte a documentației de atribuire, prevalează prevederile acestuia din urmă.

7. Obligațiile promitentului locator

7.1 – Promitentul-locator se obligă să respecte pe durata închirierii imobilului situat în condițiile prevăzute în caietul de sarcini, anexă la prezentul acord-cadru.

7.2 - Promitentul-locator se obligă să predea imobilul împreună cu toate accesoriile sale în stare corespunzătoare utilizării (în starea în care se afla pe timpul verficarilor facute de comisia de evaluare) acestuia, în termen de 10 zile lucrătoare de la semnarea prezentului acord-cadru, pe baza de proces verbal de predare-primire în termen și se constituie ca Anexa nr. 1 la prezentul acord-cadru.



7.3 - Procesul verbal se va întocmi dacă sunt realizate toate obligațiile prevăzute în caietul de sarcini și și asumate prin ofertă.

7.4 - Promitentul-locatar este obligat să asigure în mod constant, pe durata acordului-cadru, folosința liniștită și utilă a imobilului, cu toate accesoriile sale, fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință.

8. Obligațiile promitentului-locatar

8.1. - Promitentul-locatar se obligă să plătească prețul chiriei către promitentul-locatar la termenele stabilite.

8.2 - Promitentul-locatar este obligat să folosească imobilul cu prudență și diligență, potrivit destinației sale.

8.3. - Sunt în sarcina promitentului-locatar reparațiile locative, a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a imobilului, pentru asigurarea funcționării corespunzătoare a bunului închiriat, pe toată durata locațiunii.

8.4. - Promitentul-locatar se obligă să nu schimbe destinația imobilului închiriat.

8.5. -Promitentul-locatar se obligă să restituie imobilul la încetarea/rezilierea/denunțarea acordului cadru cu tot inventarul din dotare, la termenul stabilit.

8.6.- Promitentul-locatar se obligă să înștiințeze imediat pe promitentul-locatar despre orice acțiune de uzurpare a dreptului de proprietate al acestuia.

8.7. - Promitentul-locatar se obligă să permită promitentului-locatar accesul neîngrădit în imobil și pe acoperișul acestuia, ori de câte ori este nevoie.

8.8. - Promitentul-locatar se obligă să achite valoarea de inventar a bunurilor constatate lipsă la inventar sau nepredate /degradate la încetarea prezentului acord-cadru, degardarea urmând a fi apreciată conform codului fiscal (în afara uzurii normale datorate folosinței).

8.9. - Promitentul-locatar poate realiza investiții necesare defășurării în bune condiții a activităților. În accepțiunea prezentului acord-cadru ”**investiție**” reprezintă orice lucrare utilă, adăugată/incorporată în imobil, de natura să fie înregistrată conform Legii contabilității și care prin natura și valoare depășește cadrul intervențiilor care au ca scop reparațiile și amenajările strict necesare pentru funcționarea imobilului.

Investițiile vor fi aprobate în scris de către promitentul-locatar, din punct de vedere al **oportunității**, în prealabil demarării lor, pe baza solicitării scrise depuse de promitentul-locatar la sediul locatorului.

8.10. - Promitentul-locatar se obligă să obțină pe cheltuiala proprie toate autorizațiile și avizele necesare funcționării imobilului închiriat în condiții de legalitate și să le **comune** promitentului-locatar.

8.11.- Promitentul-locatar se obligă să respecte toate obligațiile legale privind funcționarea imobilului, cum ar fi, fără a se limita la normele de protecția muncii, ISCIR, Protecția mediului,



referitor la obținerea tuturor autorizațiilor, urmărirea comportării în timp a construcțiilor, sesizarea ISC în cazul unor accidente tehnice, semnalarea degradării survenite în timpul exploatării activului.

9. Obligații privind utilitățile

- 9.1. Promitentul-locatar este obligat să încheie contracte în nume propriu cu furnizorii de utilități în termen de maxim **60 de zile** de la semnarea contractului de închiriere.
- 9.2. Promitentul-locatar este obligat să permită accesul furnizorului de utilități în punctele de măsurare și consum pentru stabilirea consumurilor de utilități.
- 9.3. Este interzis promitentului-locatar să acționeze asupra instalațiilor la care are acces, fără acordul promitentului-locator sau să permită unui terț racordarea la sistemele de furnizare utilități ale proprietarului imobilului.

10. Sancțiuni pentru neîndeplinirea culpabilă a obligațiilor

- 10.1.- În cazul în care promitentul-locatar nu efectuează plata facturilor în termenul stabilit conform art. 13.1 din contract, atunci acestuia va plăti ca penalități o sumă echivalentă cu 0,01% pe zi de întârziere din plata neefectuată, până la îndeplinirea efectivă a obligației.
- 10.2 – În conformitate cu prevederile legale promitentul-locatar are dreptul de a solicita daune interese reprezentând contravaloarea tuturor prejudiciilor suferite ca urmare a refuzului promitentului-locator de a încheia un contract subsecvent din propria sa culpa.

11. Modul de derulare a acordului cadru

- 11.1 - Contractele subsecvente vor fi încheiate pe toată durata acordului cadru, cu promitentul-locator, conform raportului procedurii încheiat în urma procedurii de atribuire, în condițiile prezentului acord-cadru.
- 11.2 - Contractele subsecvente se vor încheia succesiv, pentru o durată de minim 1 lună și maxim 12 luni, în funcție de alocările bugetate.
- 11.3 - Părțile contractante au dreptul, pe durata îndeplinirii acordului-cadru, de a conveni modificarea clauzelor acordului-cadru, prin act adițional.

12. Facturare și plată

- 12.1 Promitentul-locatar va efectua plata fiecărei facturi aferente contractului subsecvent încheiat, în prima zi lucrătoare a fiecărei luni, dacă durata contractului subsecvent este egal sau mai mare de o lună, dar mai mică de un an, ori în prima zi lucrătoare a fiecărui trimestru, dacă durata contractului-subsecvent are durata de cel puțin un an.
- 12.2 - Data plății este considerată data în care Trezoreria a înregistrat ordinul de plată.
- 12.3 - Pe întreaga perioadă a acordului-cadru de închiriere prețul chiriei totale lunare nu va putea fi majorat sau indexat.



MINISTERUL SĂNĂTĂȚII

SANATORIUL BALNEAR SI DE RECUPERARE MANGALIA

SANATATE SI LONGEVITATE

Sr. Mircea cel Băran nr. 2, 901500 – Mangalia, Constanța
C.U.I. 4313565, cod: RO96TREZ23320F332100XKDK Trezoreria Mangalia
Tel. central: 0241 751537, tel. secretariat: 0241 751215 fax: 0241 751729
e-mail: office@balnear.net, www.balnear.net



13. Comunicări

13.1 - (1) Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului acord-cadru, trebuie să fie transmisă în scris.

(2) - Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii cât și în momentul primirii.

13.2 - Comunicările între părți se pot face și prin telefon, telegramă, telex, fax sau e-mail, cu condiția confirmării în scris a primirii comunicării.

14. – Încetarea acordului cadru

14.1 - (1) Prezentul acord – cadru încetează de drept:

- prin ajungerea la termen/împlinirea duratei de valabilitate.

(2) Acordul – cadru poate înceta și în următoarele cazuri:

- prin acordul de voință al părților, exprimat prin act adițional semnat de ambele părți;
- prin rezilierea de către o parte ca urmare a neîndeplinirii sau îndeplinirii în mod necorespunzător a obligațiilor asumate prin prezentul acord – cadru, de către cealaltă parte, cu notificarea prealabilă de 10 zile a părții în culpă.

15. Litigii

15.1 – Promitentul locatar și promitentul locator vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea acordului cadru.

15.2 - Dacă, după 14 de zile de la începerea acestor tratative, promitentul locatar și promitentul locator nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare poate solicita ca disputa să se soluționeze de către instanțele judecătorești din România.

16. Amendamente

16.1 - Părțile au dreptul, pe durata îndeplinirii acordului-cadru, de a conveni modificarea clauzelor acestuia sau, după caz, ale unui contract subsecvent, prin act adițional. Orice act adițional va fi valabil și va produce efecte numai dacă a fost semnat în prealabil de către reprezentanții legali ai părților semnatare.

Părțile au convenit să încheie azi _____ prezentul acord-cadru, în două exemplare originale.

PROMITENT LOCATAR

PROMITENT LOCATOR

PROCES VERBAL de PREDARE-PRIMIRE

Pentru preluarea spațiului cu dotările și amenajările corespunzătoare Caietului de sarcini și Propunerii tehnice, pentru imobilul situat în str _____, destinat închirierii pentru Sanatoriul balnear și de recuperare Mangalia conform acordului-cadru de închiriere nr....., Comisia a efectuat inventarul (Anexa 1) atașată prezentului Proces verbal de predare-primire.

în urma analizei efectuate la fața locului, Comisia de recepție-preluare a constatat următoarele:

1. Compartimentarea :
2. Starea/existenta echipamentelor:
3. Starea instalațiilor electrice
4. Starea instalațiilor de climatizare
5. Starea altor dotări prevăzute în caietul de sarcini, după caz

Alte constatari-index energie, gaze și apa

Dacă există lipsuri atunci Locatorul va remedia inconvenientele apărute în maxim săptămâni.

Locatorul va pune la dispoziția Locatarului Cartea tehnică a clădirii(sau copie), o copie după avizele de la Pompieri .

După expirarea termenului menționat mai sus, Comisia de predare-primire va constata remediarea inconvenientelor și va întocmi Procesul verbal de predare-primire final.



MODEL

CONTRACT SUBSECVENT DE ÎNCHIRIERE nr /

În temeiul dispozițiilor art. 1777 - 1.823 din Legea nr. 287/ 2009 privind Codul Civil, republicată cu modificările și completările ulterioare, se încheie prezentul contract de închiriere

între:

SANATORIUL BALNEAR SI DE RECUPERARE MANGALIA, cu sediul în Mangalia, str.Mircea cel Bătrân, nr.2, cod fiscal....., cont....., deschis la Trezoreria Mangalia, reprezentată prin Bogdan MAGANU, având funcția de Manager și Mihaela SÂNDULESCU, având funcția de director financiar-contabil, în calitate de Locatar
și

Persoana fizică sau juridică cu sediul în , nr. bl , sc. et. ..., ap , jud , cont RO TREZ deschis la Trezoreria , reprezentată prin....., având funcția de, în calitate de Locator,

Art. 1. Obiectul contractului

(1) Locatorul închiriază, iar Locatarul ia în chirie spațiul situat în loc. Mangalia, str....., înscris în cartea funciară cu numărul cadastral/topo de la până la nr. cadastral , în suprafață de mp (etajele), denumit în continuare “spațiul închiriat”, care este proprietatea locatorului conform..... Terenul aferent, în suprafață de mp este deținut de locator în baza.....

(2) Destinația spațiului închiriat este pentru desfășurarea activității medicale curente a secțiilor de spital și sanatorială a Sanatoriului balnear și de recuperare Mangalia.

(3) Predarea/primirea spațiului cu toate dotările aferente s-a efectuat în baza de procesului verbal încheiat la data de, reprezentând începutul perioadei de închiriere.

Art. 2. Durata contractului

(1) Durata prezentului contract de închiriere este de..... luni de la data semnării contractului de închiriere de către părți.

Art. 3. Prețul contractului și modalități de plată

(1) Prin prezentul contract Locatarul se obligă să plătească Locatorului pentru spațiul închiriat, o chirie totală lunară în sumă de euro, TVA inclus.

(2) Locatorul va emite facturile pentru perioada prestării serviciilor de închiriere, în lei, la cursul BNR din data facturării.

(3) Plata se va efectua în baza facturii emise conform celor precizate la punctul 11 din acordul-cadru, *în prima zi lucrătoare a fiecărei luni, dacă durata contractului subsecvent este egal sau mai mare de o lună, dar mai mică de un an, ori în prima zi lucrătoare a fiecărui trimestru, dacă durata contractului-subsecvent are durata de cel puțin un an.*

(5) Prețul contractului exprimat sub forma chiriei totale lunare include:

- chiria aferentă spațiului închiriat, cu toate dotările incluse;
- locuri de parcare.



(6) Cheltuielile de furnizare a energiei electrice, furnizare a apei reci, canalizare, colectare a deșeurilor menajere, furnizare gaze vor fi refacturate de Locatar către Locatar până la încheierea de către acesta a propriilor contracte de furnizare utilități. Refacturarea lunară a utilităților indicate anterior va fi însoțită de un deviz/situație de calcul prin care se va justifica valoarea solicitată, împreună cu o copie a facturilor de utilități și a situației cu suprafața utilă totală a imobilului.

Art. 4. Obligațiile părților

4.1. Obligațiile locatarului

- (1) Să asigure Locatarul de folosință netulburată și utilă a spațiului închiriat pe toată durata contractului.
- (2) Să declare și 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 imobil niciunei persoane fizice sau juridice, pentru intervalul de timp prevăzut în prezentul contract, și nu o va face nici în viitor, până la încetarea acordului-cadru încheiat între părți.
- (3) Să garanteze Locatarului, pe toată durata contractului împotriva pierderii totale sau parțiale a bunului închiriat.
- (4) Să declare și să garanteze Locatarului că în momentul semnării contractului nu există nici un fel de litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată sau arbitrale cu privire la spațiul ce face obiectul prezentului contract, care să pericliteze derularea contractului de închiriere.
- (5) Să predea Locatarului la termenul convenit spațiul închiriat în stare normală de folosință, liber (în conformitate cu cerințele minime stabilite de chiriaș/locatar), potrivit destinației prevăzute în contract.
- (6) Să garanteze pe locatar împotriva tulburărilor de fapt și de drept provenite din fapta proprie și împotriva tulburărilor de drept provenite din fapta terților.
- (7) Să asigure accesul, inclusiv cu automobilul, permanent, la imobilul în care se află spațiul închiriat.
- (8) Să permită instalarea de către Locatar a semnelor, logo-urilor precum și oricăror altor mijloace de informare și publicitate în exteriorul și interiorul spațiului închiriat, în limita spațiului disponibil.

4.2. Obligațiile Locatarului

- (1) Să întrebuințeze spațiul închiriat, ca un bun gospodăresc, 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. Plata se va face în contul de Trezorerie.....
- (3) 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.
- (6) Să folosească spațiul închiriat conform destinației care rezultă din contract, respective din documentația de atribuire.
- (7) Să efectueze reparațiile de întreținere curentă care sunt în sarcina sa, potrivit legii.



- (8) Să permită examinarea bunului de către locator la intervalele de timp stabilite la art.9 alin 15, fără însă ca prin aceasta să i se cauzeze o stânjenire nejustificată a folosinței bunului
- (10) Sa elibereze și sa predea Locatorului spațiul închiriat în termenul stabilit de comun acord după data încetării prezentului contract.

Art. 5. Asigurări

- (1) Locatarul este obligat sa asigure spațiul închiriat împotriva incendiilor, pagubelor provocate de inundații, cutremurelor și a altor riscuri diverse.
- (2) Locatarul este obligat sa se ocupe personal de asigurarea bunurilor proprii (echipamente, instalații, mobilier, documente etc.) existente în spațiul închiriat.
- (3) Locatarul va trebui să-și asume propria Răspundere Civilă față de terți, inclusiv potențialii cumpărători, pentru evenimente produse în în incinta spațiului închiriat.

Art. 6. Răspunderea contractuală

- (1) în cazul neachitării de către Locatar a facturilor și a celorlalte cheltuieli în termenul prevăzut la art. 3 alin. (2), acesta are obligația de a plăti ca penalități o sumă echivalentă cu 0,01% din plata neefectuată pentru fiecare zi de întârziere.
- (2) în condițiile nerespectării de către Locator a obligațiilor prevăzute la art. 4.1., Locatarul va putea să plătească chiria diminuată cu un procent de 0,01% din valoarea facturii pentru fiecare zi calendaristică de neîndeplinire a obligațiilor asumate prin contract.
- (3) Contractul angajează răspunderea solidară a Locatorului și a succesorilor săi pe de o parte, iar pe de altă parte a Locatarului și a succesorilor acestuia.

Art. 7. încetarea contractului

- (1) Contractul de închiriere încetează de drept:
- la expirarea duratei de închiriere;
 - prin acordul scris al ambelor părți;
 - în caz de forță majoră conform art. 9;
 - în caz de desființare a titlului locatorului;
 - pronunțarea unei hotărâri judecătorești care duce la imposibilitatea executării prezentului contract.
- (2) Contractul de închiriere încetează prin reziliere, la inițiativa Locatarului când:
- Locatorul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract sau și le îndeplinește în mod necorespunzător;
 - Locatorul se află în procedura de executare silită, faliment, reorganizare judiciară, dizolvare, închidere operațională, lichidare;
 - Locatorul este afectat de transformări de ordin organizațional, prin care sunt modificate statutul juridic, obiectul de activitate sau controlul asupra sa, cu excepția cazurilor în care astfel de modificări sunt acceptate printr-un act adițional la prezentul contract;
 - Pieirea sau avariarea spațiului închiriat de așa maniera încât acesta nu mai poate fi întrebuințat conform destinației.
- (3) Locatorul nu are dreptul de a pretinde, în aceste situații, nicio altă sumă în afara celor datorate de Locatar pentru serviciile deja prestate și acceptate de Locatar ca fiind în conformitate cu prevederile contractului.



(4) Contractul de închiriere încetează prin reziliere, cu plata de daune-interese, la inițiativa Locatorului când Locatarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract sau și le îndeplinește în mod necorespunzător.

(5) Locatarul nu are dreptul de a pretinde, în aceste situații, nicio altă sumă în afara celor datorate de Locatar pentru serviciile deja prestate și acceptate de Locatar ca fiind în conformitate cu prevederile contractului.

(6) Contractul poate fi reziliat la cererea oricărei părți înainte de expirarea termenului cu condiția notificării celeilalte părți cu 30 de zile în avans. Termenul de 30 de zile începe să curgă de la data înregistrării notificării de către partea contractantă căreia i se aduce la cunoștință rezilierea.

Art. 8. Cesiunea

(1) În prezentul Contract Locatarului nu îi este permisă cesiunea drepturilor și obligațiilor născute din acest Contract.

(2) Locatarul are obligația de a nu transfera total sau parțial obligațiile sale asumate prin Contract, fără să obțină, în prealabil, acordul scris al Autorității/entității contractante.

(3) Cesiunea nu va exonera locatorul de nicio responsabilitate privind garanția sau orice alte obligații asumate prin Contract.

(4) Locatarul este obligat să notifice locatorul, cu privire la intenția de a cesiona drepturile sau obligațiile născute din acest Contract. Cesiunea va produce efecte doar dacă toate părțile convin asupra acesteia.

(5) În cazul în care drepturile și obligațiile locatorului stabilite prin acest Contract sunt preluate de către un alt operator economic, ca urmare a unei succesiuni universale sau cu titlu universal în cadrul unui proces de reorganizare, locatorul poate să cesioneze oricare dintre drepturile și obligațiile ce decurg din Contract, inclusiv drepturile la plată, doar cu acceptul prealabil scris din partea locatorului. În astfel de cazuri, locatorul trebuie să furnizeze locatorului informații cu privire la identitatea entității căreia îi cesionează drepturile.

(6) Orice drept sau obligație cesionate de către locator fără o autorizare prealabilă din partea locatorului nu este executorie împotriva locatorului.

Art. 9. Forța majoră

9.1 Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

9.2 Forța majoră exonerează părțile contractante de îndeplinirea obligațiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acționează.

9.3 Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acțiune a forței majore, dar fără a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părților până la apariția acesteia.

9.4 Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica celeilalte părți, imediat și în mod complet, producerea acesteia și să ia orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

9.5 Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 1 lună, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte daune-interese.

9.6 Nu va reprezenta o încălcare a obligațiilor din contractul de prestare servicii de către oricare din părți situația în care executarea obligațiilor este împiedicată de împrejurări de forță majoră care apar după data semnării contractului de prestare servicii de către părți.

9.7 Locatorul nu va răspunde pentru daune-interese/majorări de întârziere dacă, și în măsura în care, întârzierea în executare sau altă neîndeplinire a obligațiilor din prezentul



Prezentul contract de închiriere se supune legislației românești.

Art. 12. Soluționarea litigiilor

- (1) Părțile convin ca toate neînțelegerile privind valabilitatea contractului sau cele privind interpretarea, executarea ori încetarea acestuia să fie rezolvate pe cale amiabilă, în termen de 15 zile lucrătoare de la intervenirea acestora.
- (2) Dacă după acest termen, locatarul și locatorul nu reușesc să rezolve în mod amiabil o divergență contractuală, fiecare parte poate solicita ca neînțelegerea să se soluționeze de către instanțele judecătorești competente.

Art. 13. Dispoziții finale

- (1) Părțile contractante au dreptul, pe perioada derulării contractului, de a conveni modificarea clauzelor acestuia, prin act adițional.
- (2) Prezentul contract reprezintă un acord pentru părțile contractante în ceea ce privește gestionarea și prelucrarea datelor cu caracter personal primite în vederea îndeplinirii obligațiilor contractuale, în conformitate cu Regulamentul nr. (EU) 2016/679 al Parlamentului European și al Consiliului 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.
- (3) Locatarul va putea efectua în spațiul închiriat lucrări de amenajare și modernizare numai cu consimțământul scris al Locatorului. Orice amenajări, îmbunătățiri și instalații efectuate de Locatar în spațiul închiriat, care sunt încorporate în structura spațiului ce reprezintă obiectul contractului și care nu pot fi recuperate, vor rămâne la încheierea contractului de închiriere, fără plata compensatorie, în proprietatea Locatorului,
- (4) Prezentul contract rămâne valabil dacă locatorul vinde sau transferă proprietatea altei persoane fizice sau juridice.
- (5) 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 în 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 astăzi, _____, în 2 (două) exemplare originale având aceeași valoare juridică, unul la Locatar și unul la Locator.

LOCATAR,

LOCATOR