

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE
SERVICIUL ECONOMIC, STUDII ȘI PROGRAME

CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică a unor spații disponibile, situate în demisolul clădirii Bazei de Inot și Recreere

Prezentul CAIET DE SARCINI stabilește modul de atribuire al Contractului de locațiune a unor spații disponibile, situate în demisolul clădirii Bazei de Inot și Recreere, în scopul exploatării acestora, în condițiile stabilite prin Certificatul de urbanism, nr.168/2008, emis de Primăria Municipiului Sf.Gheorghe, precum și prin Contractul de locațiune.

Caietul de sarcini este structurat pe următoarele capitole:

- (1) descrierea spațiilor propuse pentru locațiune;
- (2) situația juridică și destinația spațiilor;
- (3) condițiile de exploatare a spațiilor;
- (4) durata locațiunii;
- (5) criteriile de evaluare a ofertelor;
- (6) cuantumul minim a chiriei;
- (7) modul de soluționare a litigiilor;
- (8) alte condiții specifice, stabilite de către locator;

1. Descrierea spațiilor disponibile propuse pentru locațiune

Obiectul locațiunii îl constituie un spațiu construit, care după compartimentare va reprezenta: o încăpere de utilizare exclusivă în suprafață de 78 mp; spații aferente de utilizare comuna: coridoare de 25 mp. și grup sanitar de 9,40 mp.

Amplasamentul: spațiul este situat în interiorul clădirii Bazei de Inot și Recreere, în demisolul acesteia. Nu este compartimentat, nu este finisat. Pardoseala este executată din beton driscuit, pereții portanți din beton netencuite, tâmplărie din metal.

Funcționalitatea spațiului propus spre locațiune se asigură prin executarea unor lucrări interioare de compartimentare (cu pereți despărțitori neportanți, precum și de finisaj corespunzător), prin grija, responsabilitatea, riscul și cheltuiala Locatarului.

2. Situația juridică actuală și destinația spațiilor:

Spațiul construit propus pentru locațiune se identifică prin “compartiment funcțional II/A”, având nr.top. nou 1646/1/1/II – 1646/2/1/II – 1648/1/1/II – 1650/4/II – 1651/2/II; Face parte din proprietatea publică al Municipiului Sf.Gheorghe, administrate de Consiliul Local al Municipiului Sf.Gheorghe.

Conform PUZ și Regulamentului local de urbanism al Municipiului Sfântu Gheorghe, precum și conform Certificatului de urbanism nr.168/2008, zona din care face parte imobilul Baza de Inot și Recreere este destinată “serviciilor.”

Este liber de orice sarcina juridică.

Spațiul propus spre locațiune este destinat activităților sportive și/sau serviciilor.

3. Condiții de exploatare a spațiului închiriat:

În spațiul închiriat toate activitățile se vor organiza prin grija, riscul, răspunderea și cheltuiala locatarului, în strictă conformitate cu Caietul de sarcini, cu prevederile Contractului de locațiune și în condițiile impuse prin Certificatul de urbanism.

În scopul reducerii perioadei de execuție a lucrărilor de compartimentare și de finisaj și încadrării în termenul stabilit pentru darea în folosință a unității de servicii implementată în spațiului închiriat, Locatarul este obligat:

a) să semneze Contractul de locațiune în termen de **20 de zile** de la data la care Locatorul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale.

b) să solicite de la Locator – în termen de **10 zile** de la data semnării Contractului de locațiune – predarea-primirea spațiului închiriat. Predarea-primirea se va efectua pe bază de proces verbal.

c) să solicite de la Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe – în termen de **30 de zile** de la data semnării Contractului de locațiune – emiterea pe numele lui a Certificatului de urbanism, având la bază o documentație tehnico-economică, corespunzătoare reglementărilor în vigoare în domeniu;

d) să solicite de la Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe – în termen de **30 de zile** de la preluarea Certificatului de urbanism – emiterea Autorizației de construire, având la bază o documentație tehnico-economică corespunzătoare reglementărilor în vigoare în domeniu.

e) să asigure începerea execuției lucrărilor de compartimentare (construcții și instalații) imediat după preluarea de la Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe a Autorizației de Construire, astfel încât aceasta să garanteze darea în folosință – în termen de **45 de zile** de la data începerii lucrărilor – a unității implementate.

f) să depună la Direcția Finante Publice Municipale Sfântu Gheorghe – în termen de **30 de zile** de la semnarea Contractului de locațiune – declarațiile de impunere pentru stabilirea impozitului pe spațiile închiriate, a taxelor locale, în temeiul prevederilor actelor normative ce reglementează domeniul fiscal.

g) să refacă, pe cheltuiala lui și în termenul stabilit de Locator, eventualele deteriorări cauzate de lucrările de compartimentare (de construcții și instalații) și alte intervenții efectuate prin grija Locatarului. Lucrările de refacere se vor executa conform indicațiilor tehnice stabilite de Locator, la termenele stabilite și la nivel calitativ corespunzător.

h) să stabilească – de comun acord cu conducerea Bazei de Inot și Recreere – și să respecte întocmai regimul și orarul de funcționare atât în faza compartimentării a spațiilor, cât și de exploatare a unității implementate, astfel încât activitățile proprii desfășurate în incintă să nu tulbure în nici un fel serviciile efectuate de prestatori existenți în clădirea Bazei de Inot și Recreere.

i) să încheie cu fiecare operator de specialitate în domeniul serviciilor publice, contractele de furnizare de servicii publice în parte (energie electrică și apă potabilă contorizată, canalizare, telefonie, salubritate) precum și să asigure plata serviciilor consumate. Montarea contoarelor de energie electrică și de apă potabilă – în termen de **60 de zile** de la data semnării Contractului de locațiune – constituie obligația Locatarului.

k) energia termică consumată – produsă în centrala termică proprie a Bazei de Inot și Recreere – se va achita Locatorului, în conformitate cu prevederile Contractului de locațiune.

l) să asigure – prin grija, cheltuiala, riscul și răspunderea sa – paza permanentă a tuturor bunurilor mobile aflate în interiorul incintei închiriate.

m) să respecte pe toată perioada de execuție a lucrărilor de construcții, instalații și alte lucrări, precum și în cursul desfășurării activităților serviciilor implementate toate prevederile legale în vigoare care reglementează protecția muncii, protecția mediului și PSI.

Se interzice sublocățiunea sau darea în folosință sub altă formă a spațiului închiriat, în întregime sau în parte, în afara cauzelor de succesiune. Numai în acest caz se transmite dreptul de locațiune, împreună cu obligația ca noul locatar să respecte întocmai condițiile și clauzele Contractului de locațiune inițial.

4. Durata locațiunii:

Spațiile se închiriează pe o durată de **10 de ani**, începând din data semnării Contractului de locațiune, care poate fi prelungită pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplu acord de voință al părților.

Locatorul va putea rezilia Contractul de locațiune numai după notificarea Locatarului asupra intenției sale, cu precizarea cauzelor care au determinat-o.

La încetarea contractului, Locatarul are obligația de a preda spațiile ocupate Locatarului libere de orice sarcină, în cazul în care în Contractul de locațiune nu se stabilesc, de comun acord, alte soluții reciproc avantajoase.

5. Criterii de evaluare a ofertelor:

Determinarea ofertei câștigătoare se face prin “chiria cea mai mare oferită”.

6. Cuantumul minim a chiriei:

Prețul de pornire a licitației reprezintă echivalentul în lei a 16 Euro/mp/an, calculată potrivit cursului oficial valabil la data licitației.

Chiria contractată se indexează anual, în funcție de evoluția cursului oficial lei/Euro, comunicat de B.N.R. în prima zi de lucru a anului. Chiria indexată se va achita pe tot parcursul perioadei locațiunii, respectiv în mod uniform, pe toată durata celor 10 ani.

Scadența achitării chiriei se va detalia în Contractul de locațiune.

7. Clauze financiare și de asigurări (garanții):

Nerespectarea termenului stabilit pentru încheierea Contractului de locațiune atrage după sine pierderea calității de câștigător a licitației publice, precum și pierderea garanției de participare la licitație publică deschisă,

Depășirea perioadei de execuție a lucrărilor de construcții/instalații, inclusiv a termenului stabilit pentru montarea contoarelor de energie electrică și de apă potabilă, respective, darea în folosință a unității implementate, atrage după sine majorarea de drept cu 20% a cuantumului chiriei contractate, pe toată durata a Contractului de locațiune.

Cuantumul garanției de bună execuție ce urmează să fie depusă de locatar se stabilește în sumă de 100% din obligațiile de plată (chiria) către Locator, datorată pentru primul an de activitate.

8. Încetarea Contractului de locațiune:

Cauzele încetării Contractului de locațiune:

a) prin ajungere la termen, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile Contractului de locațiune;

b) denunțarea unilaterală de către Locator, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina Locatorului, în cazul în care interesul local o impune;

c) rezilierea de drept pentru neexecutarea obligațiilor principale de către chiriaș cu plata unei despăgubiri în sarcina Chiriașului (neachitarea chiriei pe o perioadă de 2 trimestre consecutive, abuz de folosință, schimbarea destinației spațiilor închiriate)

d) rezilierea, cu plata de despăgubiri în sarcina Locatarului, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale.

e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a Locatarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri. În acest caz, Contractul de locațiune se consideră reziliat după notificarea Locatarului asupra intenției sale, cu precizarea cauzelor care au determinat-o.

La încetarea contractului, Locatarul are obligația de a preda Locatarului spațiile folosite, libere de orice sarcini, în cazul în care în Contractul de locațiune nu se stabilesc, de comun acord, alte soluții reciproc avantajoase.

9. Forța majoră:

Forța majoră exonerează Părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin, cu mențiunea ca prin forța majoră se înțelege orice eveniment independent de voința Părților, imprevizibil și inevitabil care împiedică Părțile să-și execute integral sau parțial obligațiile contractuale. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va notifica în scris celeilalte Părți, în termen de 15 zile de la producerea evenimentului. În condițiile în care forța majoră conduce la o decalare mai mare de șase luni, Părțile se vor reuni pentru a hotărâ asupra exercitării pe viitor a clauzei nerealizate.

1. Modul de soluționare a litigiilor:

Litigiile de orice fel, apărute în întreaga perioadă Contractului de locațiune, se rezolvă pe cale amiabilă. În caz contrar acestea sunt de competența instanțelor judecătorești de contencios administrativ.

11. Alte condiții specifice stabilite de către Locator:

La licitația publică deschisă pot participa: agenți economici persoane juridice române (cu capital social integral intern), precum și alți agenți economici și/sau acționari la firme persoane juridice, cu sedii sociale înregistrate în România (cu capital social integral sau parțial extern), sau grup de firme care împreună vor finaliza proiectul și, fiecare care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- sa nu aibe datorii față de bugetul local al Municipiului Sfântu Gheorghe
- sa nu aibe datorii față de bugetul de stat,
- să nu fie în stare de faliment ori lichidare;
- afacerile să nu le fie administrate de un judecător sindic;
- activitățile autorizate să nu fie suspendate;
- să aibe elaborat și aprobat un plan de afaceri viabil pentru dezvoltarea activității în locația închiriată, valabilă pe perioada derulării Contractului de locațiune;

Executarea lucrărilor de construcții se face conform unei documentații tehnico-economice elaborate în condițiile legii și în baza Autorizației de construire emisă de Primarul Municipiului Sfântu Gheorghe.

Se va evita cu desăvârșire aplicarea în interiorul clădirii Bazei de Inot și Recreere a unor tehnologii de construcții generatoare de poluare sonoră, de vibrații sau trepidații, poluarea aerului.

Soluțiile tehnice prezentate odată cu depunerea ofertelor (planul de compartimentare, destinația spațiilor create, fluxul activităților, precum și materialele de

construcții și tehnologia de execuție utilizate) nu reprezintă aprobarea lor și nu exonerează pe câștigătorul licitației de la obținerea avizelor și acordurilor legale din partea organelor de reglementare abilitate în emiterea acestora.

Locatarul este obligat să asigure – atât în perioada executării lucrărilor de construcții, cât și în exploatarea spațiilor amenajate – continuitatea activităților în condiții de eficiență economică și numai în scopul căruia a fost închiriat spațiul.

Locatorul are dreptul ca prin imputerniciții săi să urmărească respectarea termenelor consemnate în Caietul de sarcini, respectiv în Contractul de locațiune, ritmul de execuție a lucrărilor în vederea asigurării încadrării în termenul final de dare în folosință a unității implementată stabilit prin Contractul de locațiune.

În Contractul de locațiune se vor stipula în mod distinct bunurile de retur – reprezentând bunuri care au constituit obiectul locațiunii, precum și cele realizate cu finanțare privată, asumate de locatar prin Contractul de locațiune, care la expirarea închirierii revin de drept în proprietatea Locatorului.

Alte drepturi și îndatoriri ale Părților se stabilesc prin Contract de locațiune.

Garanția de participare la licitație publică este de 1.000 lei ce se depune la contul **RO51TREZ2565006XXX000146;**

Prețul Caietului de sarcini este de 100 lei, ce se depune la contul **RO02TREZ25621360250XXXXX;**

Chiria contractată se depune la contul **RO02TREZ26521300205XXXXX.**

Modalitatea de constituire a garanției de bună execuție se stabilește prin Contractul de locațiune și se depune la contul **RO51TREZ2565006XXX000146..**