

CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică deschisă a unui garaj + teren aferent în imobilul proprietate privată a Urban Locato Srl, situat în str. Stadionului fn

Prezentul Caiet de sarcini stabilește modul de atribuire al Contractului de închirierea spațiului situat în str.Stadionului fn.garaj, scopul amenajării și folosirii acestora în condițiile reglementate de actele normative în domeniu. Suprafața garajului care fac obiectul închirierii este de 15,68 mp .

Caietul de sarcini este structurat pe următoarele capitole:

- (1) Descrierea spațiilor oferite pentru închiriere;
- (2) Situația juridică și destinație spațiilor oferite pentru închiriere;
- (3) Condiții de exploatare a spațiilor oferite pentru închiriere;
- (4) Durata închirierii spațiilor;
- (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 spațiului oferit pentru închiriere:

Spațiul oferit pentru închiriere, se află în str. Stadionului fn.

Starea tehnică de întreținere a clădirii este nesatisfăcător.

Spațiile oferite pentru închiriere se compun: din 1/una încăpere închisă având suprafața totală de 15,68 mp, teren aferent construcției.

Zugraveala interioară și exterioară necesită reparații.

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

Starea tehnică de întreținere a spațiilor este nesatisfacator

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

2. Situația juridică și destinația spațiului oferit pentru închiriere:

Imobilul în care se află spațiul oferit spre închiriere face parte din domeniul privat a Urban Locato Srl situat la str.Stadionului fn.

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

3. Condiții de exploatare a spațiului oferit pentru închiriere:

După semnarea contractului de locațiune, Locatarul nu poate amenaja încăperile, dând alte destinații noi acesteia,

În spațiul oferit spre închiriere, toate activitățile (eventualele lucrări, de amenajări interioare ale spațiului, organizarea și desfășurarea activităților Locatarului) se vor desfășura prin grija, riscul, răspunderea și cheltuiala acestuia, în stricta conformitate cu prevederile: Prezentului Caiet de sarcini, respectiv a Contractului de locațiune, ce se va încheia între Urban Locato Srl și câștigătorul licitației publice deschise.

A) Drepturile și obligațiile principale ale Locatorului:

a) să se 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 oricărui 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 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 Urban Locato Srl 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.
- d) să întrebuițeze încăperile închiriate ca un bun proprietar și potrivit destinației stabilește prin contractul de locațiune; adică garaj
- e) să efectueze reparațiile „locative”;
- f) are dreptul de a folosi liber Locația, i
- 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 liniștirii 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 sarcini Locatarului;
- j) să stabilească un regim de funcționare, astfel încât să nu tulbure în niciun fel confortul vecinătăților;
- k) să achite chiria în condițiile stabilite în Contractul de locațiune;
- l) să restituie Locatorului spațiul închiriat în stare tehnică în care acestea au fost preluate de la Locator, respectiv libere de orice sarcină;
- m) 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 5 (cinci) ani 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)
- 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 Locatarului 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 criteriilor „**chiria cea mai mare oferită**”.

7. Cuantumul minim al prețului de pornire:

Prețul de pornire a licitației este echivalentul în 77 Lei lună cu TVA 19% inclus. Chiria este indexabilă anual, în funcție de evoluția cursului oficial leu/Euro, comunicat de BNR în prima zi de lucru a anului, sau cu indicele inflației anuale. Chiria indexată se va achita pe tot parcursul perioadei Contractului, respectiv în mod uniform pe toată durata contractului.

Scadența achitării chiriei se face lunar 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, persoane fizice, precum și asociații familiale, care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- să nu aibă datorii față de bugetul local al Municipiului Sfântu Gheorghe
- să nu aibă 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.

Documentele care trebuie furnizate sunt:

- scrisoare de intenție
- fișa cu informații
- document de identitate al reprezentantului legal al ofertantului
- împuternicire de reprezentare legală
- certificat de înregistrare fiscală

- certificat de atestare fiscală a firmei ofertantului privind obligațiile la bugetul de stat
- certificat de atestare fiscală privind impozitele și taxele locale
- dovada achitării contravalorii documentației de atribuire-copie xerox
- dovada achitării garanției de participare la licitație-copie xerox
- declarația de eligibilitate
- declarația de ofertă propriu zisă

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

Garanția de participare la licitație este de 50 lei, ce se depune la contul RO47 RNCB0124110247050001 BCR Sf.Gheorghe sau se va achita la caseria societății.

Prețul Caietului de sarcini este de 10 lei, ce se depune la caseria societății.

Chiria contractantă se depune la contul RO47RNCB0124110247050001 BCR Sf.Gheorghe sau se achita la caseria societății din str.Fabricii nr.41 Sfântu Gheorghe.

Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.