

CAIET DE SARCINI

pentru închiriere prin licitație publică a Magaziei Mihăiești, a Grajdului nr. 3 din Berindu și a Telecentrului Berindu

A. Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate;

Prezentul caiet de sarcini s-a întocmit în vederea organizării unei licitații publice având ca obiect închirierea imobilelor construcții și teren aferent din localitățile Berindu și Mihăiești, proprietăți publice și private a comunei Sânpaul, Județul Cluj.

Organizatorul licitației este UAT Comuna Sânpaul cu sediul în sat Sânpaul nr. 195, Județul Cluj, cod poștal 407530, Cui 4546987, tel 0264282810 fax 0264282805, email primaria@sanpaulcluj.ro, site web www.sanpaulcluj.ro.

B. Identificarea bunurilor care urmează sa fie închiriate

- Magazie în localitatea Mihăiești, nr. 87A, suprafața 168 mp cu teren aferent de 1000 mp, cu acces din DN 1F;
- Grajdul nr. 3, situat în localitatea Berindu nr. 13, în suprafață de 798 mp cu teren aferent comun cu celelalte 3 grajduri;
- Telecentru Berindu, situat în Berindu nr. 56 (în clădirea școlii), cu teren aferent comun cu Școala Berindu;

C. Destinația bunurilor ce fac obiectul închirierii;

Închirierea imobilelor se fac în scopul administrării, întreținerii și modernizării imobilelor construcții în care să se organizeze :

- a. activități de comerț, agricole (altele decât creșterea animalelor);
- b. activități de producție (activitățile de producție trebuie să nu aducă atingere mediului înconjurător și liniștii publice a cetățenilor);
- c. destinații de birouri.

Predarea primirea bunurilor ce fac obiectul închirierii se va face pe baza de proces-verbal.

D. Condițiile de exploatare a chiriei

1. Condiții privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul chiriei;
2. Chiriașul va exploata bunul ca pe un bun propriu „ca un bun gospodar”.
3. Chiriașul va administra bunul închiriat în bune condiții și cu respectarea legislației în materie, în vigoare.
4. Chiriașul va urmări comportarea în timp a construcțiilor anunțând proprietarul **de îndată** în cazul în care apar evenimente care ar compromite stabilitatea și buna funcționare a construcțiilor.
5. Obiectivele de ordin economic urmărite de către proprietar privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul chiriei;
 - dezvoltare unei activități în spiritul economiei de piață, respectând prevederile prezentului Caiet de sarcini;
 - obiective de ordin financiar urmărite de către proprietar privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul chiriei;
 - achitarea chiriei în quantum și la termen către proprietar.
 - achitarea taxelor și impozitelor pentru imobil cade în sarcina chiriașului
 - achitarea taxelor și impozitelor pentru veniturile realizate ca urmare a închirierii imobilului și a derulării afacerii în acest imobil, cade în sarcina chiriașului.
6. Obiective de ordin social urmărite de către proprietar privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul chiriei;
 - nu se permite subînchiriere/ subînchiriere sau cesionare a bunurilor ce fac obiectul închirierii.
 - la încetarea contractului de chirie, din orice cauză, chiriașul fiind obligat ca pe baza de proces-verbal să restituie, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunurile ce fac obiectul închirierii.
 - chiriașul are obligația de a efectua lucrările de întreținere corespunzătoare pentru menținerea/creșterea potențialului de producție al bunului închiriat.
 - în caz de deteriorare a bunurilor închiriate (teren, construcții) din vina exclusivă a chiriașului, acesta este obligat să suporte toate consecințele legate pentru restabilirea situației de funcționare a bunurilor potrivit destinației.
 - în exploatarea imobilelor, se interzice schimbarea destinației bunurilor închiriate fără acordul expres al proprietarului.
 - dacă comuna Sânpaul stabilește vânzarea respectivului obiectiv și chiriașul si-a îndeplinit toate obligațiile contractuale, acesta din urma are drept de preemțiune, cu respectarea prevederilor legale în vigoare la data respectiva, cu privire la cumpărarea bunurilor descrise mai sus.
7. Obiective de mediu urmărite de către proprietar privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul chiriei;
 - păstrarea condițiilor de mediu existente la data închirierii,
 - respectarea legislației în vigoare privind protecția mediului și a populației în activitățile desfășurate ce sunt legate de acest imobil.

- desfășurarea de activități productive nepoluante, inclusiv realizarea de bransamente și racordări la utilitățile existente în zona, (apa, canalizare, curent electric)

E. Condiții generale ale chiriei

Regimul bunurilor utilizate de chiriaș în derularea chiriei (regimul bunurilor proprii).

- Bunurile de inventar predate chiriașului la preluarea imobilului sunt și vor rămâne în proprietatea proprietarului.

- Obiectele de inventar, dotările făcute de proprietar pe parcursul derulării chiriei rămân în proprietatea proprietarului și vor fi predate chiriașului pe baza de proces-verbal în custodie sau închiriate.

- Bunurile proprii ale chiriașului folosite în derularea contractului și dotările făcute de chiriaș vor rămâne în proprietatea chiriașului, dacă nu exista intenția de cumpărare din partea proprietarului.

- Bunurile cumpărate de chiriaș pentru racordarea la utilități a bunului, după montarea lor devin proprietatea proprietarului care va fi invitat la recepția și punerea lor în funcțiune.

F. Obligațiile privind protecția mediului sunt stabilite conform legislației în vigoare

- În exploatarea bunului închiriat se vor lua măsuri pentru a nu polua chimic și fonic zona din jurul acestuia, de încadrare în limitele admisibile a intensității sonore și de respectare a programului de funcționare aprobat de către Primăria Sânpaul.

- Chiriașul se obliga sa asigure curățenia atât în interiorul cat și în exteriorul imobilului, precum și a terenului având categoria de folosința pășune pentru a nu se degrada în timp.

- În exploatarea bunului închiriat se vor lua măsuri pentru a nu polua terenurile agricole, culturile, flora și fauna din zona precum și a apei potabile.

- Activitatea de producție se va face fără a polua aerul.

G. Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanenta

Prin contractul de închiriere, chiriașul are dreptul sa folosească bunul închiriat 5 ani, plus încă 2 ani daca se prelungeste contractul prin acordul partilor.

- Neutilizarea/inchiderea pe o perioada mai mare de 6 luni a imobilului, duce la anulara chiriei chiar daca obligatiile financiare (achitarea chiriei/ investitii) sunt la zi.

H. Interdicția subconcesionării bunului închiriat.

Bunul închiriat nu poate fi subînchiriat în tot sau în parte către terți sub sancțiunea anularii contractului de chirie.

Bunul închiriat nu poate fi închiriat în tot sau în parte către terți sub sancțiunea anularii contractului de chirie.

I. Durata chiriei

- Durata chiriei este de 5 de ani.

- Contractul de chirie se poate prelungi cu acordul ambelor parti cu încă 2 ani.

- Daca nici una din parti nu solicita rezilierea contractului pana în ziua expirării celor 5 ani, acesta se prelungeste cu încă 2 ani.

J. Chiria

- Chiria începe de la prețul de pornire de:

- 500 lei/lună – Construcție Magazie în localitatea Mihăiești, cu pas de 25 lei/lună;

- 500 lei/lună – Construcție Grajd în localitatea Berindu, cu pas de 25 lei/lună;

- 300 lei/lună – Construcție Telecentru Berindu, cu pas de 15 lei/lună.

Stabilirea chiriei s-a făcut având în vedere importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatari raționale și eficiente economic a bunului închiriat.

K. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de proprietar .

- Înscrisura la licitație a ofertanților este condiționata de semnarea de către potențialul chiriaș a unei declarații pe proprie răspundere prin care își însușește prezentul Caiet de sarcini și Documentația de atribuire.

- Lista de lucrări/investiții ce urmează a fi executate de către chiriaș se va constitui drept anexa la Contractul de chirie și nerespectarea ei va duce la anulara contractului.

- Pentru participare la licitație ofertanții depun garanție de participare în cuantum de minim doua chirii (calculate la prețul de pornire al licitației), garanție ce se va putea restitui după expirarea termenului de contestații pentru necâștigători și va deveni depozit de securitate pentru câștigător; în acest caz, garanția se restituire după încheierea contractului, la predarea-primirea bunului închiriat fără observații. Garanția se va vira în contul Comunei Sânpaul RO75 TREZ 2165 006X XX01 8587 deschis la Trezoreria Cluj-Napoca.

- Cade în sarcina chiriașului de a respecta legile în vigoare privind utilizarea actelor contabile cu regim special (chitanțiere, facturi, etc.) în exploatarea bunului închiriat.

L. Condiții de siguranță în exploatare;

- Chiriașul va lua toate măsurile necesare pentru exploatarea în condiții de siguranță a bunului închiriat.
- Chiriașul va respecta normele în vigoare de utilizare a instalațiilor electrice pentru construcții.
- Chiriașul va respecta normele în vigoare va respecta normele în vigoare de prevenire și stingerea incendiilor pentru imobilele construcții.
- Chiriașul va lua măsuri de dotare cu stingătoare de incendiu, cu întreținerea lor (se va urmări verificarea și încărcarea lor conform prescripțiilor tehnice) respectându-se instrucțiunile de folosință pentru imobilele construcții.
- Chiriașul va întocmi și va afișa „Plan de evacuare în caz de incendiu”, și va urmări păstrarea lui în permanență la loc vizibil pentru imobilele construcții.
- Chiriașul va instrui personalul de deservire al imobilului privind normele de prevenire și stingere a incendiului și va întocmi și ține la zi „Fisa individuală de instructaj în domeniul situațiilor de urgență” pentru imobilele construcții.

M. Protecția muncii

- Chiriașul este responsabil de respectarea normelor de protecția muncii în cadrul activității desfășurate în incinta imobilului închiriat.
- Chiriașul va instrui personalul de deservire privind normele de protecția muncii și va întocmi și ține la zi „Fisa de instruire individuală privind securitatea și sănătatea în munca” .

N. Clauze referitoare la încetarea contractului de chirie.

1. Încetarea contractului de chirie de bunuri proprietate privată poate avea loc în următoarele situații:
 - a) la expirarea duratei stabilite în contractul de chirie, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;
 - b) în cazul exploatării, în condițiile contractului de chirie de bunuri, a bunurilor consumabile, fapt ce determină, prin epuizarea acestora, imposibilitatea continuării exploatării acestora înainte de expirarea duratei stabilite a contractului;
 - c) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către proprietar;
 - d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere unilaterală de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;
 - e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin reziliere de către chiriaș;
 - f) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.
 - g) în cazul în care din motive obiective, modificări legislative, expropriere pentru cauza de utilitate publică sau intervenția oricărei situații pe care proprietarul nu a putut să o prevadă la semnarea contractului.
2. În cazul prelungirii contractului de chirie, acesta se derulează în condițiile stabilite inițial.
3. În situația prevăzută la alin. (1) lit. c), proprietarul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de chirie și va face mențiune cu privire la motivele ce au determinat această măsură.
4. În cazul nerespectării din culpă a obligațiilor asumate de către una dintre părți prin contractul de chirie sau a incapacității îndeplinirii acestora, cealaltă parte este îndreptățită să solicite tribunalului în a cărui rază teritorială se află sediul proprietarului să se pronunțe cu privire la rezilierea contractului, cu plata unei despăgubiri, dacă părțile nu stabilesc altfel.
5. În cazul dispariției, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata, acesta va notifica de îndată proprietarului dispariția bunului ori imposibilitatea obiectivă de exploatare a acestuia, declarând renunțarea la chirie.
6. Proprietarul nu va putea fi obligat la plata vreunei despăgubiri pentru prejudiciile suferite de chiriaș ca urmare a situațiilor prevăzute la alin. (5).

O. Depunerea ofertelor

Documentația de participare la licitație se depune în plic închis la registratura Primăriei Sânpaul, până la data și ora limită stabilită în anunțul de închiriere.

Modul de prezentare a ofertei :

Documentația de ofertare se va depune în două plicuri, unul interior și unul exterior.

Plicul exterior va conține obligatoriu următoarele documente :

1. OPIS
2. Cererea de înscriere la licitație
3. Fișa ofertantului
4. Declarație de eligibilitate
5. Copie certificată al certificatului de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului sau carte de identitate;

6. certificat constatator emis de ORC;
7. Certificat de atestare fiscala eliberat de ANAF
8. Certificat de atestare fiscală eliberat de serviciul impozite și taxe locale din UAT unde ofertantul își are sediul social și punctele de lucru/domiciliu.
9. Document care atesta constituirea garanției de participare
10. Împuternicire în original, însoțită de o copie a cărții de identitate a împuternicitului (dacă este cazul)
11. Declarație pe proprie răspundere privind însușirea Caietului de sarcini.

Pe plic se menționează numele și prenumele/denumirea și adresa ofertantului, mențiunea "LICITAȚIE PENTRU ÎNCHIRIEREA IMOBILULUI _____, COMUNA SÂNPAUL, JUDEȚUL CLUJ".

Plicul interior va conține oferta propriu-zisă, ofertă ce va avea valabilitate de **minim 30 de zile**, ofertei trebuind să fie semnată de către ofertant.

În perioada cuprinsă între data publicării anunțului de închiriere și data limită de depunere a ofertelor, titularul dreptului de proprietate are obligația de a asigura oricărei persoane interesate accesul la documentația de închiriere. Documentația de închiriere se obține prin ridicarea de către cei interesați, între orele 08.00-16.00 de la sediul Primăriei Comunei Sânpaul sau poate fi accesată de pe site-ul instituției www.sanpaulcluj.ro

P. Desfășurarea licitației

Pot participa la ședința de licitație ofertanții care au dreptul de a licita oferta sau reprezentanți împuterniciți în scris ai acestora, care vor prezenta împuternicirea scrisă și o copie de pe actul de identitate.

Ședința de licitație este deschisă de președintele comisiei, care prezintă componența acesteia, membrii prezenți, tipul de licitație, modul de desfășurare a licitației și toate informațiile necesare desfășurării licitației.

Președintele comisiei de licitație anunță spațiul care urmează a fi licitat, precum și prețul de începere a licitației. La licitație pot participa operatori economici/grupuri de operatori economici, persoane fizice autorizate, întreprinderi individuale înregistrate în România sau în orice stat al UE care fac dovada înregistrării printr-un document emis de autoritatea competentă din statul respectiv.

Comisia de licitație analizează documentele depuse de către solicitanți și hotărăște admiterea/respingerea participării acestora la licitație.

Comisia de licitație respinge participarea la licitație a solicitantului care se află cel puțin în una dintre următoarele situații:

- a) nu îndeplinește condițiile prevăzute în caietul de sarcini sau documentele depuse sunt incomplete ori nu sunt depuse în original sau, după caz, certificate pentru conformitate cu originalul;
- b) are datorii restante față de bugetul statului sau bugetul local; certificatele de atestare fiscala nu sunt în termenul de valabilitate la data licitației.
- c) se află în una dintre procedurile prevăzute de Legea nr. 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență, conform certificatului constatator eliberat de oficiul registrul comerțului;

După verificarea condițiilor de calificare președintele comisiei anunță ofertanții calificați pentru licitație. Opțiunile de licitare făcute de operatorii economici față de prețul de pornire la licitație se înregistrează în procesele-verbale de desfășurare a licitației.

Este declarat adjudecatar (câștigător) licitantul care a oferit prețul cel mai mare.

Dacă la licitație se prezintă sau se califică un singur ofertant, spațiul nu se supune licitării și nu se poate adjudeca prin respectiva licitație. După terminarea ședinței de licitație se întocmește un proces-verbal privind desfășurarea licitației, în care se consemnează, în mod obligatoriu, următoarele: data și locul desfășurării licitației, procedura de licitație, membrii comisiei de licitație prezenți, tipul licitației, obiectul licitației, solicitanții care nu au îndeplinit condițiile de participare la licitație, ofertanții pentru fiecare spațiu și reprezentanții oficiali ai acestora, prețul de pornire a licitației, ultima ofertă făcută, câștigătorul licitației, termenul de încheiere a contractelor de închiriere, observații cu privire la organizarea și desfășurarea licitației.

Procesul-verbal al ședinței de licitație se semnează de către toți membrii comisiei de licitație prezenți și de reprezentanții operatorilor economici înscriși la licitație.

Termenul de contestație este de 5 zile de la primirea notificării privind rezultatul licitației. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a Tribunalului în a cărui jurisdicție se află sediul locatorului. Împotriva hotărârii Tribunalului se poate declara recurs la secția de contencios administrativ a Curții de Apel, conform prevederilor legale.

Responsabil achiziții publice
Apostol Tudor