

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI SFÂNTU GHEORGHE
BIROUL DE CADASTRU ȘI PATRIMONIU

CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică deschisă a unor spații situate la parterul clădirii
“Casa cu Arcade”

Prezentul CAIET DE SARCINI stabilește modul de atribuire a Contractului de locațiune pentru unele spații situate la parterul clădirii “Casa cu Arcade”, în scopul implantării unei unități de alimentație publică (cafenea), ținând cont și de condițiile stabilite prin Certificatul de urbanism nr. 571/2008 emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, precum și de clauzele stipulate în Contractul de locațiune ce urmează să se încheie cu Ofertantul câștigător a licitației publice deschise.

Caietul de sarcini este structurat pe următoarele capitole:

- (1) descrierea încăperilor propuse pentru închiriere;
- (2) situația juridică și destinația încăperilor închiriate;
- (3) condițiile de exploatare a încăperilor închiriate;
- (4) durata închirierii;
- (5) criteriile de evaluare a Ofertelor;
- (6) cuantumul minim a chiriei;
- (7) modul de soluționare a litigiilor;
- (8) alte condiții specifice, stabilite de către proprietar;

(1) Descrierea încăperilor propuse pentru închiriere:

Cele 5 încăperi (notate prin C) cu suprafață construită totală utilă de 134 mp, precum și terasa deschisă în suprafață de 25 mp. (C'), propuse pentru închiriere se găsesc la parterul clădirii “Casa cu Arcade”, situată în Municipiul Sfântu Gheorghe, Piața Libertății nr.7.

Încăperile oferite spre închiriere sunt finisate. Sunt dotate cu instalații electrice de joasă tensiune și încălzire centrală. Spațiul grupului sanitar este dotat cu instalații electrice, de apă și canalizare, încălzire centrală și obiecte sanitare (pe sexe).

Starea tehnică de întreținere a întregii clădiri este foarte bună.

(2) Situația juridică și destinația încăperilor:

Încăperile propuse pentru închiriere fac parte din clădire proprietate publică a municipiului Sfântu Gheorghe, administrată de Consiliul Local al Municipiului Sfântu Gheorghe. Imobilul este evidențiat în Lista monumentelor istorice, sub cod CV-II-m-A-13109.

Încăperile sunt destinate implantării unei unități de alimentație publică (cafenea), activitate compatibilă cu statutul de monument istoric al imobilului, în condițiile stabilite prin acte normative de reglementare de specialitate în domeniu.

(3) Condiții de exploatare a încăperilor închiriate:

Locatorul răspunde pentru:

a) remedierea degradărilor provenind din uzul normal a clădirii sau cauzate fortuit;

b) viciile de construcție;

Locatarul este obligat:

a) să semneze Contractul de locațiune în termen de 5 de zile de la data la care proprietarul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia Contractul de locațiune atrage după sine pierderea garanției depuse pentru participare, precum și plata daune interese;

b) să solicite de la Locator predarea-primirea încăperilor închiriate. Predarea-primirea se va efectua pe bază de proces-verbal de inventariere, încheiat între Locator și Locatar. Termenul de amenajare interioară a spațiilor se stabilește la 30 de zile de la data semnării Contractului de locațiune;

c) să întrebuințeze încăperile închiriate ca un bun proprietar și potrivit destinației;

d) să înregistreze în evidențele cărții funciare – în termen de 90 de zile după semnarea Contractului de locațiune – modificările intervenite în regimul juridic al bunului, ca urmare a închirierii acestuia (doar în cazul în care încăperile se închiriază pe o perioadă de timp ce depășește 5 ani);

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

f). să stabilească un regim și orar de funcționare, astfel încât să nu tulbure în nici un fel confortul interior sau activitatea altor locatari în clădire;

g) să încheie cu fiecare operator de specialitate în domeniul serviciilor publice, în parte contractele de furnizare de servicii publice, precum și să asigure plata la scadență a serviciilor consummate;

h) să asigure – prin grija, cheltuiala, riscul și răspunderea sa – integritatea permanentă a tuturor bunurilor mobile aflate în încăperile închiriate, precum și să asigure toate condițiile normate care reglementează protecția muncii, protecția mediului înconjurător și protecția împotriva incendiilor;

i) să achite chiria în condițiile stabilite în Contractul de locațiune;

j) să restituie spațiile închiriate libere de orice sarcină;

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

Contactul de locațiune se va completa cu regulile de drept comun.

(4) Durata închirierii:

Încăperile se închiriază pe o durată de 10 ani, începând cu data semnării contractului de locațiune, care poate fi prelungit pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, prin simplu acord de voință al părților.

Cauzele încetării Contractului de locațiune:

a) denunțarea unilaterală cu condiția respectării termenului de preaviz de 30 de zile de la data primirii notificării scrise;

b) expirarea termenului contractual, dacă părțile nu au convenit prelungirea acestuia;

c) rezilierea de drept pentru neexecutarea obligațiilor principale (abuz de folosință, schimbarea destinației bunului);

d) pierirea bunului închiriat.

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

La încetarea Contractului de locațiune, Locatarul are obligația de a preda autorității contractante încăperile ocupate, libere de orice sarcină, în stare tehnică de întreținere identică în care acestea au fost preluate spre folosință, în cazul în care în Contractul de locațiune nu se stabilesc, de comun acord, alte soluții reciproc avantajoase.

(5) Criterii de evaluare a ofertelor:

Alegerea câștigătorului se face pe baza comparării punctajului obținut conform Fișei privind indicatorii de referință și criteriile de performanță care stau la baza determinării Ofertei câștigătoare, anexă la Caietul de sarcini.

(6) Quantumul minim a chiriei:

Nivelul prețului de pornire a licitației spațiilor (în suprafață construită totală de 134 mp, precum și terasă neacoperită în suprafață de 25 mp.) este de 20 lei/mp/lună, fără TVA, corespunzător a 4,75 Euro/mp./lună. Chiria se indexează anual, în funcție de evoluția cursului oficial leu/Euro, comunicat de BNR pentru prima zi de lucru al anului. Chiria indexată se va achita pe tot parcursul perioadei locațiunii, respectiv în mod uniform, pe toată durata celor 10 ani.

Scadența achitării chiriei, cât și urmările nerespectării obligațiilor de plată a acestora, se vor detalia în Contractul de locațiune.

(7) Modul de soluționare a litigiilor:

Litigiile de orice fel, apărute pe durata derulării contractului de locațiune încheiat între Autoritatea contractantă și Locatar, se rezolvă pe cale amiabilă. În caz contrar acestea sunt de competența instanțelor judecătorești.

(8) Alte condiții specifice stabilite de către Autoritatea contractantă:

a) Facilitățile acordate Autorității contractante de către Locatar constau în aplicarea unor prețuri reduce față de cele practicate în mod curent, cu ocazia organizării de către Locatar – în incinta clădirii “Casa cu Arcade”, sau în alte locuri – a unor evenimente oficiale, comemorative, vernisaje, sau de altă natură.

b) La licitația publică deschisă fără preselectie, pot participa agenți economici, având ca obiect de activitate de alimentație publică – cafenea (reglementată prin cod CAEN 5630) și care să nu fie într-una din situațiile prevăzute de Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței, respectiv nu este în stare de faliment ori de lichidare, afacerile să nu fie conduse de un administrator judiciar; activitățile să nu fie suspendate în tot sau în parte, să nu facă obiectul unor aranjamente cu creditorii, să nu fie într-o situație similară cu cele anterioare, reglementate de lege.

c) Pentru participare la licitație publică deschisă, ofertanții depun la sediul Primăriei Municipiului Sfântu Gheorghe – până la data și ora indicată în Anunțul publicitar – documentele specificate în “Fișa de informații”, anexa nr.1 la Regulament.

d) Alte drepturi și îndatoriri ale Părților se stabilesc de comun acord, prin contractul de locațiune, în măsura în care drepturile și îndatoririle nu contravin celor stabilite, sau principiilor cuprinse, în prezentului Caiet de sarcini.

Important: în cazul de față toate obligațiile rezultate din legislația în vigoare privind patrimoniul cultural (monument istoric) sunt aplicabile.

Garanția de participare la licitație este de 1000 lei, ce se depune la contul **RO51TREZ2565006XXX000146**; garanția de participare se restituie ofertanților respinși, în termen de 10 zile de la anunțarea acestora în legătură cu respingerea ofertelor.

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

Chiria se depune la contul **RO29TREZ25621300205XXXXX**;

Suma ce se depune cu titlu de **garanție** – reprezentând 25 % din cuantumul sumei anuale datorată Locatorului cu titlu de Chirie pentru primul an de activitate – se depune la contul **RO51TREZ2565006XXX000146**. Modalitatea de constituire a acestei garanții se stabilește prin Contractul de locațiune.