

CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică deschisă a unui spațiu comercial existent în imobilul proprietate publică a municipiului Sfântu Gheorghe, situat în str. Gróf Mikó Imre nr. 1

Prezentul Caiet de sarcini stabilește modul de atribuire al Contractului de închiriere a spațiului situat în clădirea Colegiului Național "Székely Mikó" de pe str. Gróf Mikó Imre, nr. 1, în scopul amenajării și folosirii acestora în condițiile reglementate de actele normative în domeniu. Suprafața spațiului comercial care face obiectul închirierii este de 51,41 mp, compus din 1 încăpere, 1 grup sanitar și terenul aferent construcției.

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 spațiului oferit pentru închiriere:

Spațiul oferit pentru închiriere, se află la parterul clădirii principale a Colegiului Național "Székely Mikó" din Sfântu Gheorghe.

Starea tehnică de întreținere a clădirii este "bună".

Accesul în spațiile oferite pentru închiriere este asigurat din exteriorul clădirii principale.

Spațiile oferite pentru închiriere se compun din 2 (două) încăpere închisă având suprafață totală de 51,41 mp, precum și al terenului aferent construcției.

Zugraveală interioară și exterioară în culori albe.

Încăperile de închiriat dispun de: instalație electrică, de instalație de apă potabilă și canalizare menajere.

Starea tehnică de întreținere a spațiilor este "bună".

Accesul la grupul sanitar, sunt asigurat și sunt în stare de funcționare, în condiții normale.

2. Situația juridică și destinația spațiului oferit pentru închiriere:

Imobilul în care se află spațiul oferit spre închiriere face parte din domeniul public al municipiului Sfântu Gheorghe este înscris în CF nr. 37411 situat la parterul clădirii corpului "A" al Colegiului Național "Székely Mikó".

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

3. Condiții de exploatare a spațiului oferit pentru închiriere:

După semnarea Contractului de locațiune, Locatarul poate amenaja încăperile, dând destinații noi acestora, prin implementarea unor activități complementare, creând condiții corespunzătoare pentru următoarele activități:

- CAEN 4711- Comerț cu amănuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse alimentare, băuturi și tutun;
- CAEN 4719- Comerț cu amănuntul în magazine nespecializate, cu vânzare predominantă de produse nealimentare (exclusiv produse artisanale);
- CAEN 4724- Comerț cu amănuntul, al pâinii, produselor patiserie și produselor zaharoase, în magazine specializate;
- CAEN 4761- Comerț cu amănuntul al cărților, în magazine specializate;
- CAEN 5610- Restaurante;
- CAEN 5630- Baruri și alte activități de servire a băuturilor;

În spațiul oferit spre închiriere, toate activitățile (eventualele lucrări de compartimentare, de amenajări interioare ale spațiului, organizarea și desfășurarea activităților Locatarului) se vor desfășura prin grija, riscul, răspunderea și cheltuiala acestuia, în strictă conformitate cu prevederile: 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 Locatorului:

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

e) locatorul 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 Locatorul a informat ofertantul despre acceptarea ofertei sale. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia Contractul de locațiune atrage după sine pierderea ofertei, a garanției depuse pentru participare, precum și plata daune-interese;

b) se solicite de la Primăria municipiului Sfântu Gheorghe și să participe la predarea-primirea spațiului închiriat. Predarea-primirea spațiului se face pe bază de proces-verbal;

c) să utilizeze locația exclusiv și numai în scopul specificat în Caietul de sarcini pe toata perioada închirierii. Termenul de amenajare interioară a spațiilor, respectiv dotarea acestora cu mobilier, mașini, aparate specifice activității pentru care spațiul a fost închiriat, 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 Locatorului 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 Locatorul;

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 din cadrul Primăriei municipiului 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, 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 spațiul închiriat în stare tehnică în care acestea au fost preluate de la Locator, respectiv libere de orice sarcină;

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

Se interzice sublocațiunea către terți sub orice formă a spațiului închiriat.

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

4. Durata locațiunii:

Spațiile se închiriază pe o durată de 1 (unu) an începând cu data semnării Contractului de locațiune, cu posibilitatea de prelungire prin acordul părților, exprimat în scris, prin act adițional. Autoritatea contractantă va putea rezilia Contractul de locațiune numai după notificarea locatarului supra intenției sale cu precizarea cauzelor care au determinat-o. La încetarea Contractului, locatarul are obligația de a preda autorității contractante spațiul închiriat liber de orice sarcini.

5. Cauzele încetării Contractului de locațiune:

a) acordul de voință a părților, exprimat în scris;

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) pact comisoriu de gradul IV;

d) denunțarea unilaterală cu condiția notificării prealabile de către una din părți, termenul preaviz este de 30 de zile, la expirarea căruia locatarul este obligat să predea spațiul închiriat dacă interesul local îl impune modificarea acestuia;

e) pierirea bunului închiriat;

f) alte clauze stabilite prin Contractul de locațiune;

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:

Determinarea ofertei câștigătoare se face pe baza criteriului “**chiria cea mai mare oferită**”.

7. Cuantumul minim al prețului de pornire:

Prețul de pornire a licitației este echivalentul în lei 54 lei/mp/lună, adică 12 euro/mp/lună, calculat la data licitației. Chiria este indexabilă anual, în funcție de evoluția cursului oficial leu/Euro, comunicat de BNR în prima zi de lucru a anului. Chiria indexată se va achita pe tot parcursul perioadei Contractului, respectiv în mod uniform pe toată durata contracului.

Scadența achitării chiriei se face trimestrial precum și majorările de întârziere la neplata la termen conform codului fiscal, cât și urmările nerespectării obligațiilor de plată a acestora, se va detalia în Contractul de locațiune.

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 de contencios administrativ.

9. Alte condiții specifice stabilite de către autoritatea contractantă:

La licitația publică deschisă pot participa: agenți economici persoane juridice române (cu capital social integral intern), preum și alți agenți economici și/sau acționari la firme persoane juridice, cu sedii sociale înregistrate în România (cu capital integral sau parțial extern) persoane fizice autorizate, precum și asociații familiale, care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să nu aibă datorii față de bugetul local al Municipiului Sfântu Gheorghe
- să nu aibe datorii față de bugetul de stat
- să nu fie în stare de faliment ori lichidare
- afacerile să nu fie administrate de un judecător sindic
- activitățile autorizate să nu fie suspendate.

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 este de 50 lei, ce se depune la contul RO02TREZ25621360250XXXXX;

Chiria contractantă se depune la contul **RO29TREZ25621A300530XXXX.**