

# **CAIET DE SARCINI**

**UNIVERSITATEA "USAMVB" TIMISOARA**  
**IMOBIL: Fac. de Zootehnie si Medicina Veterinara**  
**Fac. Agricultura si Horticultura**

**TIMIȘOARA**

## **CAP. 1. DATE GENERALE**

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

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

**1.3.** Închirierea bunurilor disponibile din dotarea unităților de învățământ se face prin licitație pe bază de contract de închiriere pe o perioadă de **1 an**.

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

## **CAP. 2. AMPLASAMENTUL SPATIULUI IN ZONA URBANISTICA A ORASULUI**

Spațiul este situat în Timișoara, Calea Aradului nr.119.  
Spațiul licitat : spațiu pentru amplasare aparate de fotocopiere.  
Perioada de închiriere - **1 an**.

Dotările existente, aferente spațiului, vor fi menționate în cadrul PV de predare - primire a spațiului, la semnarea contractului de închiriere cu câștigătorul licitației .

**Spatiile Licitate Sunt Impartite Pe Loturi Astfel :**

**Lot 1: *Fac. de Zootehnie si Medicina Veterinara* – Parter, holul spre clinica veterinara, suprafata totala 3 mp.**

**Lot 2: *Fac. Agricultura si Horticultura* – Parter Scara B: suprafata totala 3,3 mp.**

## **CAP. 3. PROCEDURA DE DESFASURARE A LICITATIEI**

Licitația va avea loc în data de **18.12.2015** la ora **12.00**, la sediul Universității "USAMVB" Timișoara, Calea Aradului, nr. 119.

Licitația va fi de tip "**Licitație deschisă cu strigare**" .

Prețul de pornire va fi de : **16 euro/ mp/lună**

Pasul de licitație va fi între :

- minimum **5%** din prețul de pornire ;
- maxim **10%** din prețul de pornire ;

La licitație ofertantii pot participa pentru unul sau mai multe loturi.

După începerea licitației , se primesc de la licitanți prin strigări ofertele de preț, care trebuie să respecte condițiile de salt precizate în caietul de sarcini și precizate încă o dată la deschiderea licitației. Licitatorul este obligat să anunțe clar și tare suma oferită de licitant.

În caz de balotaj, în aceeași zi se desfășoară o nouă licitație numai cu ofertanții în cauză.

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

Se întocmește proces - verbal al ședinței de licitație care este semnat de comisia de licitație și de către adjudecător.

## **CAP. 4. CONDITII DE PARTICIPARE**

### **A. CONDITII GENERALE**

Actele necesare participării la licitație se vor depune până în data de **18.12.2015**, ora **9:00** în plic , la sediul Rectoratului – Registratură, din Calea Aradului , nr. 119 , după cum urmează :

- cerere de participare la licitație cu menționarea lotului pentru care se participa ;
- certificat constatator de înmatriculare la Registrul comerțului ;
- statutul societății comerciale, sentința civilă ;
- extras de cont la data intrării în licitație;
- informații privind situația financiară – bilanțul la **31.12.2014**;
- garanția de participare va fi egală cu chiria pe doua luni/lot calculată cu prețul de pornire și se va constitui cu ordin de plată în contul **RO32TREZ6215005xxx008754**, cu ștampila băncii la care s-a depus sau cu chitanță de plată în numerar la casieria USAMVB, prezentarea actului la USAMVB făcându-se la depunerea dosarului de licitație ;

Odată cu cererea de înscriere la licitație , participantul va prezenta actele doveditoare următoarelor plăți :

- taxă de participare la licitație este de **100 lei/lot** și se va constitui cu ordin de plata în contul RO29TREZ62120F330800xxxx .

- garanția de participare care reprezintă chiria pe doua luni/lot.

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

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

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

Dacă câștigătorul licitației nu se prezintă pentru încheierea contractului de închiriere, în termen de 15 zile de la data adjudecării spațiului sau refuza încheierea acestuia, va pierde garanția de participare depusă.

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

## **B. CONDITII SPECIALE**

1. Obiectul de activitate solicitat trebuie să fie conform cu destinația spațiului.

2. Obiectul de activitate trebuie să corespundă cu cel precizat în statutul societății comerciale.

3. În cazul schimbării obiectului de activitate, societatea comercială va înștiința USAMVB în termen de 24 ore.

4. Solicitantul nu poate fi sau deveni un concurent al locatorului pe parcursul derulării contractului de închiriere.

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

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

- nu dăunează sănătății și securității vieții studenților;

- nu servesc unor interese politice de partid.

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

6. Se vor utiliza doar aparate noi, de ultima generație, aflate în prima garanție dată de producător și valabile pe toată perioada de închiriere. Solicitantul va face dovada îndeplinirii acestei condiții prin depunerea copieii certificatului de garanție emis de producător, odată cu depunerea documentelor de calificare și selecție.

## **CAP. 5. CALCULUL PREȚULUI DE ÎNCHIRIERE**

La stabilirea prețului de închiriere s-a plecat de la necesitatea recuperării tuturor cheltuielilor de întreținere și mijloacelor de învățământ închiriate , a cotelor de amortizare calculate la valoarea de înlocuire a acestora și a obținerii unor venituri suplimentare.

Tariful minim de la care va începe licitația va fi stabilită de USAMVB prin expertizare pentru spațiile cu altă destinație decât cea de locuință.

Pentru spațiul scos la licitație, tariful de pornire pentru spațiul ce va fi închiriat este conform deciziei CA în urma expertizei valorii spațiului de închiriat.

Pretul poate fi exprimat în euro fără TVA/mp, cit și per obiectiv.

## **CAP.6. DREPTURILE SI OBLIGATIILE GENERALE ALE PARTILOR IMPLICATE IN SEMNAREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE**

### **A. LOCATAR**

1. Să folosească spațiul închiriat ca un bun gospodar, conform destinației care rezultă din contract .

2. Să depună toată diligența, pentru ca prin activitatea desfășurată să nu deterioreze spațiul închiriat.

La expirarea contractului , modificările executate în spațiul închiriat, rămân în proprietatea locatorului , fără nici o obligație de despăgubire .

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

4. Să execute la timp și în bune condițiuni lucrările de întreținere a spațiului închiriat și a instalațiilor aferente, costurile reparațiilor fiind suportate integral.

5. Să plătească chiria și utilitățile la termenele fixate prin contract.

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

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

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

Sa amplaseze în imediata apropiere a aparatului un cos de gunoi din plastic cu volumul de aprox. 10 litri.

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

10. Să suporte toate amenziile și penalizările primite de USAMVB din culpa sa ca locatar .

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

12. Să monteze contor sau subcontor pentru evidența consumului de energie electrică , apă potabilă , apă caldă , energie termică.

13. Să respecte programul de funcționare , program stabilit de comun acord cu USAMVB.

14. Să achite diferențele care vor rezulta ca urmare a modificării prețurilor și tarifelor pentru utilități .

15. Să respecte normele de acces în instituția USAMVB. inclusiv cele privind circulația autovehiculelor .

16. Să ceară aprobarea conducerii USAMVB pentru instalarea oricărei modalități de reclamă care ar modifica designul spațiului .

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

18. Să asigure paza spațiului închiriat .

19. Să nu depoziteze bunuri pe coridoare , scări , căi de acces în afara spațiului închiriat .

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

21. Obiectul activității declarate poate fi modificat pe parcursul derulării contractului numai cu acordul locatorului .

## **B. LOCATOR**

1. Să predea spațiul în termenul solicitat de către chiriaș .

2. Să calculeze lunar Anexa nr.2 ( chirie,utilități,diferențe lunare)

## **CAP. 7. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

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

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

## **CAP.8. SEMNAREA CONTRACTULUI**

Semnarea contractului de închiriere cu acordul părților reprezintă instrumentul oficial și legal dintre USAMVB și chiriaș.

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

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

Termenul de semnare al contractului este de maximum 15 zile de la data de adjudecare a spațiului.

Dacă câștigătorul licitației nu este de acord cu unele din clauzele contractului sau dorește să adauge alte clauze , cu ocazia remiterii contractului , va anexa o notă cu obiecțiunile sale . USAMVB are obligația ca în termen de 15 zile să răspundă acestuia în scris dacă acceptă sau nu obiecțiunile făcute de acesta în contract.

## **CAP. 9. MODALITĂȚI DE ÎNCETARE A CONTRACTULUI**

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

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

În același timp , contractul poate fi reziliat la inițiativa USAMVB, dacă aceasta are nevoie de acest spațiu , pentru procesul instructiv - educativ sau pentru nevoi cu caracter social, cu un preaviz de 60 zile .

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

## **Cap. 10. REGULAMENT DE ORGANIZARE ȘI PARTICIPARE LA LICITAȚIE**

Organizarea licitației , inclusiv îndeplinirea formalităților de publicitate, se realizează de către comisia de licitații din cadrul Universității "USAMVB " din Timișoara .

Această comisie va întocmi și caietul de sarcini .

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

Aceasta va asigura publicitatea licitației prin întocmirea unor publicații care vor cuprinde:

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

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

Fiecare ofertant va achita o garanție de participare la licitație în valoare egală cu chiria pe două luni/lot, calculată cu tariful de pornire corespunzător caietului de sarcini.

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

Participantul va depune odată cu cererea de înscriere la licitație ordinul de plată sau chitanța de plată a garanției și a taxei de participare, precum și actele precizate în cap. 4, pct A până la data de **18.12.2015**, ora 9:00, la sediul Rectoratului USAMVB din Calea Aradului, nr.119, Registratură.

Garanția de participare depusă de câștigătorul licitației se restituie acestuia după încetarea contractului de închiriere. În caz de neplata a chiriei lunare, aceasta se va reține din garanția de participare. Din cuantumul garanției de participare se va reține diferența între suma constituită și contravaloarea chiriei datorate, cu titlu de daune-interese. Garanția de participare nu acoperă contravaloarea utilitatilor datorate USAMVB și calculate conform Anexei 2.

Garanțiile de participare depuse de ceilalți ofertanți necștigători, se restituie depunătorilor după adjudecare.

Dacă câștigătorul licitației nu se prezintă pentru încheierea contractului de închiriere în termen de 15 zile de la data adjudecării spațiului, va pierde garanția de participare depusă.

Licitația este condusă de președintele comisiei de licitație, denumit în continuare "licitator", iar participanții admiși la licitație - "licitanți".

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

Dacă toate condițiile sunt îndeplinite, licitatorul anunță procedura de desfășurare a licitației, prețul inițial de la care pleacă

strigarea cu precizarea salturilor de supralicitare respectiv un salt minim de 5% și un salt maxim de 10%.

Pretul initial poate fi raportat la valoarea estimata, cit si la valoarea pretului initial avansat de catre ofertant in plic inchis, odata cu depunerea documentelor de calificare.

Dupa începerea licitației , se primesc de la licitanți prin strigări ofertele de preț care trebuie să respecte condițiile de salt precizate la deschiderea licitației . Licitatorul este obligat să anunțe clar și tare suma oferită de licitant .

Dacă la a treia repetare a ultimei oferte , nu se strigă o sumă mai mare , licitatorul anunță adjudecarea spațiului de licitantul care a oferit ultima sumă .

În caz de balotaj , în aceeași zi se desfășoară o nouă licitație numai cu ofertanții în cauză.

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

Se întocmește procesul verbal al ședinței de licitație care este semnat de comisia de licitație și de către adjudecător.

Președintele comisiei de licitație vizează toate declarațiile de consemnare pentru renunțare la licitație și la restituirea garanției de participare pentru acei licitanți care nu au adjudecat spațiul licitat.

În cazul în care la licitație se prezintă un singur ofertant sau nu se prezintă nimeni, licitația se amână, repetându-se totodată procedura de publicitate .

În cazul în care firma la care i s-a adjudecat spațiul renunță la semnarea Contractului de închiriere în termenul stabilit legal , de 15 zile, spațiul va fi adjudecat firmei care a participat la licitație și a rămas la un pas sub firma adjudecătoare.

Participanții la licitație pot formula contestații cu privire la desfășurarea licitației în termen de 2 zile lucratoare de la data adjudecării spațiului și vor fi soluționate în 5 zile de la înregistrarea lor.

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

În urma adjudecării spațiului, se va încheia contractul de închiriere în termen de maxim 15 zile de la data adjudecării .

Chiria exprimata in euro se va calcula la cursul euro din data de 25 ale fiecărei luni, urmând a se plăti până în data de 15 ale lunii următoare

Calculul utilităților se face conform facturilor emise către USAMVB de furnizori, reglementându-se diferențele apărute în urma modificărilor de tarif.

Pentru neplata în termen a obligațiilor contractuale către USAMVB se vor calcula penalități de **0,5%** pentru fiecare zi de întârziere.