

CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică deschisă a unor spații situate în incinta Ștrandului Municipal Sfântu Gheorghe de pe str. Sporturilor, nr. 2

Prezentul Caiet de sarcini stabilește modul de atribuire al Contractului de închiriere a spațiilor situate în clădirea Ștrandului Municipal Sfântu Gheorghe de pe str. Sporturilor, nr. 2, în scopul amenajării și folosirii acestora în condițiile reglementate de acte normative în domeniu, precum și conform Certificatului de urbanism nr. 236/2012, emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe.

Caietul de sarcini este structurat pe următoarele capitole:

- (1) Descrierea spațiilor oferite pentru închiriere;
- (2) Situația juridică și destinația spațiilor oferite pentru închiriere;
- (3) Condiții de exploatare a spațiilor oferite pentru închiriere;
- (4) Durata închirierii spațiilor;
- (5) Criterii 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 oferite pentru închiriere:

Conform Certificatului de urbanism nr. 236/2012 emis de Primăria municipiului Sfântu Gheorghe, imobilul situat pe str. Sporturilor, nr. 2 (vezi planul de încadrare în zonă, (anexa nr. 1 la Caietul de sarcini), se află într-o “zonă de agrement”.

Spațiile (unul destinat barului, precum și terasa I și terasa II), oferite pentru închiriere, se află la demisolul clădirii principale al Ștrandului Municipal Sfântu Gheorghe (vezi planșa demisolul clădirii Ștrandului Municipal, (anexa nr. 2 la Caietul de sarcini).

Starea tehnică de întreținere a clădirii este “bună”.

Accesul în spațiile oferite pentru închiriere este asigurat din interiorul incintei, dinspre latura Est a clădirii principale.

Structura de rezistență al demisolului clădirii: fundație din beton; zidărie portantă din beton; planșeu inferior și planșeu superior din beton armat. Înălțimea catului demisolului este de 2,5 ml.

Spațiile oferite pentru închiriere se compun: dintre încăperea închisă (bar, având suprafață utilă de 19,24 mp.), o terasă neacoperită (terasa I, în suprafață utilă de 47,5 mp.) și o terasă acoperită (terasa II, în suprafață de 14,8 mp.), toate însumând o suprafață de 81,54 mp.

Pardoseala barului și a terasei II sunt din executate din mozaic turnat și șlefuit, iar a terasei I din dale de beton.

Tâmplăria exterioară și interioară din lemn, vopsit cu vopsea de ulei. Zugrăveală interioară și exterioară în culori de apă.

Spațiul închis destinat barului dispune de: instalație electrică de 380/220V, de instalație de apă potabilă și canalizare menajere, conectate la sistemul de distribuție, respectiv de colectare stradală.

Starea tehnică de întreținere a spațiilor este “bună”.

Accesul la grupurile sanitare (unul pentru femei și altul pentru bărbați, aflate în imediata apropiere al barului) ale consumatorilor din bar, sunt asigurate și sunt în stare de funcționare, în condiții normate.

2. Situația juridică și destinația spațiilor oferite pentru închiriere:

Imobilul în care se află spațiile oferite spre închiriere face parte din domeniul public al municipiului Sfântu Gheorghe.

Imobilul, în întregimea lui, este liber de orice sarcină.

3. Condiții de exploatare a spațiilor oferite pentru închiriere:

După semnarea Contractului de locațiune, Locatarul poate amenaja încăperile, dând destinații noi acestora, prin implementarea unor activități complementare și compatibile cu funcțiunea inițială a Ștrandului, creând condiții corespunzătoare pentru desfășurare de activități reglementate prin cod CAEN: 5610 “bufet expres”.

În spațiile oferite spre închiriere, toate activitățile (eventualele lucrări de compartimentare, de amenajări interioare ale spațiilor, organizarea și desfășurarea activităților Locatarului) se vor desfășura prin grija, riscul, răspunderea și cheltuiala acestuia, în strictă conformitate cu prevederile: Certificatului de urbanism nr. 236/2012 emis de Primăria Municipiului Sfântu Gheorghe, a prezentului Caiet de sarcini, respectiv a Contractului de locațiune, ce se va încheia între Municipiul Sfântu Gheorghe și câștigătorul licitației publice deschise.

A) Drepturile și obligațiile principale ale Locatarului

a) să asigure folosința liniștită și utilă a Locației închiriate pe toată perioada de închiriere, garantând Locatarul contra tulburării folosinței când această tulburare se datorează unei acțiuni care are ca temei un drept de proprietate asupra întregului sau a unei părți a Locației. Locatarul nu este răspunzător pentru tulburarea provenită din partea unui terț.

b) să predea spațiile închiriate într-o stare corespunzătoare destinației pentru care au fost închiriate;

c) să remedieze degradările provenind din uzul normal a clădirii sau cauzate fortuit, să efectueze reparațiile capitale, inclusiv viciile de construcție;

d) locatarul va avea dreptul de a verifica oricând starea Locației, precum și modul în care au fost efectuate lucrările de amenajare;

e) locatarul după finalizarea oricărori lucrări de amenajare, va fi convocat la recepționarea lucrărilor executate.

B) Drepturile și obligațiile principale ale Locatarului:

a) să semneze Contractul de locațiune în termen de 10 de zile de la data la care Locatarul 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 daunelor interese;

b) se obligă să preia Locația pe bază de Proces-verbal de predare/primire, la data stabilită de părți prin contractul de locațiune;

c) să utilizeze locația exclusiv și numai în scopul specificat în codul CAEN 5610 – “bufet expres” pe toată perioada închirierii. Termenul de amenajare interioară a spațiilor, respectiv dotarea acestora cu mobilier, mașini, aparate specifice activității pentru care spațiile au fost închiriate, se stabilește la 7 zile calendaristice de la data semnării Contractului de locațiune.

d) să întrebuințeze încăperile închiriate ca un bun proprietar și potrivit destinației stabilite prin contractul de locațiune;

e) să efectueze reparațiile “locative”;

f) are dreptul de a folosi liber Locația, inclusiv de a primi clienți, vizitatori, contractori etc. sau de a organiza întâlniri în cadrul Locației, atât timp cât acestea nu deranjează ordinea și liniștea publică;

g) locatarul și/sau vizitatorii săi se va/se vor abține de la orice fapt de natură a crea zgomot, daune Locației, pericole sau perturbarea liniștii în detrimentul Locatarului dacă aceste fapte exced limitelor legale impuse prin autorizațiile de funcționare emise;

h) locatarul este obligat să nu lase Locația nefolosită sau să o neglijeze, parțial sau în totalitate, pe o perioadă mai mare de 30 de zile, ori să o părăsească fără a anunța în prealabil Locatarul;

i) în cazul în care darea în folosință a Locației necesită efectuarea anumitor operațiuni administrative ori financiare și/sau lucrări de construire/modificare ori dotarea Locației cu anumite echipamente indispensabile desfășurării activității Locatarului,

realizarea acestor operațiuni și suportarea costurilor aferente punerii în funcțiune sau de dare în folosință va fi în sarcina Locatarului;

j) 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 teren și pe clădire, a taxelor locale, după caz, în temeiul prevederilor actelor normative ce reglementează domeniul fiscal;

k) să stabilească un regim de funcționare și orar de activitate pentru incinta spațiilor închiriate, astfel încât să nu tulbure în niciun fel confortul vecinătăților;

l) 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 consumate, conform celor stipulate în Contractul de locațiune;

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

n) să restituie Locatorului spațiile închiriate în stare tehnică în care acestea au fost preluate de la Locator, respectiv libere de orice sarcină;

o) să asigure permanent – prin grija, cheltuiala, riscul și răspunderea sa – integritatea 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;

Se interzice Locatarului introducerea în gestiunea barului, respectiv desfacerea în cadrul acestuia a tuturor produselor care sunt ambalate în sticle.

Se interzice sublocațiunea către terți sub orice formă a spațiilor închiriate.

Contractul se va completa cu regulile de drept comun aplicabile Contractului de locațiune.

4. Durata locațiunii:

Spațiile se închiriează pe o durată de 5 sezoane întregi cu posibilitatea de prelungire.

5. Cauzele încetării Contractului de locațiune:

a) denunțarea unilaterală cu condiția respectării termenului de preaviz de 10 de zile de la data primirii notificării scrise;

b) expirarea termenului contractual;

c) rezilierea de drept fără intervenția instanței de judecată printr-o simplă notificare pentru neexecutarea obligațiilor principale ale Locatarului (neplata chiriei, abuz de folosință, schimbarea destinației bunului, neefectuarea reparațiilor importante);

d) denunțarea unilaterală cu condiția respectării termenului de preaviz de 10 de zile de la data primirii notificării scrise;

e) pierirea bunului închiriat;

La încetarea Contractului de locațiune, Locatarul are obligația de a preda Locatorului încăperile ocupate, libere de orice sarcini, 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.

6. Criterii de evaluare a ofertelor:

Alegerea câștigătorului se face prin evaluarea de către Comisia de evaluare a ofertelor depuse ofertanți, respectiv prin “chiria cea mai mare oferită”.

7. Cuantumul minim al prețului de pornire:

Nivelul prețului de pornire a licitației este de 3.100 lei/lună.

Suma datorată Locatorului cu titlu de chirie, aferentă unui sezon, se achită în termen de 30 de zile de la încheierea Contractului. Ca urmare a nerespectării obligației de plată devin incidente prevederile pct. 5 lit. c din caietul de sarcini.

8. Modul de soluționare a litigiilor:

Litigiile de orice fel, apărute pe durata derulării Contractului de locațiune se rezolvă pe cale amiabilă. În caz contrar acestea sunt de competența instanțelor judecătorești.

9. Alte condiții specifice stabilite de către autoritatea contractantă:

La licitația publică deschisă pot participa: persoane juridice cu sedii sociale înregistrate în România și care nu se află întruna din situațiile prevăzute de Legea nr. 85/2006 privind procedura insolvenței, respectiv: nu sunt în stare de faliment ori lichidare; afacerile nu sunt conduse de administrator judiciar; activitățile nu sunt suspendate în tot sau în parte; nu au aranjamente cu creditorii; nu se află într-o situație similară cu cele anterioare, reglementate de lege.

Alte drepturi și îndatoriri ale părților se stabilesc prin Contractul de locațiune.

Garanția de participare la licitație este de 200 lei, ce se depune la contul RO51TREZ2565006XXX000146;

Prețul Caietului de sarcini și Instrucțiunilor este de 50 lei, ce se depune la contul RO02TREZ25621360250XXXXX;