**SECTIUNEA III FORMULARE**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Alte documente însoţitoare | Formular 1 | Scrisoare de înaintare a ofertei |
| Formular 2 | Împuternicire |
| Formular 3 | Formular de solicitare clarificări |
| Formular 10 | Declarație privind eventualele modificari sau adaptari ale spatiului |
| Documente de calificare | Formular 4 | Declaraţie privind calificarea (eligibilitatea) |
| Formular 5 | Certificat de participare la licitație cu ofertă independentă |
| Formular 6 | Declarație privind evitarea conflictului de interese |
| Formular 7 | Declaratie |
| Propunere tehnică | Formular 8 | Propunere tehnica - Tabelul de corespondenţă cu specificaţiile minime |
| Propunere financiară | Formular 9 | Formular de ofertă financiara detaliata |
| Conditii contractuale | Formular 11 | Model orientativ Contract |

**FORMULAR 1**

Ofertant,

*(denumirea/numele)*

Înregistrat la sediul OIR PECU Regiunea Vest

**SCRISOARE DE ÎNAINTARE**

Către: Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman Regiunea Vest,

Ca urmare a invitaţiei dumneavoastră privind aplicarea procedurii de selecţie de oferte pentru atribuirea contractului de închiriere a unui imobil, -\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ *(denumirea/numele ofertantului)* vă transmitem alăturat următoarele:

Coletul sigilat şi marcat în mod vizibil, conţinând documentele şi informaţiile solicitate, în original şi într-un număr de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ copii:

Avem speranţa că oferta noastră este corespunzătoare şi va satisface cerinţele autorităţii contractante.

Data completării \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Cu stimă, Ofertant,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(semnătură autorizată)*

**FORMULAR 2**

Ofertant,

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(denumirea/numele)*

IMPUTERNICIRE

*Oferta trebuie să fie însoțită de o împuternicire scrisă, prin care persoana care a semnat oferta este autorizată să angajeze proprietarul imobilului – persoană fizică sau juridică, în procedura de atribuire a contractului de închiriere. Împuternicirea trebuie să fie într-un format juridic, în conformitate cu formatul țării în care ofertantul este înregistrat si trebuie să poarte atât semnătura celui care împuterniceste cât si semnătura celui împuternicit.*

 *O traducere autorizată în limba română va însoți orice împuternicire într-o altă limbă.*

Împuternicirea (împuternicirile) se atasează acestui formular.

Numele în Clar: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Semnătura: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

În calitate de: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Legal autorizat să semnez oferta pentru si în numele \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

*(denumire/nume ofertant)*

Data \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**OFERTANTUL ................................ (denumirea/numele)**

**FORMULAR 3**

Ofertant,

(denumirea/numele)

SOLICITARE DE CLARIFICARI

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nr | Intrebari | Raspunsuri |
| 1. | Completat de ofertant | Va fi specificat de Autoritatea Contractantă |
| 2. |  |  |
| 3. |  |  |

Ofertant, (denumirea/numele)

**FORMULAR 4**

Ofertant,

 \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(denumirea/numele)

DECLARAŢIE PRIVIND CALIFICAREA (eligibilitatea)

1 .................................................... (denumirea/numele persoanei fizice sau juridice) în calitate de ofertant la procedura de selecţie de oferte pentru atribuirea contractului de închiriere a unui spațiu/imobil (clădire existentă și terenul aferent) dotat cu utilităţi şi locuri de parcare (minim 6 locuri), necesar funcționării Autoritatea contractanta, reprezentată prin subsemnatul……………………. (nume si prenume in clar a persoanei autorizate), reprezentant imputernicit in calitate de ……………………, declar pe propria raspundere, sub sancțiunile aplicate faptei de fals în acte publice, că:

 a) nu suntem în stare de faliment ca urmare a hotarârii pronuntate de judecatorul-sindic;

b) ne-am indeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor si contribuțiilor de asigurări sociale catre bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în………………(se va specifica România sau țara în care sunt stabiliți) până la termenul limită de depunere al ofertei;

c) in ultimii 2 ani nu ne-am îndeplinit în mod defectuos obligațiile contractuale, din motive imputabile ofertantului în cauză, fapt care a produs sau este de natură să producă grave prejudicii beneficiarilor acestuia;

d) nu am fost condamnați, în ultimii trei ani, prin hotarâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională; e) nu prezentăm informații false sau prezentăm informațiile solicitate de către autoritatea contractantă, în scopul demonstrării îndeplinirii criteriilor de calificare și selecție.

2. Subsemnatul declar pe proprie răspundere că în ultimii 5 ani, nu am fost condamnat prin hotarârea definitiva a unei instanțe judecătorești, pentru participare la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani.

 3. Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificarii și confirmării declarațiilor, situațiilor și documentelor care însoțesc oferta, orice informații suplimentare privind eligibilitatea noastră, precum și experiența, competența și resursele de care dispunem.

4. Subsemnatul autorizez prin prezenta orice instituție, societate comercială, bancă, alte persoane juridice sa furnizeze informații reprezentanților autorizati ai autorității contractante - Autoritatea contractanta, cu privire la orice aspect tehnic și financiar în legătură cu imobilul propus prin ofertă.

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

Data :

Ofertant, (denumirea/numele)

**FORMULARUL 5**

CERTIFICAT de participare la licitaţie cu ofertă independentă

1. Subsemnatul/ Subsemnatii, ............... reprezentant/ reprezentanti legali al/ai, ……………………………., proprietar al imobilului, participant la procedura de selecţie de oferte pentru atribuirea unui contract de închiriere spatiu de birouri, organizata de Autoritatea contractanta, în calitate de ofertant, certific/certificam prin prezenta ca informațiile conținute sunt adevărate și complete din toate punctele de vedere.
2. Certific/Certificam prin prezenta, în numele ................................. , urmatoarele:

 1. am citit și am întețes conținutul prezentului certificat;

2. consimt/consimțim descalificarea noastră de la procedura de atribuire a contractului de închiriere în condițiile în care cele declarate se dovedesc a fi neadevarate și/sau incomplete în orice privință;

3. fiecare semnătură prezenta pe acest document reprezintă persoana desemnată să înainteze oferta de participare, inclusiv în privința termenilor conținuți de oferta;

4. în sensul prezentului certificat, prin concurent se ințelege oricare persoană fizică sau juridică, alta decât ofertantul în numele căruia formulăm prezentul certificat, care ofertează în cadrul aceleiași proceduri de atribuire sau ar putea oferta, întrunind condițiile de participare;

5. oferta prezentată a fost concepută și formulată în mod independent față de oricare concurent, fără a exista consultări, comunicări, înțelegeri sau aranjamente cu aceștia;

6. oferta prezentată nu conține elemente care derivă din înțelegeri între concurenți în ceea ce privește prețurile/tarifele, metodele/formulele de calcul al acestora, intenția de a oferta sau nu la respectiva procedură sau intenția de a include în respectiva ofertă elemente care, prin natura lor, nu au legatură cu obiectul respectivei proceduri;

7. oferta prezentată nu conține elemente care derivă din ințelegeri între concurenți în ceea ce privește calitatea, cantitatea, specificații particulare ale serviciilor oferite;

8. detaliile prezentate în ofertă nu au fost comunicate, direct sau indirect, niciunui concurent înainte de momentul oficial al deschiderii publice, anunțată de autoritatea contractantă.

1. Sub rezerva sancțiunilor prevăzute de legislația în vigoare, declar/declarăm că cele consemnate în prezentul certificat sunt adevărate și intru-totul conforme cu realitatea.

Data

Ofertant,

Reprezentant/Reprezentanti legali

**FORMULARUL 6**

OFERTANT \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(denumirea/numele)

DECLARATIE privind evitarea conflictului de interese

Subsemnatul(a),.........................................(denumirea/numele şi sediul/adresa operatorului economic), în calitate de ofertant/ofertant asociat/subcontractant/tert sustinator la procedura de atribuire a contractului de achiziţie publică având ca obiect “.......................... ...............”, organizată de OIR PECU Regiunea Vest, declar pe proprie răspundere si sub sanctiunea excluderii din procedura si a sanctiunii aplicabile pentru fals in declaratii că nu ne aflam in nici una dintre situatiile prevazute de art. 60 din Legea nr. 98/2016, respectiv:

 a) nu avem persoane care deţin părţi sociale, părţi de interes, acţiuni din capitalul subscris al ofertantului/candidatului, terţului susţinător sau subcontractanţilor propuşi ori a persoanelor care fac parte din consiliul de administraţie/organul de conducere sau de supervizare a ofertantului/candidatului, terţi susţinători ori subcontractanţi propuşi si care sunt totodata implicati în procesul de verificare/evaluare a solicitărilor de participare/ofertelor;

 b) nu avem este soţ/soţie, rudă sau afin, până la gradul al doilea inclusiv, cu persoane care fac parte din consiliul de administraţie/organul de conducere sau de supervizare a unuia dintre ofertanţi/candidaţi, terţi susţinători ori subcontractanţi propuşi si care sunt totodata implicati în procesul de verificare/evaluare a solicitărilor de participare/ofertelor;

 c) nu avem persoane care au, direct ori indirect, un interes personal, financiar, economic sau de altă natură, ori se află într-o altă situaţie de natură să îi afecteze independenţa şi imparţialitatea pe parcursul procesului de evaluare printre persoanele implicate în procesul de verificare/evaluare a solicitărilor de participare/ofertelor;

 d) ofertantul individual/ofertantul asociat/candidatul/subcontractantul propus/terţul susţinător nu are drept membri în cadrul consiliului de administraţie/organului de conducere sau de supervizare şi/sau are acţionari ori asociaţi semnificativi persoane care sunt soţ/soţie, rudă sau afin până la gradul al doilea inclusiv ori care se află în relaţii comerciale cu persoane cu funcţii de decizie în cadrul autorităţii contractante sau al furnizorului de servicii de achiziţie implicat în procedura de atribuire;

 e) nu ne aflam in situaţia de a fi nominalizat printre principalele persoane desemnate pentru executarea contractului persoane care sunt soţ/soţie, rudă sau afin până la gradul al doilea inclusiv ori care se află în relaţii comerciale cu persoane cu funcţii de decizie în cadrul autorităţii contractante sau al furnizorului de servicii de achiziţie implicat în procedura de atribuire.

Persoanele cu functii de decizie din cadrul autoritatii contractante sunt urmatoarele:

***Adriana Toma Director Executiv; Marius Lupulese - Director Adjunct; Bogdan Radu – Manager Proiect; Camelia Halapi – Responsabil financiar, Mihai Vladu – Responsabil Achizitii, Mihaela Dobra – Consilier Juridic, Cristina Trandafir – CFPP, Fodor Daniela, Aida Eleoneora Rugila, Cosmin Draghicescu, Simona Solticzki, Adelina Rusu, Laura Munteanu, Cristina Matei, Dana Steleac, Alina Preoteasa.***

 De asemenea, declar pe proprie răspundere si sub sanctiunea excluderii din procedura si a sanctiunii aplicabile pentru fals in declaratii că nu ne vom afla in nici una dintre situatiile prevazute de art. 61 din Legea nr. 98/2016, respectiv:

In situatia in care oferta noastra va fi declarata câştigătoare nu vom angaja sau încheia orice alte înţelegeri privind prestarea de servicii, direct ori indirect, în scopul îndeplinirii contractului de achiziţie publică, cu persoane fizice sau juridice care au fost implicate în procesul de verificare/evaluare a solicitărilor de participare/ofertelor depuse în cadrul unei proceduri de atribuire ori angajaţi/foşti angajaţi ai autorităţii contractante sau ai furnizorului de servicii de achiziţie implicat în procedura de atribuire cu care autoritatea contractantă/furnizorul de servicii de achiziţie implicat în procedura de atribuire a încetat relaţiile contractuale ulterior atribuirii contractului de achiziţie publică, pe parcursul unei perioade de cel puţin 12 luni de la încheierea contractului, sub sancţiunea rezoluţiunii ori rezilierii de drept a contractului respectiv.

Subsemnatul declar ca informaţiile furnizate sunt complete şi corecte în fiecare detaliu şi înţeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării şi confirmării declaraţiilor, orice documente doveditoare de care dispun.

 Înţeleg ca în cazul în care aceasta declaraţie nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislaţiei penale privind falsul în declaraţii.

Pentru orice abatere de la prevederile legislative prezentate mai sus, îmi asum răspunderea exclusivă.

Data completării ...............

Ofertant, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(semnatura autorizată)

**FORMULAR 7**

OFERTANTUL...............................................

 (denumirea/numele )

DECLARAŢIE

Subsemnatul(a),.................................................................................(denumirea/numele şi sediul/adresa operatorului economic), în calitate de ofertant/candidat/concurent/ ofertant asociat/subcontractant la procedura de atribuire a contractului de achiziţie publică având ca obiect „închirierea unui spaţiu in cadrul unui imobil, necesar functionarii si stabilirii sediu pentru OIR PECU Regiunea Vest in Timisoara”, organizată de OIR PECU Regiunea Vest, declar pe propria raspundere ca spatiul ce face obiectul contractului de inchiriere:

- nu face, nu va face, nu vor face parte dintr-un fond de comert actual sau viitor sau masa fiduciara actuala sau viitoare;

- nu va fi adus ca aport în natură la constituirea unei persoane juridice sau la majorarea de capital social al unei persoane juridice;

- nu este închiriat, nu face, nu va face obiectul unei promisiuni de vânzare, de închiriere, fara a limita enumerarea sau oricare alta forma de transmitere a drepturilor de dispozitie, de posesie si a dreptului de folosinta;

- nu are, nu va avea destinatia de sediu social, domiciliu sau resedinta vreunei persoane fizice sau juridice, indiferent de nationalitate;

- nu se afla în litigiu, nu face, nu va face obiectul vreunei tranzactii sau intelegeri scrise sau simulate, in procedura medierii sau arbitrala;

- nu face obiectul vreunui dosar penal/civil/contencios administrativ/insolventa, faliment, urmariri silite, inclusiv partaj judiciar solicitat/fortat de separare patrimonii sau oricare alta masura de instituire a unui sechestru asigurator, care ar putea afecta procedura de atribuire a contractului de închiriere, dar fara a limita enumerarea;

- pe perioada închirierii, nu va fi înstrăinat, grevat de sarcini, de către ofertantul câştigător pe perioada derulării contractului de închiriere decât cu notificarea prealabila, într-un termen de cel puţin 180 de zile a Autorităţii contractante, locatiunea continuând până la expirarea duratei, fiind opozabila si noului proprietar.

Viitorul proprietar al spaţiului înstrăinat are obligaţia de a accepta şi de a executa contractul de închiriere valabil încheiat. Ofertantul se angajează ca va notifica autoritatea contractantă cu cel puţin 180 zile înainte de orice modificare ce ar putea perturba folosinţa spaţiului în condiţii optime.

 De asemenea aprobam instalarea tuturor echipamentelor necesare desfăşurării activităţii autorităţii contractante.

Data completarii:

Ofertant,……………………………..

(nume, semnatura autorizata si stampila)

**FORMULAR 8**

**PROPUNERE TEHNICĂ**

***Nota: Ofertantul va completa formatul prezentei anexe cu toate datele pe care le considera utile pentru a demonstra indeplinirea conditiilor minime obligatorii din Caietul de sarcini.***

**1.** Denumirea/numele ofertantului:...........................................................

2. Codul fiscal (numai pentru persoane juridice):.....................................

3. Adresa sediului central (sau domiciliul permanent pentru persoane fizice) ........................................................................................................

4. Date de contact: telefon fix......................, telefon mobil.........................., fax......................, e-mail ..............................

5. Descrierea spaţiului sau spațiilor oferite spre închiriere:

Adresa spaţiului în care sunt oferite spaţii spre închiriere: .................................................

|  |  |
| --- | --- |
| **Cerinte minime** | **specificatii ofertate** |
|  | *A se completa separat pentru fiecare articol**Se va indica documentul relevant (denumire, pag. din dosar)* |
| **A. Elemente componente obligatorii pentru spaţiul închiriat:** |
| 1. Spaţii birouri  |  |
| 2. Spaţiu server |  |
| 3. Parcare privata min. 6 locuri |  |
| ***B. Caracteristici tehnice generale*** |
| ***Amplasare*** |
| 1.1.Spatiul ofertat va fi amplasat intr-un singur imobil, distribuit pe unul sau mai multe etaje consecutive si alocate exclusiv locatorului |  |
| 1.2. Se solicita ca imobilul sa fie amplasat in Timisoara, intr-o locatie usor accesibila cu mijloace de transport STPT (cel mult 500 m distanta de mers pe jos fata de cele mai apropiate statii STPT). |  |
| 1.3 Se solicită ca spaţiul să fie amplasat în Timisoara, preferabil central (amplasat pe o rază de maxim 3000 m de mers pe jos față de sediul Primăriei Municipiului Timișoara, conform Google Maps). |  |
| ***Accesibilitate*** |
| 2.1.Cladirea va dispune la intrare de un spatiu de asteptare vizitatori |  |
|  2.2 Cladirea va permite accesul pentru persoanele cu dizabilitati, in conformitate cu prevederile legale in vigoare. |  |
| 2.3 Cladirea va dispune de ascensoare pentru persoane, care deservesc toate nivelurile, accesibile pentru utilizatorii cu mobilitate redusa si pentru persoanele cu dizabilitati, cu o deschidere a usilor de minim 90 cm si o capacitate minima de 8 persoane (exceptand spatiile situate integral la parter). |  |
| 2.4. Cladirea va avea un perimetru pentru parcare si acces auto cu sistem de control al accesului. |  |
| 2.5 Imobilul sa permita, in limita spatiului disponibil instalarea in exterior si in interior a insemnelor institutiei sau a altor elemente de publicitate care au legatura cu specificul si reprezentativitatea institutiei |  |
| **Compartimentare si finisaje** |  |
| 3.1 Compartimentare* Spaţiul inchiriabil necesar de maxim 1300 mp, pentru 91 persoane, pretabil organizării de birouri (6mp/pers conform H.G. nr. 866/26.09.1996 + spatiu pentru mobilierul aferent fiecarei persoane), spaţiu util destinat organizarii de videoconferinta/conferinte/seminarii, spaţiu util destinat pentru activităţi desfăşurate de organele de control, spatiu util registratură, spaţiu util magazie – mobilier şi rechizite, spaţiu util chicinetă, grupuri sanitare(minim unul adaptat pentru persoane cu dizabilitati).
* Spatii comune (holurilor, scarilor de acces, teraselor, balcoanelor, logiilor) – max. 10% din suprafata totală ofertată
* Spațiul destinat birourilor va fi situat în același imobil si nu va fi situat la demisolul/subsolul/mansarda cladirii.
 |  |
| * 3.1.1.Suprafața inchiriabila ofertată va fi de aproximativ 1.300 mp (minimum 1000 mp – maximum 1.300 mp ) din care:
* minim 2 birouri individuale 20 mp pentru funcțiile de top management;
* minim 2 birouri individuale cu o suprafata minima de 35.00 mp fiecare;
* minim 8 birouri individuale cu o suprafata minima de 6 mp fiecare;
* spaţiu util chicinetă minim 20 mp dotat cu instalatii sanitare(alimentare apa rece/calda, scurgere apa menajera) si sa permita montare mobilier;
* grupuri sanitare, minim unul adaptat pentru persoane cu dizabilitati (de preferat cu acces doar pentru angajatii autoritatii pe fiecare etaj sau nivel propus spre inchiriere) dotate cu dispensere hartie si sapun;
* Spatiu severe minim 20 mp;
* Sala de sedinte minim 100 mp;
* 1 spatiu destinat magazie.
 |  |
| 3.1.2.Spaţiul oferit spre închiriere trebuie să fie compact si să asigure accesul pentru persoanele cu dizabilităţi, în conformitate cu prevederile legale în vigoare. Dacă spaţiul de birouri/spaţiul deserveşte şi alte entităţi, obligativitatea asigurării unui spaţiu cât mai compact cu usa de acces pentru personalul OIR PECU Regiunea Vest, care să permită asigurarea pazei obiectivului în condițiile Legii nr. 333/ 2003 privind paza obiectivelor, bunurilor, valorilor și protecția persoanelor, cu modificările și completările ulterioare. |  |
| 3.2 Finisaje/amenajări interioare• în spaţiile cu destinaţie birouri - podea tehnica suspendata acoperita cu parchet/mochetă;• în spaţiile de circulaţie – granit, gresie de trafic intens sau parchet de trafic intens;• în grupurile sanitare - faianţă, gresie sau granit;• jaluzele sau echivalent – preferabil noi • ferestre cu izolare termica si protectie solara• iluminat natural pentru fiecare spatiu cu destinatie birou;• zugrăveli lavabile pe pereți și tavane, după caz (în funcție de tipul de material folosit);• corpuri de iluminat montate în toate spaţiile;• spatiu destinat chicineta trebuie sa fie racordat la apa calda/apa rece si scurgere, sa permita montare mobilier specific |  |
| 3.3. Locuri de parcare* Locatorul va asigura locatarului un numar minim de 6 locuri de parcare aflate in incinta spatiului sau la maxim 100 m de spatiu
* Nu se accepta ca locurile de parcare ofertate sa fie pe domeniul public chiar daca exista contracte de inchiriere/rezervare
 |  |
| ***C. Caracteristici tehnice si functionale specifice locatiei:*** |
| 1. Securitate- sistem de alarma vizat pe cladire cu monitorizare la un dispecerat de paza conform Legii 333/2003. Sa fie asigurata paza imobilului/spatiului oferit spre inchiriere, in conformitate cu prevederile Legii 333/2003, privind paza obiectivelor, bunurilor, valorilor si protectia persoanelor cu modificarile si completarile ulterioare1.1. Cladirea/spatiul va fi format dintr-un etaj singular sau mai multe etaje succesive, cu perimetru clar delimitat si dotat cu sisteme de control acces, in care toate intrarile si iesirile sa poata fi supravhegheate si sa nu permita accesul neautorizat, clandestin. De asemenea, acest perimetru sa nu permita tranzitul altor persoane din zonele adiacente.1.2. Cladirea va avea cel putin doua intrari distincte(acces si evacuare)1.3. Cladirea va detine un sistem electronic integrat de securitate cu: - Subsistem de securitate perimetrala(imprejmuiri, detectie antiintruziune, iluminare, etc.)- Subsistem de supraveghere video(cai de acces, usi, parcari, etc.)- Subsistem de securitate interioara(foc, incendiu, senzori detectie, etc.)- Daca va exista control acces pe baza de cartela magnetica in toate caile de acces spatiu inchiriabil, locatorul va pune la dispozitie in mod gratuit cartele de acces in functie de necesitatea locatarului. 1.4. Configurarea sistemului de control al accesului se va realiza de comun acord cu Locatarul (daca e cazul)1.5. Locatorul va pune la dispozitie Locatarului un numar de minim 15 de carduri de acces de tip vizitator(daca e cazul)\1.6. Cladirea va fi prevazuta cu retea de hidranti la interior1.7. Cladirea va dispune de scara/scari de evacuare pentru situatii de urgenta |  |
| 2. Cablarea structura date-voce2.1. Cablarea structurata date-voce va fi bazata pe cablu UTP CAT 5 si prize RJ452.2. Intreaga cablare va fi concentrata direct in rackuri de concentrare in centrul de date sau prin rackuri de distributie intermediare conectate cu un rack de concentrare in centrul de date.2.3. In cazul cladirii/spatiului format din mai multe etaje succesive, acestea vor fi interconectate pentru comunicatia de voce/date, pentru distante mai mari de 80 m, prin fibra optica, in caz contrar cabluri minim UTP CAT 6) Se vor asigura minim 2 prize pentru fiecare post de lucru plus prize suplimentare pentru fiecare spatiu cu destinatia birou individual si minim 6 prize la fiecare 10 mp distribuite uniform pe intreaga suprafata open space (se vor asigura prize pentru minim 100 posturi de lucru).  |  |
| 3. Alimentarea cu energie electrica/ Iluminare3.1. Pentru spatiile de birouri se vor asigura minim 4 prize de 230 V cu impamantare pentru fiecare post de lucru si minim 4 prize de 230V cu impamantare la fiecare 10 mp, distribuite uniform pentru sala de sedinte.3.2. Cladirea va detine sisteme inteligente pentru electricitate (cum ar fi: utilizarea unui sistem de iluminat inteligent bazat pe tehnologie LED sau echivalent; utilizare echipamente eficiente din perspectiva consumatorilor de energie- cum ar fi lifturile, componentele sistemelor de securitate, HVAC, etc)3.3. Cladirea va fi prevazuta cu sistem de iluminare eficient energetic3.4. Sistemul de iluminare va permite controlul iluminarii si intensitatii independent pentru fiecare birou/compartiment iar in compartimentele cu suprafata mai mare de 20 mp va permite controlul iluminarii pe zone3.5. Cladirea trebuie sa fie prevazuta cu sistem de iluminare/ghidare in caz de urgenta. |  |
| 4. Conditii ale centrului de date(camera server)4.1. Accesul in centrul de date va fi asigurat cu usa de acces cu inchidere mecanizata cu cheie sau cartela de acces4.2. Instalatia de climatizare va asigura, in mod obligatoriu, in permanenta o temperatura cuprinsa intre 16-20 grade Celsius.4.3. Instalatiile de climatizare si iluminare a centrului de date vor fi asigurate inclusiv in cazul intreruperii cu energie electrica printr-o sursa alternativa de alimentare.4.4. Centrul de date va fi dotat cu sistem de monitorizare a temperaturii si umiditatii.4.5. Centrul de date va fi dotat cu sistem de detectie, avertizare si stingere a incendiilor cu gaz inert4.6. Centrul de date trebuie sa permita instalarea a cel putin inca 2 rack-uri pe rackul de concentrare a cablarii structurate4.7. Alimentarea cu energie electrica a centrului de date trebuie sa asigure cel putin 12 prize de 230 V cu impamantare de uz general, distribuite pe suprafata centrului de date uniform. |  |
| 5. Comunicatii5.1. Cladirea va asigura existenta bransamentelor de telecomunicatii care sa asigure si sa permita conectarea obiectivului la infrastructura de comunicatii a STS si operatorilor privati5.2. Proprietarul va asigura accesul la camera tehnica pentru furnizorii de servicii de telecomunicatii si va permite (daca va fi cazul) pe o pozitie dominanta a cladirii unor echipamente de comunicatii radio de tip releu/antena |  |
| 6. Climatizare6.1. Cladirea va fi prevazuta cu sistem inteligent integrat de incalzire-racire-ventilare(functii cum ar fi: ventilatie inovatoare cu control individual al spatiilor, aport de aer proaspat unde nu exista sistem de ventilatie naturala)6.2. Sistemul va functiona atat mod racire cat si in mod incalzire, cu temperatura si intensitate reglabile pentru fiecare birou sau compartimentare |  |

**Notă: *Ofertantul are posibilitatea de a completa formatul prezentei anexe şi cu alte date pe care le consideră utile.***

Data

..................

Ofertant,……………………………..

(nume, semnatura autorizata si stampila)

**FORMULAR 9**

**Ofertant,**

**(denumirea/numele)**

**PROPUNERE FINANCIARA**

Către: **Organismul Intermediar Regional pentru Programe Europene Capital Uman Regiunea Vest**

Piata Consiliul Europei, Nr. 2 A,Cladirea UBC 1, Et.6,Timisoara, Judetul Timis, Romania

Telefon: 0256 – 29.36.86

Doamnelor/Domnilor,

 **1.**Examinând documentaţia de atribuire, subsemnatul/subsemnaţii, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ reprezentant/reprezentanţi al/ai ofertantului (denumirea firmei si calitatea reprezentantului/reprezentanţilor legal/i sau numele ofertantului persoană fizică) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ne oferim ca, în conformitate cu prevederile şi cerinţele cuprinse în documentaţia mai sus menţionată, să oferim spre închiriere spatiul situat în municipiul/orașul ......................, str...................................................., nr..................., înscris în CF cu nr..................

Spatiul are o suprafață inchiriabila totală de .............. mp, din care oferim spre închiriere suprafața de.............. mp, pentru suma totala de ..............................................lei (suma în cifre și în litere), la care se adaugă/nu se adaugă TVA........................................

**PROPUNEREA FINANCIARA DETALIATA**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Tipuri de cheltuieli** | **UM** | **Cantitate** | **Valoare unitara Lei fără TVA** | **Valoare lunara Lei fără TVA** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** |
| **1. Cost lunar chirie pe mp suprafata ofertata** | **Lei/mp** |  |  |  |
| **2.**  **Alte costuri (exceptand cheltuieli cu utilitati)** | **Lei/mp** |  |  |  |
| **3. ......** |  |  |  |  |
| **4........** |  |  |  |  |
|  |
| **Valoare totală ofertată/mp fără TVA:** |  |
| Valoare totală ofertată/lună fără TVA: |  |
| Valoare totală ofertată contract fără TVA: |  |

2. Ne manifestăm disponibilitatea pentru închirierea pe un termen de ......... luni, solicitat în documentație.

3. Ne manifestăm disponibilitatea pentru prelungirea termenului de închiriere cu minim.....luni, maxim......luni.

4.Până la încheierea şi semnarea contractului, această ofertă împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră prin care oferta noastră este stabilită câştigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

**Valabilitatea ofertei: 90 de zile de la termenul limită de depunere a ofertelor**

Data completarii:

Ofertant,……………………………..

(nume, semnatura autorizata si stampila)

**FORMULAR 10**

OFERTANTUL............................................... (denumirea/numele )

**DECLARAŢIE**

Subsemnatul(a),.................................................................................(denumirea/numele şi sediul/adresa operatorului economic), în calitate de ofertant/candidat/concurent/subcontractant la procedura de atribuire a contractului de achiziţie publică având ca obiect „Închiriere imobil (cladire existenta si terenul aferent) necesar functionarii ORGANISMULUI INTERMEDIAR REGIONAL PENTRU PROGRAME EUROPENE CAPITAL UMAN – REGIUNEA VEST in perioada 2024- 2029”, organizată de OIR PECU Regiunea Vest, declar ca eventualele modificari sau adaptari ale spatiului la necesitatile chiriasului acolo unde este cazul și agreate de comun acord în scris la data semnării contractului se vor realiza pe cheltuiala proprietarului într-un termen bine stabilit de la data semnarii acestuia astfel:

1. Spațiul tehnic dedicat pentru servere – Eventualele modificări necesare pentru Spațiul tehnic dedicat pentru servere va fi adus în parametrii de funcționare specifici locatarului și se va face pe cheltuiala proprietarului în termen de maxim 30 de zile de la data semnarii acestuia.
2. Eventualele recompartimentari într-un spatiu deschis și bine definit, acolo unde este cazul și agreate de comun acord la data semnarii contractului se vor realiza pe cheltuiala proprietarului în termen de maxim 30 de zile de la data semnarii acestuia.
3. Proprietarul va asigura accesul în/si prin clădire adaptat persoanelor cu dizabilităţi in termen de maxim 30 de zile de la data semnarii contractului pe cheltuiala proprietarului.
4. Sistemul de alarma antiefracție pentru spațiu adaptat, avizat și cu posibilitate de monitorizare la un dispecerat de paza conform Legii 333/2003 se realizeaza pe cheltuiala proprietarului în termen de maxim 30 de zile de la data semnarii acestuia.
5. În cazul insuficientelor prizelor de 220V proprietarul va asigura unui număr suficient de prize pentru o bună functionare a activității in termen maxim 30 de zile de la semnarea contractului.
6. În cazul insuficientelor prizelor de date, proprietarul va asigura unui număr suficient de prize pentru o bună functionare a activitătii în termen de maxim 30 de zile de la semnarea contractului.
7. În cazul eventualelor compartimentari propuse si agreate de comun acord la data semnarii contractului proprietarul va transmite catre ISU documentatia necesara pentru vizarea spre neschimbare, in termen de 30 de zile de la finalizarea eventualelor compartimentari.

Proprietarul va constitui în termen de 5 zile lucrătoare de la semnarea Contractului de închiriere o garanţie de bună execuţie în valoare de **........................ lei** reprezentând chiria pentru 1 luna.

Această garanție poate fi virată în contul **RO15 TREZ 6215 005X XX02 6617** deschise la trezoreria Timișoara sau concretizată într-un instrument de garantare emis în condiţiile legii ce va fi înmânat chiriașului.

**Model Orientativ**

**CONTRACT de ÎNCHIRIERE**

**nr. …………. /………………..**

*„......................”, cu ID SMIS ...............*

**În temeiul Normelor procedurale interne pentru atribuirea contractelor având ca obiect închirierea de spații destinate desfășurării activității proprii aprobate prin Decizia nr. 198/18.12.2023 şi al art. 1.777 – 1.823 din Codul Civil, cu modificările şi completările ulterioare se încheie prezentul contract de inchiriere**

**Părțile:**

**1. Organismul intermediar regional pentru Programe europene capital uman - Regiunea Vest (OIR PECU – Regiunea Vest),** cu sediul în Timişoara, Piața Consiliul Europei nr. 2A, Clădirea United Business Center 1, etajul 6, cod fiscal 20779330, având contul nr. .................................... deschis la trezoreria Timișoara, Tel: 0256293680 Fax: 0256293680, E-mail: fsevest@oirposdru-vest.ro, reprezentat legal prin **Dna. Adriana TOMA, Director Executiv**, în calitate de **Locatar**, denumit în continuare și **“Autoritatea Contractantă”** pe de o parte

**şi**

**Persoana fizică/juridică** cu sediul în …….., …….. nr. …, bl. ……, sc. …, et. …, ap. …., jud. ……., cont RO…… TREZ ……………………………. deschis la Trezoreria ………….., reprezentata prin ......................, având funcţia de ........................, în calitate de Locator,

de comun acord, au procedat la încheierea prezentului contract de închiriere, după cum urmează:

**Art. 1. DEFINIŢII**

În prezentul contract următorii termeni vor fi interpretaţi astfel:

1. **contract** - actul juridic care reprezintă acordul de voință al celor două părți, precum și toate documentele anexate;
2. **locator și locatar -** părțile contractante, așa cum sunt acestea numite în prezentul contract;
3. **preţul contractului** - prețul ce se plătește locatorului de către locatar, în baza contractului, pentru îndeplinirea integrală și corespunzătoare a tuturor obligațiilor asumate de locator prin contract;
4. **act adițional** - document prin care se modifică termenii și condițiile prezentului Contract de închiriere;
5. **daune-interese** – compensări sau despăgubiri bănești pe care o parte le poate cere celeilalte părți pentru repararea prejudiciilor cauzate prin neexecutarea ori executarea defectuoasă sau cu întârziere a obligațiilor contractuale;
6. **cazul fortuit** – eveniment care nu poate fi prevăzut și nici împiedicat de către cel care ar fi fost chemat să răspundă dacă evenimentul nu s-ar fi produs;
7. **forţa majoră** - un eveniment mai presus de controlul părţilor, care nu se datorează greşelii sau vinei acestora, care nu putea fi prevăzut la momentul încheierii Contractului şi care face imposibilă executarea şi, respectiv, îndeplinirea Contractului; sunt considerate asemenea evenimente: războaie, revoluţii, incendii, inundaţii sau orice alte catastrofe naturale, restricţii apărute ca urmare a unei carantine, embargou, enumerarea nefiind exhaustivă, ci enunţiativă. Nu este considerat forţă majoră un eveniment asemenea celor de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligaţiilor uneia dintre părţi;
8. **zi -** zi calendaristică**; an -** 365 de zile**; lună –** lună calendaristică**; săptămână –** 7 zile calendaristice.

**ART.2. INTERPRETARE**

1. În prezentul Contract, cu excepția unei prevederi contrare, cuvintele la forma singular vor include forma de plural, și invers, iar cuvintele la forma de gen masculin vor include forma de gen feminin, și invers, acolo unde acest lucru este permis de context.
2. În cazul în care pe parcursul executării contractului, se constată discrepanțe între documentația de atribuire și oferta depusă de locator, prevalează prevederile din documentația de atribuire.
3. Dacă oricare dintre clauzele contractului este nulă, anulată, interzisă de lege, inaplicabilă, aceste împrejurări nu vor afecta validitatea și efectele oricărei alte clauze din contract.
4. Documentația de atribuire întocmită de autoritatea contractantă (locatar), precum și propunerea tehnică finală, respectiv propunerea financiară finală transmise de ofertant (locator) fac parte integrantă din prezentul contract.
5. Când termenele din contract se stabilesc pe zile, pentru determinarea începutului și sfârșitului acestora nu se iau în calcul prima și ultima zi a termenului.
6. Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile Codului civil.

**Art. 3. OBIECTUL CONTRACTULUI**

1. Locatorul închiriază, iar locatarul preia în chirie spațiul în suprafață totală de … mp situat în orașul……., Județul ……., str. ……., nr. …., înscris în cartea funciară cu numărul cadastral/topo .........., în suprafață de ...... mp (etajul .......), inclusiv un număr de .............. locuri de parcare, denumit în continuare ”spațiul închiriat”.
2. Spațiul închiriat are destinația de sediu de birouri pentru desfășurarea activității Organismul intermediar regional pentru Programe europene capital uman - Regiunea Vest (OIR PECU – Regiunea Vest).
3. Spațiul închiriat este format din …. încăperi cu destinația de birouri având o suprafață de …. mp, un hol cu suprafața de …. mp și grupuri sanitare cu o suprafață de …. mp.
4. Predarea-primirea spațiului cu toate dotările aferente se face în termen de …………. de zile de la semnarea contractului pe bază de procese verbale încheiate separat, la începutul şi sfârșitul perioadei de închiriere şi se constituie ca Anexa nr. 4 la prezentul contract.
5. Procesul-verbal de predare-primire se va întocmi numai dacă sunt realizate toate dotările și amenajările menționate în caietul de sarcini și în oferta tehnică finală asupra cărora părțile au convenit.
6. În situația în care, la data predării-primirii spațiului, se constată că dotările și/sau amenajările ori o parte dintre acestea nu au fost realizate sau au fost realizate în mod necorespunzător, se va face mențiune despre aceasta într-un proces-verbal, iar locatorul are obligația ca în termen de maximum 15 zile de la data constatării să procedeze la remedierea deficiențelor, ulterior părțile putând proceda la predarea, respectiv primirea spațiului, încheind în acest sens un procesul-verbal final.

**ART. 4. DURATA CONTRACTULUI**

1. Durata prezentului contract de închiriere este de ..... de luni (.... ani), cu posibilitatea prelungirii înainte de expirarea duratei contractului, în funcție de existența necesității și de disponibilitatea fondurilor bugetare. Prelungirea contractului se poate realiza prin renegociere în avantajul Locatarului (Autorității Contractante), prin păstrarea sau îmbunătățirea condițiilor inițiale, în condițiile agreate de părți, cu respectarea dispozițiilor legale și a documentației de atribuire.
2. Intenția locatarului de prelungire a contractului de închiriere se va notifica în scris cu cel puțin 3 luni înainte de expirarea duratei de închiriere, locatarul beneficiind de dreptul de preferință la închirierea spațiului.
3. După predarea-primirea efectivă în folosință a spațiului către locatar, acesta beneficiază de o perioadă de grație, cu titlu gratuit, de \_\_\_ de zile, pentru relocarea personalului și a bunurilor din patrimoniul propriu.
4. La încheierea relațiilor contractuale, locatarul beneficiază de o perioadă de grație, cu titlu gratuit, de \_\_\_ de zile, pentru relocarea personalului și a bunurilor din patrimoniul propriu.

**Art. 5. PREȚUL CONTRACTULUI ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ**

1. Prin prezentul contract, locatarul se obligă să plătească locatorului după data punerii în posesie concretizată prin încheierea unui proces-verbal final de predare-primire, o chirie totală lunară de …………. lei/lună, sumă care este purtătoare/nepurtătoare de TVA.

 Prețul contractului exprimat sub forma chiriei totale lunare include:

a) chiria aferentă spațiului închiriat, cu toate dotările incluse, respectiv ...... mp, la un pret unitar de ....lei /mp, exclusiv TVA;

b) serviciile de mentenanţă conform caietului de sarcini la un pret unitar de ..........lei/mp, exclusiv TVA;

c) închiriere ...... locuri de parcare la un pret de ......... lei/loc, exclusiv TVA.

1. Pe întreaga perioadă a contractului de închiriere, prețul chiriei totale lunare este ferm, neputând fi majorat sau indexat.
2. Locatarul nu va plăti chirie în avans, plata chiriei realizându-se lunar de către locatar, în baza facturii pentru luna trecută, emisă în primele 2 zile lucrătoare ale lunii următoare.
3. Plata chiriei se va face în lei, în termen de 30 de zile calendaristice de la data primirii facturii de către locatar.
4. În afara chiriei, locatarul va plăti costurile lunare aferente utilităților (spre exemplu: apă, energie electrică, încălzire/gaz etc.) pe baza facturilor emise de către furnizori și prezentate de către proprietarul spațiului. În acest sens spațiul trebuie să aibă contoare separate astfel încât factura să poată fi emisă doar pentru OIR PECU – Regiunea Vest.
5. În condițiile imposibilității contorizării separate a rețelei de gaz, energie electrică, apă, costurile se suportă de către locatar, în calitate de unic utilizator al clădirii, potrivit consumului înregistrat de contoarele proprietarului. În situația în care în clădire, locatorul sau alți locatari vor utiliza spațiile de la celelalte niveluri, se va proceda la delimitarea costurilor de încălzire, proporțional cu suprafața ocupată de locatar în clădire, potrivit unei formule de calcul agreate de locator și locatar.
6. Pentru perioada cuprinsă între data semnării contractului și predarea efectivă în folosință care se realizează la data semnării procesului-verbal final de predare-primire, nu se plătește chirie.
7. Pentru perioada de grație de \_\_\_\_ zile menționată la art. 4 alin. (3) și (4) din contract, nu se datorează chirie.

**ART. 6. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI**

1. Locatarul are următoarele obligații față de locator:
2. să ia în primire bunul dat în locațiune;
3. să plătească chiria în cuantumul și la termenul stabilite prin contract;
4. să folosească bunul cu prudență și diligență potrivit destinației menționate în contract;
5. să restituie bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de locațiune, restituirea urmând a fi consemnată într-un proces-verbal de predare-primire.
6. În afară de obligațiile menționate la alin. (1), locatarul mai este obligat:
7. să nu modifice bunul, să nu îi schimbe destinația și să nu îl folosească în așa fel încât să îl prejudicieze pe locator, în caz contrar, acesta din urmă având dreptul la daune - interese;
8. să îi notifice de îndată locatorului, sub sancțiunea plății de daune-interese și a suportării oricăror alte cheltuieli, necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă;
9. să suporte restrângerea necesară a locațiunii, dacă în timpul acesteia, bunul are nevoie de reparații care nu pot fi amânate până la sfârșitul locațiunii sau a căror amânare ar expune bunul pericolului de a fi distrus; dacă totuși reparațiile durează mai mult de 10 zile, prețul locațiunii va fi scăzut proporțional cu timpul și cu partea bunului de care locatarul a fost lipsit. Dacă reparațiile sunt de așa natură încât, în timpul executării lor, bunul devine impropriu pentru întrebuințarea convenită, locatarul poate rezilia contractul;
10. să permită examinarea bunului de către locator la intervale de timp rezonabile în raport cu natura și destinația bunului, precum și de către cei care doresc să îl cumpere sau care, la încetarea contractului, doresc să îl ia în locațiune, fără însă ca prin aceasta să i se cauzeze o stânjenire nejustificată a folosinței bunului;
11. să răspundă pentru degradarea bunului închiriat în timpul folosinței sale, inclusiv cea cauzată de incendiu, dacă nu dovedește că a survenit fortuit;
12. să răspundă inclusiv pentru degradarea cauzată de angajații proprii, ca și de fapta altor persoane cărora le-a îngăduit în orice mod folosirea sau accesul la bun.
13. Locatarul va efectua și achita costurile de reparație și întreținere ale oricărei părți a spațiului închiriat sau instalațiilor, dispozitivelor tehnice și oricăror alte dotări sau amenajări din cadrul spațiului închiriat care au fost deteriorate de Locatar, angajații, colaboratorii, agenții, contractorii sau vizitatorilor săi și care depășesc uzura normală, în plus față de reparațiile locative aferente spațiului închiriat suportate potrivit Art. 1788 (2) din Codul Civil.

**ART. 7. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI**

1. Locatorul are următoarele obligații față de locatar:
2. să asigure toate compartimentările și amenajările solicitate de locatar în termen de \_\_\_\_\_ de zile de la semnarea contractului;
3. să garanteze locatarului că nimeni nu are niciun drept, de niciun fel, asupra spațiului închiriat și că nu a mai închiriat acest imobil la nicio persoană fizică sau juridică, pentru intervalul de timp dintre data finalizării procedurii de achiziție și încheierea prezentului contract, și nu o va face nici în viitor, până la încetarea contractului;
4. să garanteze locatarului că în momentul semnării contractului nu există niciun fel de litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată sau arbitrale, care să pericliteze derularea contractului de închiriere;
5. să garanteze pe locatar de viciile ascunse ale spațiului închiriat și ale instalațiilor aferente care nu au putut fi cunoscute de locatar în momentul încheierii contractului și care fac improprie sau imposibilă folosința totală sau parțială a bunului închiriat;
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 garanteze pe locatar, pe toată durata contractului împotriva pierderii totale sau parțiale a bunului închiriat ori contra tulburării folosinței bunului;
8. să mențină spațiul în stare de a fi folosit potrivit destinației pentru care a fost închiriat conform normelor legale în vigoare în România pentru clădiri de birouri;
9. să asigure accesul, inclusiv cu automobilul, permanent, la imobilul de birouri în care se află spaţiul închiriat, pentru personalul locatarului, pe baza legitimaţiei de serviciu, precum şi a colaboratorilor locatarului, pe bază de tabel nominal, elaborat de către conducerea locatarului**.**
10. În afară de obligațiile menționate la alin. (1), locatorul mai este obligat:
11. să se asigure că utilitățile consumate în spațiul oferit spre închiriere până la data predării efective către locatar sunt plătite la zi. Orice sume datorate ca și contravaloare a utilităților sau penalităților aferente acestora, pentru perioada anterioară predării spațiului locatarului sunt în sarcina locatorului și vor fi achitate de către acesta;
12. să asigure utilitățile pentru spațiul închiriat și pentru spațiile comune;
13. să asigure încălzirea/ climatizarea spaţiilor de birouri închiriate şi a spaţiilor comune;
14. să efectueze reparațiile și întreținerea clădirii și să asigure dotarea cu echipament de protecție contra incendiilor, mijloace de stingere și întreținerea acestora, funcționarea rețelelor interioare/ exterioare de apă, canalizare, electricitate, gaze, telefonie, internet;
15. să asigure curățenia, întreținerea și îngrijirea părților comune, inclusiv a căilor de acces;
16. să execute pe cheltuiala sa lucrările de întreținere și reparații privind spațiul și instalațiile aferente, în ziua și la ora stabilită de comun acord cu locatarul, cu excepția stricăciunilor cauzate de folosirea necorespunzătoare a acestora de către locatar;
17. să efectueze pe cheltuiala sa reparațiile cauzate de apariția vreunui caz de forță majoră;
18. să exonereze pe locatar de plata chiriei în cazul în care spațiul închiriat devine imposibil de utilizat până la data la care spațiul închiriat va fi readus la starea de dinaintea producerii evenimentului, situațiile ivite urmând să fie constatate de locatar și consemnate într-un proces - verbal semnat de ambele părți contractante;
19. să permită instalarea de către Locatar a semnelor, logo-urilor precum si oricăror altor mijloace de reclamă în exteriorul si interiorului spaţiului închiriat, în limita spaţiului disponibil, și cu condiția obținerii de către Locatar a tuturor autorizațiilor necesare (dacă este cazul) conform prevederilor legale în vigoare;
20. să își asume responsabilitatea deplină a plății tuturor taxelor și altor sarcini de natură fiscală izvorâte din dreptul de proprietate asupra spațiului închiriat, stabilite de lege în sarcina proprietarului;
21. să mențină în perfectă stare de funcționare pe durata contractului, toate dotările și amenajările conform ofertei tehnice finale și caietului de sarcini pentru spațiul închiriat;
22. să răspundă cererilor scrise ale locatarului pe care acesta i le adresează în legătură cu imobilul, în termen de 5 zile de la primirea acestora. În cazul în care nu răspunde în termenul prevăzut în prezenta clauză, locatorul poate fi tras la răspundere de către locatar, iar dacă lipsa răspunsului său ori refuzul de a coopera a cauzat prejudicii de orice natură locatarului, constatate și cosemnate de acesta din urmă într-un proces-verbal, locatorul este obligat să repare aceste prejudicii;
23. să asigure spaţiul închiriat împotriva incendiilor, pagubelor provocate de inundaţii, cutremurelor şi a altor riscuri diverse;
24. să informeze locatarul în legătură cu orice schimbare a regimului juridic sau a controlului proprietății, care nu va afecta în niciun fel drepturile locatarului în cadrul prezentului contract și nu va da dreptul proprietarului să modifice contractul de închiriere;
25. să notifice locatarului orice intenție de transfer a proprietății, actul de înstrăinare a imobilului urmând să conțină clauze care să prevadă obligația dobânditorului imobilului de a respecta drepturile locatarului din prezentul contract de închiriere.

**ART. 8. DREPTURILE LOCATORULUI CU PRIVIRE LA ÎMBUNĂTĂȚIRILE FĂCUTE DE LOCATAR**

1. Locatarul va putea efectua în spațiul închiriat lucrări de amenajare și modernizare numai cu consimțământul scris al locatorului.
2. 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, cu plata compensatorie, în proprietatea locatorului.
3. Dacă lucrările au fost efectuate fără acordul prealabil al locatorului, acesta poate alege să ceară locatarului aducerea bunului în starea inițială, precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către locatar.

**ART. 9. INTERDICȚIA SUBLOCAȚIUNII ȘI A CESIUNII**

1. Pe toată durata derulării contractului de locațiune este interzisă atât sublocațiunea cât și cesiunea.
2. Interdicția de a încheia o sublocațiune privește atât sublocațiunea totală, cât și pe cea parțială. Interdicția de a ceda locațiunea privește atât cesiunea totală, cât și pe cea parțială.

**ART. 10. FORŢA MAJORĂ**

1. Forţa majoră este constatată de o autoritate competentă.
2. Forţa majoră exonerează părţile contractante de îndeplinirea obligaţiilor asumate prin prezentul contract, pe toată perioada în care aceasta acţionează.
3. Îndeplinirea contractului va fi suspendată în perioada de acţiune a forţei majore, dar fară a prejudicia drepturile ce li se cuveneau părţilor până la apariţia acesteia.
4. Partea contractantă care invocă forţa majoră are obligaţia de a notifica celeilalte părţi, imediat şi în mod complet, producerea acesteia şi să ia orice măsuri care îi stau la dispoziţie în vederea limitării consecinţelor.
5. Dacă forţa majoră acţionează sau se estimează că va acţiona o perioada mai mare de 1 lună, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părţi încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părţi să poată pretinde celeilalte daune-interese.
6. Nu va reprezenta o încălcare a obligaţiilor din contractul de închiriere de către oricare din părţi situaţia în care executarea obligaţiilor este împiedicată de împrejurări de forţă majoră care apar după data semnării contractului de prestare servicii de către părţi.
7. Cazul fortuit nu este exonerator de răspundere contractuală.

**ART. 11. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE**

1. Contractul de închiriere încetează de drept:
2. la expirarea duratei de închiriere;
3. prin acordul scris al ambelor părți;
4. în caz de forță majoră conform art. 10 alin. (5).
5. Prezentul contract poate înceta prin denunţarea unilaterală din partea locatarului. Locatarul îşi rezervă dreptul de a denunţa unilateral prezentul contract în cel mult 60 de zile de la apariţia unor circumstanţe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului și care conduc la modificarea contractului astfel încât acesta ar fi imposibil de executat. Denunțarea unilaterală nu va avea nici un efect asupra obligațiilor părților scadente la momentul încetării contractului, aceste obligații trebuind a fi executate inclusiv după încetarea contractului.
6. Contractul de închiriere încetează prin reziliere la inițiativa locatarului, cu plata de daune-interese în favoarea acestuia, atunci când:
7. locatorul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract sau și le îndeplinește în mod necorespunzător;
8. locatorul se află în procedura de executare silită, faliment, reorganizare judiciară, dizolvare, închidere operațională, lichidare;
9. 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;
10. Locatorul nu are dreptul de a pretinde, în situațiile menționate la alin. (3), nicio altă sumă în afara celor datorate de locatar pentru serviciile deja prestate și acceptate de locatar ca fiind în conformitate cu prevederile contractului.
11. În situația în care, locatorul nu predă bunul locatarului în termenele menționate la art. 3 alin. (4) și alin. (6), locatarul are dreptul de invoca încetarea de drept a contractului, fără ca locatorul să aibă dreptul la plata de daune-interese.
12. Contractul de închiriere încetează prin reziliere, la inițiativa locatorului când locatarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract sau și le îndeplinește în mod necorespunzător.

**ART. 12. ÎNCETAREA LOCAȚIUNII ÎN CAZ DE ÎNSTRĂINARE**

1. Locațiunea nu încetează în cazul înstrăinării bunului închiriat.
2. Locațiunea rămâne opozabilă dobânditorului până la împlinirea duratei locațiunii prevăzute în contract.
3. Dobânditorul bunului închiriat se subrogă în toate drepturile și obligațiile locatorului care izvorăsc din locațiune.
4. Locatorul inițial rămâne răspunzător pentru prejudiciile cauzate locatarului anterior înstrăinării.

**ART. 13.** **CARACTERUL CONFIDENŢIAL AL CONTRACTULUI**

1. Locatorul va trata toate documentele şi informaţiile primite în legătură cu îndeplinirea Contractului ca fiind confidenţiale şi nu va publica sau dezvălui detalii ale Contractului în alt scop decât acela de a-şi îndeplini obligaţiile contractuale, fără a avea consimţământul prealabil, în scris, al Locatorului.
2. Dezvăluirea oricărei informaţii faţă de persoanele implicate în îndeplinirea Contractului se va face în acelaşi regim de confidenţialitate, şi se va extinde numai asupra acelor informaţii necesare în vederea îndeplinirii Contractului.
3. Locatorul este îndreptăţit să solicite toate informaţiile şi datele considerate de către ambele Părţi necesare îndeplinirii Contractului.

**ART. 14. RECEPȚIE**

Recepţia serviciilor prestate se va face la sediul Locatarului menţionat în contract şi va consta în aprobarea Procesului verbal de recepție a serviciilor prestate. În cazul în care Locatarul identifică în mod obiectiv neconformități ale serviciilor furnizate de catre Locator conform prezentului contract și prin urmare nu realizează recepția serviciilor prin semnarea procesului verbal de recepție a serviciile de închiriere a spațiului închiriat și serviciilor de mentenanță, sau respectiv nu certifică devizele de consum aferente tipului de utilitate furnizată depuse de Locator la sediul Locatarului, va notifica în acest sens Locatorul, arătând detaliat neconformitățile constatate.

**ART. 15. COMUNICĂRI**

1. Toate comunicările, notificările şi informările aferente derulării prezentului contract, vor fi considerate valabil întocmite dacă au fost făcute în scris și expediate la adresele părţilor contractante.
2. Expedierea notificărilor se va face personal sau sub semnătura, prin scrisoare recomandată sau prin e-mail în format PDF, sub condiţia confirmării de primire.

**ART. 16. LEGEA APLICABILĂ**

Prezentul contract de închiriere se supune legislației române.

**ART. 17. SCHIMBĂRI ÎN CADRUL LEGISLATIV**

1. În eventualitatea în care o modificare a legilor, regulamentelor afectează una din părţile contractante, modificare ce poate avea consecinţe fie asupra derulării contractului, părţile consimt să se întâlnească de îndată ce partea afectată cere o întâlnire pentru evaluarea consecinţelor acelei schimbări. Părţile vor decide modificările contractului de comun acord.
2. Părțile iau act că serviciile ce fac obiectul prezentului contract se vor desfășura în condițiile impuse de legislația în vigoare. În situația în care legislația se va modifica, părțile vor conveni de bună credință modificările necesare cu privire la serviciile ce fac obiectul prezentului contract și vor modifica contractul astfel încât să reflecte voința părților și noua situație juridică impusă de lege.

**ART. 18. SOLUŢIONAREA LITIGIILOR**

1. Părţile convin ca toate neînţelegerile 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 şi locatorul nu reuşesc să rezolve în mod amiabil o divergenţă contractuală, fiecare parte poate solicita ca disputa să se soluţioneze de către instanţele judecătoreşti competente material.

**ART. 19. DOCUMENTELE CONTRACTULUI**

1. Locatorul va presta serviciile în condiţiile stabilite prin prezentul contract inclusiv a anexelor acestora, respectiv următoarele:
2. Caietul de sarcini, inclusiv clarificările transmise de Autoritatea Contractantă –Anexa 1;
3. Propunerea tehnică a Locatorului– Anexa 2 și Propunerea financiară a Locatorului-Anexa 3;
4. Proces verbal de predare primire a spațiului închiriat - Anexa 4.

**ART. 20. DISPOZIŢII FINALE**

1. Părţile contractante au dreptul, pe perioada derulării contractului, de a conveni modificarea clauzelor acestuia, prin act adiţional.
2. Prezentul contractreprezintă 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. 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 totuşi în deplină vigoare si 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 si executorie si să reflecte cât mai fidel posibil intenția inițială a Părților, într-un mod reciproc acceptabil.

Prezentul contract s-a încheiat astăzi, .............................., în ... (....) exemplare originale având aceeaşi valoare juridică, unul la Locator şi două la Locatar.

|  |  |
| --- | --- |
| **LOCATAR****Organismul intermediar regional pentru Programe europene capital uman - Regiunea Vest ,** | **LOCATOR** |
|  **DIRECTOR EXECUTIV,** |  |
|  |  |
|  |  |