

### **Răspuns la Solicitarea de Clarificări din 07.07.2023**

**Întrebare 1.** Conform anuntului mai sus mentionat, **in preambul** se precizeaza urmatoarele:” [...] pentru o perioada de 5 ani, incepand cu data de 20.09.2023 pana la 31.07.2028”. Va rugam sa ne confirmati daca perioada contractuala este aferenta perioadei 20.09.2023 – 31.07.2028? In aceasta perioada sunt 58 de luni si 11 zile calendatistice sau daca contractul va fi realizat pentru 5 ani intervalul prezentat urmand a se modifica in mod corespunzator?.

**Răspuns 1.** Perioada contractuală va fi **20.09.2023- 31.07.2028.**

**Întrebare 2.** Conform anuntului mai sus mentionat, **in preambul** se precizeaza urmatoarele:” Spatiile cuprinse in anexa nr.2 vor fi compartimentate si puse la dispozitia Universitatii din Bucuresti, incepand cu data de 20.09.2023, restul spatiilor (cuprinse in Anexa nr.3) putand fi amenajate pana cel tarziu la data de 01.02.2024”. Cum se va face diferentierea ofertantilor, respectiv care va fi mecanismul de evaluare a ofertelor prin care se vor cuantifica diferentele dintre ofertantii care vor preda intreaga suprafata aferenta spatiilor prezentate in ANEXA 1 la data de 20.09.2023 in raport cu cei care vor ofera/alege predarea partiala, respectiv predarea spatiilor din ANEXA 2 la termenul 20.09.2023 si predarea spatiilor prezentate in ANEXA 3 la o data ulterioara dar nu mai tarziu de 01.02.2024? Cum va fi cuantificata livrarea in doua etape, din punct de vedere al ofertei financiare? La acelasi nivel al chiriei oferite de 2 ofertanti valoarea contractuala totala este mai mare la ofertantul care livreaza in prima etapa tot spatiul inchiriat.Livrarea suprafetei totale pana la data de 20.09.2023 se poate considera un beneficiu?

**Răspuns 2.** Așa cum se precizează la pct. IV. Oferta Financiară, propunerea financiară va conține valoarea în **Euro/mp. suprafață închiriabilă (inclusiv TVA, dacă e cazul), și quantumul total al chiriei lunare calculată prin raportare la suprafața închiriabilă totală pusă la dispoziție**, acesta din urmă fiind factorul de departajare a ofertelor depuse. În vederea cuantificării corecte a serviciilor puse la dispoziția UB, este necesar ca oferta să conțină și date referitoare la suprafața utilă și suprafața închiriabilă aferentă fiecărei din Anexa nr. 2, respectiv Anexa nr.3.

**Întrebare 3.** La **capitolul II – Conditii specifice** se precizeaza urmatoarele la aliniatul 15:”Asigurarea unui sistem de acces si a unui flux de circulatie pentru personalul didactic, administrativ si studenti.”. *Referitor la asigurarea unui flux optim de circulatie, cerinta formulata in caietul de sarcini (capitolul 2 alin. 15,) si avand in vedere ca in anexa 1 nu au fost prevazute spatii necesare pentru asigurarea acestui flux si nici in continutul documentatiei caietului de sarcini, va rugam sa ne precizati daca aceste spatii pot fi aditionate la suprafata de 2.435 mp, tinand cont ca vor fi folosite in mod exclusiv de catre locatar si anume: coridoare de acces catre salilele de clasa, grupuri sanitare, logii, altele decat spatiile comune prevazute de lege.*

**Răspuns 3.** Suprafața închiriabilă poate fi diferită de suprafața utilă a spațiilor solicitate a fi închiriate, și cuprinde pe lângă suprafețele utile cerute prin Anexa nr. 1 și spațiile care să

asigure un sistem de acces și un flux optim de circulație (ex.: culoare de acces către sălile de clasă), precum și alte spații comune prevăzute de legislația în vigoare (ex:grupuri sanitare), suprafața acestora putând să fie diferite de la o ofertă la alta, în funcție de arhitectura diferită a construcțiilor și modul de configurare a spațiilor utile în cadrul acestora.

**Întrebare 4.** La **capitolul III – Pretul inchirierii** se precizeaza urmatoarele:” Pretul inchirierii, respectiv chiria lunara pentru folosita spatiilor inchiriate va fi exprimata in euro (cu TVA inclus, daca este cazul )/luna”, respectiv „Cuantumul chiriei [...] este ferm pe toata durata contractului de inchiriere.”. Pe factura care se emite lunar locatarului, conform legislatiei in vigoare, pe o coloana separata se trece pretul fara TVA si pretul cu TVA. Componenta TVA va putea sa oscileze pe parcursul perioadei contractuale de 58 luni, procentajul actual de 19% depinde de mediul legislativ si politica fiscala aprobata la nivel guvernamental. Prin urmare, avem rugamintea de a reconsidera acest criteriu pentru a adauga componenta TVA la chirie. Astfel chiria sa fie exprimata in Euro la care se adauga TVA (pentru societatile inregistrate pentru taxarea operatiunilor de inchiriere). Mentionam ca in caietul de sarcini se cere a se depune notificarea de la organele fiscale cu privire la optiunea de taxare a operatiunilor.

**Răspuns 4.** În situația în care cota de TVA aferentă operațiunilor de închiriere se va modifica în urma unor modificări legislative, automat și prețul contractului de închiriere se va modifica în funcție de acestea.

**Întrebare 5.** La **capitolul III** se mentioneaza urmatoarele:”Cuantumul chiriei lunare va cuprinde contravaloarea lipsei de folosinta a spatiilor inchiriate si amenajate la care se adauga cota -parte pentru spatiile comune (servicii de paza s.a. pentru spatiile comune)”. **Intrebarea:** Ce se intelege prin lipsa de folosinta a spatiilor inchiriate si amenajate? Va rugam frumos sa ne dati cateva exemple. Ce se intelege prin spatiile comune (servicii de paza s.a pentru spatiile comune) ? Va rugam sa detaliami. Precizam ca pentru cladirile de birouri se percepe si o taxa pentru servicii care include impozitul pe proprietate, asigurarea cladirii, contravaloarea utilitatilor consumate pe spatiile comune si costul diverselor servicii administrative, de curatenie, de intretinere a instalatiilor si echipamentelor, de pază etc. Taxa pentru servicii este cunoscuta si sub denumirea de service charge. In cadrul ofertei chiria lunara trebuie sa contina si acesta componenta reprezentanta de taxa pentru servicii (service charge)?

**Răspuns 5.** Universitatea din București are nevoie de spații adecvate pentru desfășurarea de activității didactice. Spațiile în suprafață totală de cel puțin 2435 mp. utili trebuie să fie **adecvate, delimitate și amenajate conform cerințelor** prevăzute în anexele la Caietul de sarcini. Cu alte cuvinte, spațiile (ex. amfiteatre, săli de curs/seminar, ș.a.m.d.) care dispun de suprafețele, numărul de locuri, prize de curenți tari/slabi, ș.a.m.d., sunt acele spații care vor fi închiriate de către Universitatea din București, și pentru care se va achita contravaloarea chiriei (lipsa de folosință).

Spațiile comune sunt acele părți comune din clădirile cu mai multe etaje sau cu mai mulți locatari, necesare în vederea asigurării exploatării acesteia, Universitatea din București, în calitate de locatar, urmând să achite cotă parte, pentru folosința acestor spații (comune), precum și costurile aferente utilizării, ca de exemplu serviciile de curățenie, pază, ș.a.m.d., în funcție



de ofertele proprietarilor, astfel **taxa pentru aceste servicii trebuie cuprinsă în contravaloarea chiriei.**

**Întrebare 6.** La capitolul IV. Oferta financiara mentioneaza: „Ofertantul va specifica in cadrul ofertei si o varianta cu amenajare mobilier”. Este obligatorie depunerea unei oferte alternative si cu mobilier?

**Răspuns 6.** Nu este obligatorie depunerea unei oferte alternative și cu amenajare mobilier.

**Întrebare 7.** La **erata anunt** se mentioneaza urmatoarele:”In urma evaluarii ofertelor tehnice si financiare, Universitatea din Bucuresti va proceda la o noua runda de ofertare, in data de 12.07.2023, ora 14, in care ofertantii vor depune oferta finala, pentru ambele variante de inchiriere (cu sau fara mobilier), astfel incat Universitatea din Bucuresti sa poata stabili oferta castigatoare”. Oferta finala depusa de fiecare ofertant se va deschide si se va citi in fata tuturor ofertantilor sau se depune in plic inchis urmand ca Universitatea din Bucuresti sa deschida ofertele intr-o alta sedinta doar cu membrii ai Universitatii din Bucuresti? Opinia noastra este ca ar fi oportun si transparent ca ofertele din etapa finala sa fie la randul lor deschise si citite tuturor participantilor.

**Răspuns 7.** Ofertele din etapa finală vor fi deschise, respectiv citite de față cu toți participanții.

**Întrebare 8.** La **capitolul anexe** la fiecare spatiu sunt enumerate o serie de echipamente necesare, echipamente detaliate in rubrica „Dotari in sarcina UB/ sala”. **Intrebarea:** Echipamentele mentionate la fiecare spatiu se vor asigura de catre Universitatea din Bucuresti sau ele trebuie puse la dispozitie de catre ofertant? ”

**Răspuns 8.** Echipamentele din Anexele nr. 1, 2 și 3 sunt în sarcina Universității.

Întocmit

Alexandru-Călin Bădărău