



ROMÂNIA
TRIBUNALUL ILFOV

Buftea str. Știrbei Vodă nr. 24, Județul Ilfov

Operator de date cu caracter personal nr. 21905

Telefon: 021.312.23.43

Fax: 021.312.23.51

E-mail: tr-ilfov@just.ro

Web: www.tribunalulilfov.eu

Nr. 2/8500 din 18.08.2025

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

PRIVIND

ÎNCHIRIEREA UNUI IMOBIL EXISTENT SAU A UNOR SPAȚII ÎNTR-UN IMOBIL CU
DESTINAȚIA DE SEDIU PENTRU TRIBUNALUL ILFOV ÎN MUNICIPIUL BUCUREȘTI

FIȘA DE DATE A ACHIZIȚIEI

I.1 AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

Denumire: TRIBUNALUL ILFOV		
Adresă: Str. Știrbei Vodă, nr. 24, Buftea, Jud. Ilfov		
Localitate: Buftea	Cod poștal: 070000	Țară: România
Persoane de contact: Prim-Grefierul Tribunalului Ilfov, Valentina Mincă email: valentina.mincă@just.ro tel: 021.312.23.43, int.170	Număr telefon: 021.312.23.43 - int. 105 Fax: 021.312.23.51 Interval orar: în orice zi lucrătoare, între orele 8.00-16.00.	
Adresă Internet la care se poate accesa invitația de participare și documentația de atribuire: http://www.tribunalulilfov.eu/achiziții/ http://portal.just.ro/93/SitePages - Secțiunea "Achiziții publice" sau de la sediul autorității contractante Str. Știrbei Vodă nr. 24, Buftea, jud. Ilfov, et. 3, camera 311 (pe stick-ul ofertantului)		

I.2 PRINCIPALA ACTIVITATE SAU ACTIVITĂȚI ALE AUTORITĂȚII CONTRACTANTE: Justiție, cod CAEN 8423

Autoritatea contractantă achiziționează în nume propriu

Alte informații și/sau clarificări pot fi obținute: doar la adresa menționată la punctul I.1
Termenul limită de primire a solicitărilor de clarificări: 03.09.2025 - ora 10:00
Solicitările de clarificări se vor face în scris și se vor transmite pe fax la nr. 021.312.23.51 sau prin email: valentina.mincă@just.ro
Data limită de transmitere a răspunsului la clarificări: 05.09.2025 - ora 16:00
Răspunsurile la clarificări vor fi postate pe site-urile: http://www.tribunalulilfov.eu/achiziții/ http://portal.just.ro/93/SitePages - Secțiunea "Achiziții publice"

I.3 SURSA DE FINANȚARE

Sursa de finanțare a contractului ce urmează a fi atribuit: bugetul de stat
--

II. OBIECTUL CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

II.1 DESCRIERE

II. 1.1) Denumire contract: **Contract de achiziție publică având ca obiect închirierea sediu Tribunalului Ilfov: "imobil existent sau a unor spații într-un imobil în Municipiul București".**

II. 1.2) Procedura se finalizează prin: **contract de închiriere**

Ofertanții trebuie să respecte toate instrucțiunile, formularele, caietul de sarcini, clauzele contractuale și specificațiile conținute în această documentație pentru procedura de atribuire a contractului de închiriere a unui imobil/spațiu.

Notă:

Prezentă procedura este inițiată și se derulează sub incidența următoarelor clauze:

1. Semnarea contractului de închiriere va fi condiționată de existența creditelor de angajament și a creditelor bugetare.

2. Având în vedere faptul că este în curs de implementare obiectivul de investiții "Palatul de Justiție Ilfov (Sediul Tribunalului Ilfov și Judecătoria Buftea)", care prevede construirea unui nou sediu pentru Tribunalul Ilfov, încheierea contractului de închiriere este condiționată de o clauză care să permită rezilierea acestuia în cazul în care investiția va fi finalizată înainte de expirarea duratei de valabilitate a contractului de închiriere.

Mențiune generală:

Prin depunerea ofertei, ofertantul confirmă că a luat cunoștință de aceste două condiții și își asumă în mod expres atât posibilitatea rezilierii anticipate a contractului în condițiile sus-menționate, cât și dreptul autorității contractante de a anula achiziția în lipsa Creditelor de Angajament și Creditelor Bugetare necesare, fără a putea formula pretenții de despăgubire.

Descrierea caracteristicilor imobilului ce se dorește a fi închiriat.

Notă: Caietul de sarcini face parte integrantă din documentația pentru elaborarea și prezentarea ofertei și constituie ansamblul cerințelor pe baza cărora se elaborează de fiecare ofertant propunerea tehnică și financiară corespunzător cu necesitățile autorității contractante. Ofertantul va prezenta oferta tehnică în funcție de solicitările din caietul de sarcini.

1. **Imobilul să fie amplasat în municipiul București și să asigure acces facil la mijloacele de transport în comun.**
2. Imobilul să fie situat în Municipiul București, la cel mult 10 km față de km 0 al mun. București (localizat în fața Bisericii Sf. Gheorghe Nou, sector 3, Bd. I. C. Brătianu nr. 191).
3. Suprafața necesară spre a fi închiriată (a se înțelege suprafața închiriabilă - formată din suprafață utilă și spații comune aferente) pentru desfășurarea activității Tribunalului Ilfov este de 5.000 mp (+/- 5%), care să aibă o configurație care să permită o circulație facilă (o bună deplasare pe orizontală și verticală a personalului și publicului din clădire) între etaje.
4. În cazul în care se vor executa lucrări de compartimentare ulterior semnării contractului, chiria se datorează de la data predării spațiului compartimentat în condițiile Caietului de Sarcini și nu de la data semnării contractului de închiriere. Prin excepție, în eventualitatea în care până la termenul stabilit nu se vor putea executa în integralitate compartimentările solicitate, cu acceptul părților se acceptă și o mutare parțială, în condițiile în care activitatea instanței/ partea de activitate mutată efectiv va putea funcționa în condiții corespunzătoare, în acest caz plătindu-se o chirie direct proporțională cu suprafața amenajată și predată, urmând ca o chirie totală să fie plătită la predarea integrală a spațiului compartimentat.

5. Închirierea exclusivă a întregii clădiri: este acceptată coabitarea, în condițiile în care sunt asigurate intrări separate în clădire.
6. Spațiile de circulație trebuie să asigure o bună deplasare a personalului în clădire. Clădirea de închiriat trebuie să aibă trei căi de acces separate pentru personalul instanței, justițiabili, persoane private de libertate și să asigure separarea celor trei fluxuri specifice unei instanțe judecătorești: justițiabili și personalul instanței și persoane private de libertate. Aceste fluxuri de persoane să se intersecteze în cât mai puține puncte, cu excepția zonelor de birouri în care se lucrează cu publicul justițiabil și a zonelor de circulație și staționare a persoanelor private de libertate.
7. Sălile de judecată de penal, spațiile ce le deservește, inclusiv zona de arest, sălile de judecată de civil, compartimentele în care se desfășoară activități cu publicul (arhive și registraturi), birou administrativ, precum și spațiile destinate jandarmilor vor fi amenajate la parterul clădirii în situația în care imobilul dispune de o suprafață aproximativ 1600 mp la parter, iar în situația a doua, în care imobilul nu dispune de 1600 mp la parter, amenajarea finală se va stabili în urma negocierilor, într-o manieră în care să permită accesul ușor al publicului (o bună deplasare pe orizontală și verticală a personalului și publicului din clădire). Respectarea celor trei fluxuri are în vedere spațiile de lucru cu publicul, nu și zona de birouri. În situația în care sunt situate la etaje superioare, asigurarea accesului trebuie să se poată face inclusiv pentru persoane cu deficiențe locomotorii (2 lifturi) și pentru persoanele private de libertate prin fluxuri separate de acces.
8. Imobilul nu trebuie să prezinte risc seismic ridicat - clasa de risc seismic RS I și risc seismic RS II.
9. Cheltuielile privind utilitățile (apă-canal, energie electrică, energie termică, energie electrică ascensoare, servicii salubritate), serviciile privind curățenia birourilor, sălilor de judecată și a restului încăperilor amenajate (în cazul acestora modul de prestare urmând a fi stabilit prin anexa la contract în urma înțelegerii dintre părți), în total acoperindu-se întreaga suprafață închiriabilă, precum și a spațiilor comune, sunt în sarcina proprietarului și vor fi incluse în prețul chiriei pe toată perioada derulării contractului.
10. Mobilarea spațiului se va face conform solicitărilor din Caietul de sarcini și este inclusă în prețul contractului. În principal, se solicită mobilier nou, însă, dacă pe baza constatărilor Comisiei se apreciază că eventualul mobilier de care dispune ofertantul poate fi utilizat, acesta fiind corespunzător din punct de vedere tehnic, se acceptă a fi pus la dispoziție și mobilier utilizat în proporție de până la 40% din totalul necesarului de mobilier.
11. Construcția trebuie să aibă încăperi amenajate sau care pot fi amenajate la solicitarea autorității contractante pentru birouri, pentru lucrul cu publicul, spațiul de arhivare, săli de ședință etc. cu acordul proprietarului, pe cheltuiala acestuia. Funcționalul se va stabili prin proiect de amenajare/schimbare destinație, cu autorizație de construire, pentru activitatea de judecată ce va respecta normativele de proiectare ale instanțelor judecătorești, reglementările tehnice legale în vigoare.
12. Clădirea de închiriat să dispună de teren sau spațiu de parcare oferit gratuit pentru un număr de 40 autoturisme plus 2 locuri pentru persoane cu dizabilități, precum și pentru

autoutilitara jandarmilor (aproximativ 20 mp) și autoutilitara penitenciarului (aproximativ 40 mp) cu acces direct de la/la imobil.

13. Rampe de acces și platforme, indicatoare pentru persoanele cu handicap trebuie asigurate conform legislației în vigoare.
14. Parcarea pentru autoutilitara penitenciarului să aibă acces direct de la/la imobil, în sensul că accesul deținuților se va face direct din autoutilitara penitenciarului în clădire.
15. Să se asigure acces în clădire separat pentru persoanele private de libertate, spre camerele de arest, care vor comunica cu sălile de ședință de penal.
16. Holurile să asigure o bună deplasare a personalului și publicului în clădire.
17. Spațiul va fi predat în stare perfectă de curățenie, cu toate utilitățile necesare desfășurării în bune condiții a actului de justiție funcționale și în configurația solicitată de beneficiar, inclusiv sistem de supraveghere video, sistem detecție și alarmare la incendiu, dotat cu extintoare, sistem antiefracție și spații destinate persoanelor private de libertate, conform cerințelor jandarmilor și ale Administrația Națională a Penitenciarelor.
18. Spațiul propus a fi închiriat să fie dotat cu instalație de încălzire proprie (minim cu combustibil gazos) sau centralizată, cu posibilitatea reglării temperaturii (obligatoriu în sălile de ședință și camera serverelor) sau instalații HVAC controlate prin BMS (Building Management System).

Sistemul de climatizare aer cald - aer rece să fie modern și în stare bună de funcționare, cu posibilitatea reglării temperaturii non-stop, cu toate filtrele și alte consumabile schimbate la data predării, curățat, cu revizia la zi la momentul preluării spațiului de către autoritatea contractantă.

Se impune o ventilare corespunzătoare a spațiilor de lucru care să afecteze într-o măsură cât mai mică starea de sănătate a tuturor persoanelor implicate, ținând cont și de specificul bolilor profesionale reflectate în raportul medicului de medicina muncii. Se urmărește ca instalațiile de încălzire și răcire să fie, în principiu, noi, cu rulaj zero, să nu fie zgomotoase și să nu conducă la o disipare a prafului din dosare, a restului particulelor și a bacteriilor. Scopul este de a oferi utilizatorilor condiții de igienă, sănătate și siguranță care să respecte reglementările în vigoare, precum și un anumit nivel de confort reflectat în umiditatea aerului, posibilitatea de reînnoire aerului din încăpere, etc.

19. Clădirea și/sau amenajarea spațiilor să poată fi autorizate pentru destinația actului de justiție în numele și pe cheltuiala ofertantului, iar acesta din urmă să întreprindă demersurile ca suprafața închiriată să fie autorizată în cel mai scurt timp (în situația în care se impune, lipsa autorizării inițiale, necesitatea unei noi autorizări): PSI (Prevenirea și Stingerea Incendiilor); Protecție Civilă, Sănătatea Populației și accesibilizată nevoilor persoanelor cu dizabilități.
20. Să se asigure centrală telefonică, aparate de telefon, cablaj pentru telefonie fixă pentru un număr cât mai mare de posturi telefonice plus linii externe (fax), respectiv minimum 90 de posturi telefonice și 90 de prize simple voce.
21. Să existe rețea de calculatoare LAN, care să permită fiecărui utilizator accesul la sistemul informatic și care să permită conectarea utilizatorilor: calculatoare, imprimante, scanare, sistem videoconferință, tv etc.; toate birourile să fie interconectate.

22. Să se asigure un număr de minimum 232 prize duble pentru calculatoare, imprimante, copiatoare, scanare, sisteme videoconferință, tv, precum și un număr de minimum 397 prize electrice duble 220V tip Schuko cu conductor de împământare pentru birouri, săli de judecată, camere consiliu holuri, etc. în toate încăperile, pentru toți consumatorii electrici.
23. Să se asigure cablarea sistemului de supraveghere video pentru minimum 20 camere video interioare, inclusiv în camera serverelor și minimum 8 camere video exterioare, în zonele indicate de Inspectoratul de Jandarmi, în funcție de configurația și destinația spațiilor.
- Notă:** Numărul, tipul, respectiv modul de amplasare cu exactitate al tuturor cablurilor aferente instalațiilor necesare funcționării în bune condiții a activității de judecată și a personalului instanței se stabilesc pe baza negocierii directe dintre părți și în funcție de configurația clădirii și compartimentările care vor fi agreate de către părți. Același lucru este valabil și pentru **posturile telefonice** și implicit pentru **aparatele telefonice** solicitate.
24. Să existe hidranți exteriori și interiori conform prevederilor PSI.
25. Căile de evacuare trebuie să respecte cerințele normativelor pentru prevenirea și stingerea incendiilor și/sau normativelor sau normelor antiseismice.
26. Asigurarea de cel puțin două lifturi de persoane, acolo unde este cazul. În cazul în care clădirea dispune de mai multe lifturi, modul de folosire a acestora se stabilește de comun acord între părți, ținând cont și de configurația clădirii, de necesitatea asigurării fluxurilor, dar și de împrejurarea dacă în clădire se mai află alți chiriași sau nu.
27. Să fie disponibil spre închiriere începând cu data de 22.12.2025, termen ce poate fi prelungit cu perioada acordată pentru aprobarea raportului procedurii, sau de comun acord de către părți, în funcție de posibilitățile efective de finalizare a acestor lucrări, luând în calcul inclusiv perioadele necesare obținerii eventualelor reautorizări/avize etc, putându-se realiza o mutare parțială, cu aplicarea celor descrise la punctul 4.
28. Spațiul propus a fi închiriat să asigure un confort interior cald și rece, să asigure aport natural de lumină pe cât posibil în toate birourile.
29. Să se acorde o perioadă de grație înainte de terminarea contractului de 30 de zile (perioadă acordată cu titlu gratuit).
30. Puterea electrică instalată a imobilului să fie suficientă pentru toți consumatorii electrici ai Autorității Contractante. Clădirea să fie dotată și conectată la o sursă de energie electrică alternativă (generator electric) care să asigure toată puterea instalată a imobilului sau cel puțin care să asigure fără întrerupere funcționarea consumatorilor vitali stabiliți cu Autoritatea Contractanta (instalații camera serverelor, instalații supraveghere video, sistem înregistrare ședințe de judecată etc.). Camera serverelor și a echipamentelor de rețea va fi dotată cu un sistem de climatizare profesional care să includă sisteme de filtrare a prafului și controlul umidității. Această cameră nu va fi expusă radiației solare, amplasarea ferestrelor să fie pe direcția nord, astfel încât, în cazul defectării sistemelor de climatizare, să facă posibilă evacuarea în condiții cât mai bune a căldurii. Instalația de climatizare va fi compusă din minimum 2 instalații de climatizare profesionale, fiecare având puterea de răcire de minimum 10kw (34000 BTU).

31. Să aibă deschidere/acces la stradă și, de preferat, parcare pentru personalul instanței/ justițiabili publică sau privată în apropiere.
32. Să existe acces la facilități precum: cantină, restaurant, cafenea, supermarket etc.
33. În ipoteza în care sălile de judecată și în camera serverelor există suprafețe vitrate, acestea trebuie să fie prevăzute cu geamuri/folie antireflex sau jaluzele verticale/orizontale.
34. În cazul existenței mai multor căi de acces nesecurizate, se impune montarea unui sistem de control acces cu cartelă magnetică pentru căile de acces nesecurizate.
35. Menținerea tuturor dotărilor, instalațiilor (uși, lifturi, centrala termică/HVAC, instalații electrice, voce-date, supraveghere video, sanitare, canalizare) este în sarcina proprietarului pe toată durata contractului.
36. Suprafața efectivă necesară pentru arhivă, se va putea stabili doar după alegerea clădirii de închiriat, configurarea spațiului și analiza încărcării maxime admise pe unitate de suprafață suportată de clădire. În acest scop, ofertantul este obligat să prezinte planuri cu mobilarea spațiului vizat de un verficator de proiecte pe specialitatea rezistență, unde se va indica încărcarea maximă admisă pe fiecare încăpere.
37. Compartimentările definitive ale spațiului ofertat și ale rețelelor speciale (telefonie, fax, rețea LAN, prize, sistem supraveghere video, sistem control acces, sistem efracție, sistem semnalizare antiincendiu, sistem comunicații etc.) se vor amenaja de comun acord cu autoritatea contractantă, înainte de încheierea contractului.

III. PROCEDURA

III.1) Procedura privind închirierea de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora a fost aprobată prin Ordinul Ministrului Justiției nr. 3372/C/2016.

III.2.) Legislația aplicată:

Ordinul Ministrului Justiției nr. 3372/C/2016 referitor la ”Procedura privind închirierea de terenuri, clădiri existente, alte bunuri imobile ori a drepturilor asupra acestora”, precum și Anexa la acesta.

SELECȚIA CANDIDAȚILOR

IV. CRITERII DE SELECȚIE

În vederea calificării ofertanții **depun obligatoriu** următoarele documente:

Denumire document	Pentru persoane juridice	Pentru persoane fizice
Certificat de înregistrare la Registrul Comerțului	X	-
Aprobarea de închiriere a imobilului, dată de organele abilitate, după caz, adunarea generală a acționarilor, consiliul de administrație, pentru persoanele juridice	X	X

Extras de carte funciară aflat în termen de valabilitate pentru imobilul în cauză, din care să rezulte dreptul ofertantului de închiriere a imobilului	X	X
Document emis de Serviciul de sistematizare și urbanism local, din care să reiasă faptul că amplasamentul nu este inclus în programul de sistematizare a zonei (Certificat de urbanism)	X	X
Certificat fiscal pentru imobilul în cauză, care să ateste plata la zi a impozitelor și taxelor la Bugetul de stat și cel local, valabil la data depunerii ofertei	X	X
Planuri de arhitectură pe nivele, secțiuni caracteristice și planșe cu fațadele pentru imobilul în cauză.	X	X
Expertiză tehnică întocmită de un expert atestat pentru construcție, pe cât posibil, elaborată cât mai recent, care să certifice starea actuală a construcției și clasa de risc seismic a acesteia	X	X
Să dețină sau să se oblige, printr-o declarație pe proprie răspundere, că va obține, până la momentul semnării contractului, autorizația de construire pentru lucrările care urmează a fi executate și care au fost solicitate prin Caietul de Sarcini	X	X
Declarație pe propria răspundere prin care își va lua angajamentul că va efectua toate amenajările în conformitate cu cerințele din caietul de sarcini.	X	X
Formularul 1 – Scrisoare de înaintare	X	X
Formularul 2 – Împuternicire	X	X
Formularul 3 – Ofertă financiară persoane juridice	X	
Formularul 4 – Ofertă financiară persoane fizice		X
Formularul 5 – Declarație privind eligibilitatea	X	X
Formularul 6 – Conformitate cu caietul de sarcini	X	X
Formularul 7 – Declarație angajament compartimentare conform Caiet de Sarcini	X	X

În vederea demonstrării îndeplinirii criteriilor de selecție, ofertantul poate depune **orice alte documente justificative/explicative** din al căror conținut rezultă date suficiente ce pot conduce la constatarea satisfacerii solicitărilor de mai sus, documentele nefiind limitate la cele menționate în tabelul anterior.

Cei care nu corespund cerințelor solicitate în anunțul de participare sunt eliminați din procedură.

V. PREZENTAREA OFERTEI

V.1) Limba de redactare a ofertei	Limba română. <i>Documentele emise în altă limbă decât română trebuie să fie însoțite de traducerea autorizată în limba română.</i>
V.2) Perioada de valabilitate a ofertei	- 120 de zile de la data deschiderii ofertei, inclusiv. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate - Orice ofertă valabilă pe o perioadă mai mică decât perioada precizată anterior va fi respinsă de comisia de evaluare ca fiind necorespunzătoare.

V.3) Garanție de participare	Cuantumul garanției de participare: nu se solicită
V.4) Modul de prezentare a propunerii tehnice	- Elementele propunerii tehnice se vor prezenta detaliat și complet în corelație cu Caietul de Sarcini. - La momentul depunerii ofertelor tehnice, ofertantul trebuie să prezinte o propunere privind compartimentările prevăzute în Caietul de Sarcini (birouri-mp., holuri-mp., săli de ședințe-mp, etc.). - Dacă aceste compartimentări nu există la momentul depunerii ofertei (în totalitate/parțial), ofertantul trebuie să depună un plan de compartimentare întocmit și avizat de un proiectant de specialitate, ulterior consultării autorității contractante în faza de negociere, prin care să arate compartimentările ce vor fi făcute. - Compartimentările definitive ale spațiului ofertat și ale rețelelor speciale (telefonie, fax, rețea LAN, prize, sistem supraveghere video, sistem control access, sistem efracție, sistem semnalizare antiincendiu, sistem comunicații etc.) se vor amenaja de comun acord cu autoritatea contractantă, înainte de încheierea contractului.
V.5) Modul de prezentare a propunerii financiare	- Propunerea financiară va cuprinde prețul total lunar ofertat, exprimat în EURO, cu TVA inclus - conform Formularului 3 și Formularului 4 - din documentația de atribuire Valoarea estimată a chiriei lunare este în sumă totală de 120.000 euro (TVA inclus) Ofertele a căror valoare depășește valoarea estimată de 120.000 euro (TVA inclus), sunt declarate oferte inacceptabile. Prin "propunerea financiară" se înțelege suma de bani ce include chiria efectivă la care se adaugă prețul tuturor utilităților, serviciilor de mentenanță și curățenie (spații comune, birouri și săli de judecată, precum și restul încăperilor amenajate, în total acoperindu-se întreaga suprafață închiriabilă), precum și contravaloarea folosinței mobilierului pus la dispoziție de către locator în conformitate cu solicitările din Caietul de sarcini. Suprafața închiriabilă totală va fi determinată în urma compartimentării spațiului, în cazul în care acesta nu este compartimentat. - Ofertantul va suporta toate costurile asociate elaborării și prezentării ofertei sale, precum și a documentelor care o însoțesc. Chiria este scutită de plata TVA, conform prevederilor art. 292 pct. 6 lit. e) din Legea 227/2015 privind Codul fiscal.
V.6) Modul de prezentare a ofertei	Adresa și locul de depunere a ofertelor: Biroul Prim-Grefierului Tribunalului Ilfov, Str. Știrbei Vodă nr. 24, Buftea, jud. Ilfov, et. 3, camera 311. Numărul de exemplare: 1 exemplar original. Pentru probarea autenticității documentelor <i>fiecare pagină a documentației de participare care se va depune va fi</i>

	numerotată, semnată și ștampilată de către persoana autorizată să angajeze ofertantul. Oferta se constituie din: un plic mare exterior netransparent marcat în mod vizibil doar cu următoarele: Tribunalului Ilfov, Str. Știrbei Vodă nr. 24, Buftea, jud. Ilfov. ” ÎNCHIRIEREA UNUI IMOBIL EXISTENT SAU A UNOR SPAȚII ÎNTR-UN IMOBIL CU DESTINAȚIA DE SEDIU PENTRU TRIBUNALUL ILFOV ÎN MUNICIPIUL BUCUREȘTI”. A NU SE DESCHIDE ÎNAINTE DE DATA DE 19.09.2025, ora 14:00. Plicul exterior va cuprinde 3 plicuri interioare bine închise și netransparente, astfel: - Un plic cu documente de calificare /selecție pe care se va scrie denumirea și adresa ofertantului și inscripția <i>DOCUMENTE DE CALIFICARE</i> - Un plic cu propunerea financiară pe care se va scrie denumirea și adresa ofertantului și inscripția <i>PROPUNERE FINANCIARĂ</i> - Un plic cu propunerea tehnică pe care se va scrie denumirea și adresa ofertantului și inscripția <i>PROPUNERE TEHNICĂ</i> Oferta trebuie să fie tipărită sau scrisă cu cerneală/pix și semnată pe fiecare pagină de reprezentantul/reprezentanții autorizat /autorizați corespunzător să angajeze ofertantul în contract; În cazul documentelor emise de instituții/organisme oficiale abilitate în acest sens documentele respective trebuie să fie semnate și parafate conform prevederilor legale; Orice ștersătură, adăugare, interliniere sau scris peste cel dinainte sunt valide doar dacă sunt vizate de către persoana autorizată să semneze oferta; Plicurile interioare trebuie să fie marcate cu denumirea și adresa ofertantului, pentru a permite returnarea ofertei fără a fi deschisă, în cazul în care oferta respectivă este declarată întârziată; Dacă plicul exterior nu este marcat conform prevederilor de mai sus sau dacă este depus la o altă adresă decât cea indicată în prezenta documentație de atribuire, autoritatea contractantă nu își asumă nici o responsabilitate pentru rătăcirea ofertei; De asemenea autoritatea contractantă nu își asumă nicio responsabilitate în cazul în care oferta nu este depusă la sediul autorității contractante până la termenul de depunere specificat în prezenta documentație de atribuire; Ofertantul are obligația de a-și lua toate măsurile astfel încât oferta să fie depusă în termenul solicitat și la adresa indicată; Plicul exterior va fi însoțit la depunere de o Scrisoare de înaintare completată. Ofertele se înregistrează la Biroul
--	--

	Prim-Grefierului Tribunalului Ilfov, Str. Știrbei Vodă nr. 24, Buftea, jud. Ilfov, et. 3, camera 311, în ordinea cronologică a sosirii lor. Neprezentarea propunerii financiare și/sau a propunerii tehnice are ca efect descalificarea ofertantului.
V.7) Data limită pentru depunerea ofertelor	19.09.2025, ora 12:00 , ora României Ofertele se pot trimite prin poștă sau se pot depune direct la Biroul Prim-Grefierului Tribunalului Ilfov, Str. Știrbei Vodă nr. 24, et. 3, camera 311, Buftea, jud. Ilfov.
V.8) Posibilitatea retragerii sau modificării ofertei	- Orice ofertant are dreptul de a-și modifica sau retrage oferta numai înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertelor și numai printr-o solicitare scrisă în acest sens; - În cazul în care ofertantul dorește să opereze modificări în oferta deja depusă, acesta are obligația de a asigura primirea și înregistrarea modificărilor respective de către autoritatea contractantă până la data limită pentru depunere a ofertelor; - Ofertantul nu are dreptul de a-și modifica sau retrage oferta după data și ora limită de depunere a ofertelor, sub sancțiunea excluderii acestuia de la procedura pentru atribuirea contractului de achiziție publică; - Orice ofertă depusă după data limită de depunere a ofertelor sau la altă adresă decât cea indicată în prezenta documentație de atribuire, va fi returnată nedeschisă.
V.9) Deschiderea ofertelor	Data, ora și locul deschiderii ofertelor: 19.09.2025, ora 14:00 , la sediul Tribunalului Ilfov, Str. Știrbei Vodă nr. 24, Buftea, jud. Ilfov.

VI. NEGOCIEREA

În cadrul negocierilor se determină toate aspectele tehnice, financiare și juridice ale viitorului contract.

Fiecare participant la negociere are obligația de a prezenta, în funcție de necesitățile, obiectivele și constrângerile rezultate din prezenta documentație de atribuire, **o ofertă preliminară** care constituie punctul de pornire al negocierilor.

Comisia de evaluare derulează negocieri cu fiecare candidat selectat în parte (într-o singură rundă sau în runde succesive). La sfârșitul fiecărei întâlniri comisia de evaluare consemnează în procesul verbal de ședință problemele discutate și aspectele convenite, proces verbal semnat inclusiv de participantul la negociere.

Participanții nu au dreptul ca, în rundele următoare sau atunci când depun oferta finală, să modifice angajamentele asumate prin propunerile tehnice și sau financiare parțiale pe care le-au prezentat în cadrul rundelor anterioare, decât în sensul îmbunătățirii acestora, sub sancțiunea eliminării din procedură.

Negocierile se poartă până în momentul în care fiecare participant declară că oferta sa nu mai poate fi îmbunătățită. După acest moment, comisia de evaluare stabilește, pe baza unei invitații, o întâlnire finală cu toți participanții, ocazie cu care aceștia prezintă, în plic închis, ofertele finale ce se deschid în prezența ofertanților, în măsura în care doresc să asiste.

Participantul la negociere care nu prezintă oferta sa preliminară sau finală în condițiile prevăzute de invitația de participare este eliminat din procedură.

Oferta care depășește valoarea estimată este declarată de comisie inacceptabilă.

Oferta care nu respectă specificațiile tehnice prevăzute în caietul de sarcini este declarată de comisie neconformă.

În situația în care ofertantul declarat câștigător nu se prezintă în termen de 5 zile de la primirea invitației pentru semnarea contractului, autoritatea contractantă poate desemna câștigător pe următorul ofertant, invitând ofertanții în ordinea clasamentului final.

VII. CRITERII DE ATRIBUIRE

VI.1) Oferta cea mai avantajoasă din punct de vedere economic.	
Factori de evaluare	Pondere
1. Criteriu economic Valoarea totală a chiriei lunare exprimate în EURO cu TVA inclus.	60 puncte
2. Criteriu tehnic Caracteristici tehnice specifice existente	40 puncte
TOTAL	100 PUNCTE

PUNCTAREA CRITERIILOR DE DEPARTAJARE se efectuează astfel:

Factorii de evaluare prezentați se vor aplica ofertelor care vor îndeplini toate cerințele de calificare.

La stabilirea factorilor de evaluare și a ponderii acestora pentru atribuirea contractului de închiriere, s-a ținut cont de importanța majoră a caracteristicilor tehnico-funcționale.

PUNCTAREA CRITERIILOR DE DEPARTAJARE se efectuează astfel:

A. Punctajul pentru factorul de evaluare preț, de cel puțin 60 de puncte

„Valoarea totală a chiriei lunare exprimate în EURO cu TVA inclus” se va acorda astfel:

- pentru oferta cu cel mai mic preț stabilit, se va acorda punctajul maxim (60 puncte);
- pentru alt preț, oferta se va depuncta proporțional în raport de oferta cu cel mai mic preț după formula:

$$(Pn1) \text{ Nr. puncte ofertă } n = (\text{preț min} / \text{preț n ofertat}) \times 60$$

B. Punctajul de cel puțin 40 puncte pentru factorul de evaluare “caracteristici tehnice” specifice existente se va acorda ținându-se seama de specificațiile din ofertă cu privire la:

a) Număr locuri de parcare - până la 4 puncte (Pn 2)

a.1) pentru 40 de autoturisme plus 2 destinate persoanelor cu dizabilități se acordă 3 puncte

a.2) Pentru numărul de locuri de parcare sub acest număr, se va acorda punctaj proporțional, după următoarea formulă:

(Pn 2) nr. puncte locuri parcare = nr. locuri ofertate /42 x 4

a.3) Pentru numărul de locuri de parcare **peste acest număr**, se va acorda punctaj proporțional, după următoarea formulă:

(Pn 2) nr. puncte locuri parcare = nr. locuri ofertate /nr. maxim locuri ofertate x 4

b) Aproximarea față km 0 al mun. București (localizat în fața Bisericii Sf. Gheorghe Nou, sector 3, Bd. I. C. Brătianu nr. 191) – până la 6 puncte

b.1) între 0 - 3,5 km – se acordă 6 puncte

b.2) între 3,5 - 7km – se acordă 4,5 puncte

b.3) între 7 - 10 km – se acordă 3 puncte

b.4) dacă distanța depășește 10 km, oferta este neconformă.

Criteriile de mai sus vor fi verificate prin utilizarea aplicației Google Maps sau a oricărei aplicații cu funcții similare, distanța urmând a fi calculată prin raportare la traseul cu autoturismul, ce urmează a fi parcurs efectiv pe drumurile publice (varianta ”cu mașina” a aplicației), și nu prin trasarea unei traiectorii liniare.

c) Locație ușor accesibilă pentru justițiabili cu mijloace de transport în comun – până la 5 puncte (Pn 3).

Punctajul se va acorda în funcție de distanța pietonală reală între imobil și cea mai apropiată stație de transport public în comun, după cum urmează:

c.1) 5 puncte – dacă stația cea mai apropiată este situată la maximum **300 m** de imobil;

c.2) 3,5 puncte – dacă stația cea mai apropiată este situată la o distanță cuprinsă între **301 m și 700 m**;

c.3) 2 puncte – dacă stația cea mai apropiată este situată la o distanță cuprinsă între **700-1000 m**;

Criteriile de mai sus vor fi verificate prin utilizarea aplicației Google Maps sau a oricărei aplicații cu funcții similare, distanța urmând a fi calculată prin raportare la traseul pietonal stradal, ce urmează a fi parcurs efectiv de un pieton pe drumurile publice (varianta ”pe jos” a aplicației), și nu prin trasarea unei traiectorii liniare.

d) Caracteristici privind nivelul tehnic/funcțional - 25 puncte (Pn 4)

Se va acorda pe baza aprecierii obiective și imparțiale efectuate de membrii Comisiei de evaluare, ținându-se seama de specificațiile din ofertă cu privire la:

d.1) asigurarea separării celor trei fluxuri specifice unei instanțe judecătorești: personalul instanței, justițiabili, respectiv persoane private de libertate - **până la 7 puncte**

Punctajul se acordă pe baza evaluării documentației tehnice și planurilor, după cum urmează:

- Se acordă **7 puncte** dacă imobilul asigură căi de acces **complet separate și neintersectate** pentru toate cele trei categorii, inclusiv în interiorul clădirii (cu excepția zonelor de birouri care desfășoară activități cu public justifiabil - gen arhive, registraturi)
- Se acordă **5,5 puncte** dacă există căi de acces separate pentru toate cele trei categorii, dar se permit **intersectări minore** în interior, cu excepția intersectării cu persoanele private de libertate
- Se acordă **3,5 puncte** pentru ofertele care, deși respectă cerința minimă, prezintă o **separare incompletă sau parțială**, dar care nu justifică respingerea conformității (de ex. intersectări frecvente în spații comune), cu excepția intersectării cu persoanele private de libertate.

d.2) asigurarea confortului interior conform proiectului de amenajare – în special aport de lumină naturală în birouri (6 puncte) asigurarea de confort termic cald și rece, cu reglare de temperatură non-stop (6 puncte) – total 12 puncte.

d.2.1) Aportul de lumină naturală în birouri – până la 6 puncte

- Se acordă **6 puncte** dacă toate birourile beneficiază de lumină naturală directă
- Se acordă **4 puncte** dacă cel puțin 70% dintre birouri beneficiază de lumină naturală directă
- Se acordă **2,5 puncte** dacă cel puțin 50% dintre birouri beneficiază de lumină naturală directă
- Nu se acordă puncte dacă mai puțin de 50% dintre birouri beneficiază de lumină naturală directă.

d.2.2) Confort termic și sistem de climatizare – până la 3 puncte

Punctajul se acordă astfel, în funcție de procentajul încăperilor relevante dotate corespunzător (săli de ședință, camere tehnice, birouri, etc.):

- **3 puncte** – dacă spațiul închiriat beneficiază de instalații HVAC funcționale, controlate prin BMS (Building Management System)
- **2,5 puncte** – dacă **100% dintre încăperile relevante** beneficiază de instalații de încălzire și climatizare cu reglare rece și cald non-stop a temperaturii
- **2 puncte** – dacă între **70% și 99% dintre încăperile relevante** beneficiază de instalații de încălzire și climatizare cu reglare rece și cald non-stop a temperaturii
- **1,5 puncte** – dacă între **50% și 69% dintre încăperi** beneficiază de instalații de încălzire și climatizare cu reglare rece și cald non-stop a temperaturii
- **0 puncte** – dacă mai puțin de **50% dintre încăperi** au sistemul conform cerințelor din Caietul de sarcini.

d.3) Suprafața totală închiriată între 4750 și 5250 mp (5000 mp +/-5%) – până la 6 puncte

Pentru ofertele conforme, punctajul se va acorda în funcție de suprafața în plus de la parterul clădirii, după cum urmează:

- Se acordă **3 puncte** dacă suprafața închiriată este cuprinsă între **4750- 4975 mp**

- Se acordă **4,5 puncte** dacă suprafața închirială este cuprinsă între **4976-5175 mp**
- Se acordă **6 puncte** dacă suprafața închirială este mai mare de **5176 mp**.

d.4) Calitatea și starea mobilierului pus la dispoziție – până la 3 puncte

- Se acordă **3 puncte** pentru mobilier în **integralitate nou**, comandat și executat în urma stabilirii de comun acord a părților
- Se acordă **1,5 puncte** pentru mobilier **reutilizat** în procent de până la **20%** din necesar
- Se acordă **0,5 puncte** pentru mobilier **reutilizat** în procent de până la **40%** din necesar.

Oferta stabilită ca fiind câștigătoare este oferta care întrunește punctajul cel mai mare rezultat din aplicarea celor doi factori de evaluare pentru care s-au stabilit ponderile. Astfel punctajul componentei financiare este de 60%, iar punctajul componentei tehnice este de 40%.

Oferta declarată câștigătoare este oferta care totalizează cel mai mare punctaj, rezultat în urma mediei punctajelor membrilor Comisiei.

Punctajul maxim ce poate fi obținut în cadrul procesului de evaluare este de 100 puncte.

VII. ATRIBUIREA CONTRACTULUI

Ofertanții participanți la procedură vor permite pe perioada de evaluare a ofertelor, accesul comisiei de evaluare/reprezentanților autorității contractante în spațiul propus spre închiriere, în vederea unei evaluări cât mai corecte a ofertei tehnice în concordanță cu cerințele tehnice solicitate. Accesul în clădire se va efectua în prezența unui reprezentant al ofertantului, ca urmare a stabilirii datelor de vizitare de comun acord între cele două părți implicate.

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 afectează procedura pentru atribuirea contractului de închiriere sau fac imposibilă încheierea contractului de închiriere;
- d) dacă abateri grave de la prevederile legislative afectează procedura de atribuire;
- e) Nu mai pot fi asigurate fondurile necesare derulării contractului.

În cazul în care procedura se anulează, ofertanții vor fi notificați de către Autoritatea Contractantă.

În cazul persoanelor juridice, fiecare document va fi semnat de administratorul firmei și ștampilat. În cazul în care acestea sunt semnate de o altă persoană, aceasta va prezenta o împuternicire din partea administratorului societății. Toate documentele vor avea, pe lângă semnătură și ștampilă, numele întreg, menționat în clar.

Autoritatea contractantă își rezervă dreptul de a încheia contractul de închiriere cu ofertantul câștigător **în limitele fondurilor alocate**.

FORMULARE

Formularul 1 – Scrisoare de înaintare

Formularul 2 – Împuternicire

Formular 3 – Ofertă financiară persoane juridice

Formular 4 – Ofertă financiară persoane fizice

Formular 5 – Declarație privind eligibilitatea

Formularul 6 – Conformitate cu caietul de sarcini

Formularul 7 – Declarație angajament compartimentare conform Caiet de Sarcini

Model - Contract de închiriere

OFERTANTUL Înregistrat la sediul autorității contractante

_____ nr. _____ / _____

(denumirea/numele)

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către _____

(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Urmare a publicării anunțului dumneavoastră în ziarul _____
/portalul instituției dv. _____ din data de _____ prin care vă
exprimați dorința de a închiria un imobil cu destinația de sediu pentru funcționarea Tribunalul
Ilfov în Municipiul București, noi

_____ (denumirea /numele ofertantului)

vă transmitem alăturat coletul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând :

- oferta
- documentele care însoțesc oferta.

Valabilitatea ofertei este până la data de _____ (minimum 120 zile de la depunerea ofertei).

Avem speranța ca oferta noastră este corespunzătoare și vă va satisface cerințele.

Data completării

Cu stima,

Ofertant,

ÎMPUTERNICIRE

Ofertantul _____, împuternicim pe
_____, ce se legitimează cu CI Seria _____
nr. _____, să depună documente în
cadrul procedurii de atribuire a contractului de închiriere a unui imobil/spatiu pentru
Tribunalul Ilfov.

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

Numele în clar:

Semnătura și ștampila: _____

în calitate de: _____

Notă: 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

Formularul nr. 3

OFERTANTUL(denumire/numele)

FORMULAR DE OFERTĂ

(pentru persoane juridice)

S.C. _____
,cod fiscal _____ număr de înregistrare la Registrul Comerțului _____,
cod IBAN _____, deschis la _____,
cu sediul în localitatea _____, jud./sector _____,
str. _____, nr. _____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____,
cod poștal _____ proprietar al imobilului din Str. _____
nr. _____ județul _____ în suprafață de _____ prezint
următoarea:

OFERTĂ DE PREȚ

PENTRU ÎNCHIRIEREA IMOBILULUI

Din str. _____, nr. _____ județul _____

**Total valoare euro/lună TVA inclus _____, detaliată în funcție de
componentele purtătoare de TVA, conform următorului centralizator:**

(exemplu componente - se completează de ofertant în funcție de particularitățile ofertei)	EURO fără TVA	EURO cu TVA
1. Preț lunar al chiriei	X	
2. Utilități lunare	Y	Y+TVA%
3.		
TOTAL		

OFERTANT

S.C. _____

Numele și prenumele persoanei autorizate

Semnătură și ștampilă

FORMULAR DE OFERTĂ
(pentru persoane fizice)

Subsemnatul _____, născut la data de _____, în localitatea _____, fiul lui _____ și al _____, posesor al BI/CI seria _____, nr. _____, eliberat/ă de _____ la data de _____, CNP _____, cu domiciliul în localitatea _____, jud./sector _____, str. _____, nr. ____ bl. _____ sc. _____ et. _____ ap. _____ cod poștal _____ proprietar al imobilului din Str. _____ nr. _____, din mun. București, prezint următoarea

OFERTĂ DE PREȚ

PENTRU ÎNCHIRIEREA IMOBILULUI

Din str. _____, nr. _____ județul _____

Total valoare euro/lună TVA inclus _____, detaliată în funcție de componentele purtătoare de TVA, conform următorului centralizator:

(exemplu componente - se completează de ofertant în funcție de particularitățile ofertei)	EURO fără TVA	EURO cu TVA
1. Preț lunar al chiriei	X	
2. Utilități lunare	Y	Y+TVA%
3.....		
TOTAL		

OFERTANT

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnatul (denumirea, numele ofertantului), în calitate de ofertant la procedura internă privind închirierea unui sediu în Municipiul București pentru sediu Tribunalul Ilfov, declar pe propria răspundere sub sancțiunea excluderii din procedura de închiriere și sub sancțiunile aplicabile faptei de fals în declarații, că în ultimii 5 ani nu am fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru comiterea uneia dintre următoarele infracțiuni:

- a. constituirea unui grup infracțional organizat, prevăzută de art. 367 din Legea nr. 286/2009 privind Codul penal, cu modificările și completările ulterioare sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a altui stat de condamnare;
- b. infracțiuni de corupție, prevăzute de art. 289-294 din Legea nr. 286/2009 cu modificările și completările ulterioare, și infracțiuni asimilate infracțiunilor de corupție prevăzute de art. 10-13 din Legea nr. 78/2000 pentru prevenirea, descoperirea și sancționarea faptelor de corupție, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a altui stat de condamnare;
- c. infracțiuni împotriva intereselor financiare ale Uniunii Europene, prevăzute de art. 18 din Legea nr. 78/2000, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a altui stat de condamnare;
- d. acte de terorism, prevăzute de art. 32-35 și art. 37-38 din Legea nr. 535/2004 privind prevenirea și combaterea terorismului, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a altui stat de condamnare;
- e. spălarea banilor, prevăzută de art. 29 din Legea nr. 656/2002 pentru prevenirea și sancționarea spălării banilor, precum și pentru instituirea unor măsuri de prevenire și combatere a finanțării terorismului, republicată, cu modificările ulterioare, sau finanțarea terorismului, prevăzută de art. 36 din Legea nr. 535/2004, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a altui stat de condamnare;
- f. traficul și exploatarea persoanelor vulnerabile, prevăzute de art. 209-217 din Legea nr. 286/2009, cu modificările și completările ulterioare, sau de dispozițiile corespunzătoare ale legislației penale a altui stat de condamnare;
- g. fraudă, în sensul articolului 1 din Convenția privind protejarea intereselor financiare ale comunităților Europene din 27 noiembrie 1995.

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.

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

Ofertant,

(semnătura autorizată)

Formularul nr. 6

OFERTANTUL..... (denumirea/numele)

CONFORMITATEA CU CAIETUL DE SARCINI

Subsemnatul, reprezentant împuternicit al
(denumirea/numele și sediul/adresa candidatului/ofertantului), declar că imobilul pe care urmează să-l închiriem va respecta în totalitate cerințele Caietului de Sarcini și prevederile Contractului.

Și

Prin prezenta luăm la cunoștință că orice deviere a ofertei noastre de la Caietul de Sarcini, indiferent de motive, nu trebuie acceptată de către Autoritatea Contractantă.

Data completării : [ZZ.LL.AAAA]

Ofertant,.....

(semnătura autorizată)

DECLARAȚIE

prin care ofertantul își va lua angajamentul că va efectua compartimentările în conformitate cu cerințele din caietul de sarcini.

Subsemnatul(a) (.....), reprezentant împuternicit al..... în calitate de ofertant la procedura de atribuire a contractului de închiriere imobil declar pe propria răspundere că voi efectua compartimentările în conformitate cu cerințele din caietul de sarcini și conform planului de compartimentare întocmit și avizat de un proiectant de specialitate (planul de compartimentare întocmit și avizat de un proiectant de specialitate va fi anexă la contract) în maximum 180 de zile de la data semnării contractului de închiriere.

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații, iar Autoritatea Contractantă poate denunța unilateral contractul la expirarea termenului de 180 de zile de la data semnării contractului de închiriere.

Prezenta declarație este valabilă până la data predării către Autoritatea Contractantă a spațiului compartimentat conform cerințelor din Caietul de Sarcini.

Data completării : [ZZ.LL.AAAA]

Ofertant,.....

(semnătura autorizată)

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. _____ / _____

(Model)

Între:

1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

_____, cu sediul/domiciliul în _____, nr. __, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. ____/____/____, având C.U.I. ____/CNP _____, cod fiscal _____, cont bancar nr. _____, deschis la _____, telefon _____, în calitate de proprietar al imobilului situat în _____, nr. _____, reprezentată legal prin _____, denumit în continuare "Locator"

și

TRIBUNALUL ILFOV, cu sediul în Buftea, str. Știrbei Vodă, nr. 24, jud. Ilfov, telefon 021.312.23.43, fax. 021.312.23.51, cod fiscal 29342362, cont RO45TREZ23A610600100116X deschis la Trezoreria Buftea, reprezentat prin Președinte - judecător Laura-Irina Bratu și Manager economic - ec. Loredana-Nicoleta Zalana, denumit în continuare "Locator", pe de altă parte,

2. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1 Locatorul închiriază locatarului imobilul _____, în suprafață de _____ mp, compus din _____ în suprafața de _____ mp, numit în continuare spațiu închiriat, situat în _____, _____, înscris în C.F. nr. _____, în schimbul plății de către locatar a chiriei în cuantumul și condițiile prevăzute prin prezentul contract.

2.2 Specificațiile tehnice ale imobilului trebuie să respecte cerințele din caietul de sarcini.

2.3 Predarea-primirea spațiului închiriat este consemnată în Procesul-verbal de predare-primire încheiat între părțile contractante, prevăzut în Anexa 1 la prezentul contract, care face parte integrantă din prezentul contract.

2.4 Modul și condițiile de prestare a serviciilor administrative vor fi prevăzute în Anexa 2 la prezentul contract și fac parte integrantă din prezentul contract.

2.5 Destinația spațiului închiriat este desfășurarea în condiții corespunzătoare a activității Tribunalului Ilfov.

3. DURATA CONTRACTULUI

3.1 Prezentul contract intră în vigoare la data semnării sale efective de către părți și se încheie pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire prin act adițional, conform prevederilor Ordinului Ministrului Justiției nr. 3372/C/31.08.2016, cu rezerva încetării contractului de închiriere în situația în care obiectivul de investiții ”Palatul de Justiție Ilfov” va fi finalizat și dat în folosință.

3.2 Perioada de grație fără plata chiriei este de o lună înainte de terminarea contractului.

3.3 În cazul în care locatarul dorește prelungirea duratei prezentului contract, acesta va notifica în scris locatorului intenția sa de prelungire, cu cel puțin 30 zile calendaristice înainte de expirarea perioadei prevăzute la pct. 3.1.

3.4 În cazul în care în urma negocierilor părțile își exprima acordul, prelungirea duratei prezentului contract se va face prin act adițional la acesta.

3.5 Contractul nu poate fi prelungit prin tacită relocațiune.

4. PREȚUL CONTRACTULUI

4.1 Chiria lunară a spațiului închiriat, este de _____ euro (TVA inclus), cu respectarea prevederilor art. 292 lit. e) din Legea 227/2015 privind Codul Fiscal.

4.2 În prețul chiriei lunare sunt incluse cheltuielile privind utilitățile (apă-canal, energie electrică, energie termică, energie electrică ascensoare, servicii salubritate), precum și serviciile privind curățenia birourilor, sălilor de judecată și a restului încăperilor amenajate, în total acoperindu-se întreaga suprafață închiriabilă, precum și a spațiilor comune care sunt în sarcina proprietarului pe toată perioada derulării contractului.

4.2 Chiria se datorează lunar, începând cu data semnării Procesului - verbal de predare-primire prevăzut la clauza 2.3.

4.3 Chiria aferentă perioadei prevăzute la clauza 3.1 este _____ euro și se plătește în lei la cursul BNR din ziua emiterii facturii.

4.4 Prețul contractului nu se actualizează/ajustează/revizuieste, cu excepția situației în care intervin modificări legislative sau emiterea de către autoritățile locale a unor acte administrative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite locale, al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului.

4.5 În situația în care bugetul alocat în fiecare an este mai mic pentru plata chiriei, prețul se poate renegocia și se va încheia act adițional.

5. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

5.1 Locatorul se obligă:

a) sa predea la data încheierii Procesului-verbal prevăzut la clauza 2.3, spațiul închiriat, cu toate accesoriile sale, în stare corespunzătoare folosinței pentru care a fost închiriat și să-l întrețină în această stare tot timpul cât durează închirierea;

- b) să asigure folosirea liniștită și utilă în tot timpul contractului garantând pe locatar contra pierderii totale sau parțiale a spațiului închiriat, contra viciilor spațiului închiriat ori contra tulburării folosinței acestuia;
- c) să asigure utilitățile și serviciile aferente spațiului închiriat necesare desfășurării activității locatarului; în mod continuu, non-stop, luând în considerare regimul de lucru al Tribunalului Ilfov, care nu se suprapune unui program zilnic fix.
- d) să efectueze reparațiile, altele decât cele locative pe care locatarul s-a obligat să le efectueze asupra spațiului închiriat, pentru menținerea în bună stare a întregului imobil;
- e) să suporte toate cheltuielile ce decurg din exercitarea dreptului de proprietate asupra spațiului închiriat.
- f) să întabuleze la Cartea Funciară prezentul contract în termen de 10 zile de la mutarea efectivă a Locatarului.
- g) să garanteze pentru viciile spațiului care împiedică folosirea lui normală, potrivit scopului pentru care este încheiat contractul, și anume desfășurarea activității Tribunalului Ilfov sau care diminuează substanțial posibilitatea de folosire, în condițiile art. 1791 Cod civil în vigoare.
- h) să suporte plata taxelor și impozitelor care, potrivit legislației în vigoare, revin Locatorului;
- i) să efectueze reparațiile generale pe durata închirierii, dacă în acest timp imobilul în care se află spațiul va avea nevoie de astfel de intervenții.
- j) să permită Locatarului să folosească spațiul închiriat potrivit destinației specificate în Contract și în conformitate cu prevederile prezentului Contract;
- k) să asigure accesul la utilitățile necesare (energie electrică, gaze, apă caldă, apă rece, canal, termoficare, salubritate etc.). Locatorul nu este responsabil de întreruperea furnizării utilităților sau furnizarea parțială sau sub parametri a acestora, cu excepția cazului în care acestea se datorează culpei sale;
- l) să emită și să transmită Locatarului, prin posta, cu confirmare de primire, la adresa acestuia menționată în prezentul Contract, facturile pentru plata chiriei, a tarifelor specificate la art. 4.3.
- m) să asigure utilizarea hidranților la parametri optimi privind alimentarea cu apă, debitul și presiunea acesteia, verificarea etanșeităților, întreținerea și repararea mijloacelor de apărare împotriva incendiilor, cu personal adecvat, conform instrucțiunilor furnizate de proiectant;
- n) să verifice și să asigure funcționarea instalațiilor paratrăsnet, electrice și a mijloacelor de primă intervenție contra incendiilor; să obțină autorizația de securitate la incendiu, precum și a tuturor actelor, avizelor, autorizațiilor necesare conform legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările ulterioare și ale HG nr. 1739/2006 pentru realizarea măsurilor de securitate la incendiu a imobilului închiriat.
- o) să dețină autorizația de securitate la incendiu, precum și a tuturor actelor, avizelor și autorizațiilor necesare conform legii nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările ulterioare și ale HG nr. 1739/2006 pentru realizarea măsurilor de securitate la incendiu a imobilului închiriat.

5.2 să acorde locatarului dreptul de a subînchiria o suprafață totală de aproximativ 50 mp pentru automatele de cafea, de snacks-uri, punct copiere acte și altor instituții a căror activitate este în strânsă legătură cu activitatea instanțelor de judecată.

6. OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

6.1 Locatarul se obligă:

- a) să ia în primire spațiul închiriat pe baza de proces-verbal de predare-primire;
- b) să folosească spațiul închiriat conform destinației prevăzute în prezentul contract;
- c) să plătească chiria la termenele stipulate prin prezentul contract;
- d) la încetarea contractului să predea spațiul închiriat în starea în care s-a primit, mai puțin uzura normală;
- e) să ceară acordul scris și prealabil al locatorului pentru orice modificare a spațiului închiriat;
- f) să nu subînchirieze, total sau parțial, spațiul închiriat, fără acordul locatorului.
- g) să întrețină și să folosească, în scopul pentru care au fost realizate, dotările pentru apărarea împotriva incendiilor, puse la dispoziție de către locator;
- h) să nu efectueze modificări neautorizate și fără acordul scris al locatorului;
- i) să aducă la cunoștința locatorului în scris orice defecțiune tehnică ori altă situație care constituie pericol de incendiu.

7. PLĂȚI

7.1 Plata chiriei se efectuează pe baza facturii fiscale emise de locator, în termen de 60 zile de la emiterea facturii, în perioada 24-31 a lunii.

7.3 Plata chiriei se va efectua în contul locatorului nr._____, deschis la _____.

8. PENALITĂȚI PENTRU ÎNTÂRZIERE

8.1 Neplata chiriei lunare la termenele stabilite prin prezentul contract din culpa exclusivă a locatarului, autorizează pe locator să perceapă penalități de întârziere de 0,01% pentru fiecare zi de întârziere, calculate la valoarea chiriei lunare.

8.2 În cazul în care, din vina sa exclusivă, locatorul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin prezentul contract, locatarul are dreptul de a deduce din chiria lunară, cu titlu de penalități, o sumă echivalentă cu 0,01% pe zi de întârziere, pentru fiecare deficiență constatată și notificată, începând cu a 10-a zi de la data comunicării notificării și până la îndeplinirea efectivă a obligațiilor.

9. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

9.1 Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale părțile datorează despăgubiri în condițiile dreptului comun.

10. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

10.1 Prezentul contract poate înceta în următoarele situații:

- a) la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat;
- b) în situația în care obiectivul de investiții "Palatul de Justiție Ilfov" va fi finalizat și dat în folosință, cu o notificare a locatorului cu cel puțin 60 zile înainte;
- c) prin reziliere, în caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare a obligațiilor contractuale de către una dintre părți, în măsura în care la notificarea adresată de partea lezată, partea în culpă nu depune diligențele necesare pentru executarea în mod corespunzător a obligațiilor ce îi revin potrivit prezentului contract, în termen de 30 de zile de la primirea notificării;
- d) ca urmare a pieirii bunului închiriat sau avarierii acestuia în așa măsura încât să nu mai corespundă destinației prevăzute la clauza 2.4;
- e) în situația în care titlul locatorului va fi desființat sau locatorul va înstrăina spațiul închiriat, situație în care noul proprietar va fi obligat să respecte prezentul contract, în condițiile prevăzute de art. 1811 din Codul civil;
- f) în caz de forță majoră;
- g) în situația dizolvării, lichidării, falimentului locatorului, părțile vor fi ținute să își onoreze obligațiile asumate prin prezentul contract. Încetarea contractului are efecte numai pentru viitor și lasă neatinse prestațiile succesive care au fost făcute anterior încetării sale.

11. FORȚA MAJORĂ

11.1 Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

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

11.3 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.

11.4 Partea contractantă care invocă forța majoră are obligația de a notifica în termen de 5 zile de la data apariției, celeilalte părți, producerea acesteia și de a lua orice măsuri care îi stau la dispoziție în vederea limitării consecințelor.

11.5 Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 15 zile, 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. Părțile vor negocia oportunitatea continuării contractului.

12. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

12.1 Părțile vor depune toate diligențele pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin tratative directe, orice neînțelegere sau disputa care se poate ivi între ele în cadrul sau în legătura cu îndeplinirea prezentului contract.

12.2 În cazul în care părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil neînțelegerea sau disputa, litigiul va fi soluționat de o instanță judecătorească competentă, conform dreptului comun.

13. LEGEA APLICABILĂ

13.1 Prezentul contract este guvernat de legea română.

14. COMUNICĂRI

14.1 Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris, la adresele indicate în preambulul prezentului contract.

14.2 Orice modificare a datelor de identificare prevăzute în preambulul prezentului contract va fi comunicată celeilalte părți contractante în termen de maxim 5 zile, sub sancțiunea de a nu fi opozabilă acesteia.

14.3 Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul transmiterii, cât și în momentul primirii.

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

15. AMENDAMENTE

15.1 Pe durata îndeplinirii prezentului contract, părțile contractante au dreptul de a conveni modificarea clauzelor acestuia numai prin act adițional.

Anexele la prezentul contract fac parte integrantă din acesta.

Prezentul contract de închiriere se încheie în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte contractantă.

LOCATOR:

LOCATAR: