



CAIET DE SARCINI

privind închirierea, prin licitație publică deschisă, a imobilului cu suprafața construită de 105 mp, înscris în CF nr. 4794, destinat realizării unei structuri de vânzare tip – alimentație publică cu terasă în municipiul Oradea, str. Emanuil Gojdu, pe malul stâng al Crișului Repede (identificat – Casa pompelor)

I. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

- 1.1. Se supune licitației publice deschise în vederea închirierii **imobilului cu suprafața construită de 105 mp**, înscris în CF nr. 4794, destinat realizării unei structuri de vânzare tip – alimentație publică cu terasă în municipiul Oradea, str. Emanuil Gojdu, pe malul stâng al Crișului Repede (identificat – Casa pompelor).
- 1.2. Amplasamentul care face obiectul licitației reprezintă proprietatea publică a municipiului Oradea.
- 1.3. Imobilul închiriat va fi utilizat de chiriaș, pe riscul și răspunderea sa, numai pentru realizarea modulului de alimentație publică cu terasă, în schimbul chiriei prevăzute la cap. III.
- 1.4. Predarea - primirea amplasamentului se va face în maxim 5 (cinci) zile de la data semnării Contractului de închiriere.
- 1.5. Realizarea modulului de alimentație publică cu terasă se va face pe cheltuiala chiriașului, în conformitate cu prevederile Autorizației de construire emisă de Instituția Arhitectului Șef.
- 1.6. Suprafața efectiv utilizată se stabilește prin Avizul CMUAT și prin Planul de situație deșus la documentația tehnică de către ofertantul declarat câștigător.
- 1.7. În derularea contractului de închiriere, chiriașul va utiliza următoarele categorii de bunuri:
 - bunurile de retur: - imobilul închiriat și investiția realizată, ce revin de plin drept, gratuit și liber de orice sarcini proprietarului la încetarea Contractului de închiriere;
 - bunuri proprii: - nu sunt prevăzute.
- 1.8. La încetarea Contractului din orice cauză, imobilul revine proprietarului (mun. Oradea) liber de sarcini.
Predarea imobilului de către chiriaș se face pe baza Procesului verbal de predare – primire.
- 1.9. În caz de neconformare, eliberarea amplasamentului se realizează pe cale administrativă, pe cheltuiala chiriașului.

II. DURATA ÎNCHIRIERII

- 2.1. Durata închirierii suprafeței imobilului este de **15 ani, începând cu data de 01 a lunii următoare adjudecării licitației.**
- 2.2. Durata închirierii poate fi prelungită prin acordul părților.

III. ELEMENTE DE PREȚ

- 3.1. Prețul de pornire a licitației pentru închirierea imobilului este de **323,00 lei/ mp/ an**, stabilit în conformitate cu tarifele practicate de Administrația Imobiliară Oradea pentru spațiile comerciale cu profil restaurant, valabil în anul 2013. **Pasul de strigare este de 5 lei/ pas.**
- 3.2. Prețul adjudecat (chiria) prin licitație va rămâne fixă la nivelul anului în care acesta se aprobă urmând a fi indexată de drept anual, începând din anul următor, cu indicele de inflație prognozat, aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Oradea, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor, conform indicelui real comunicat de Institutul Național de Statistică, având ca bază de calcul luna decembrie 2013.
- 3.3. Chiria se datorează începând cu data de 1 a lunii următoare luării în folosință a investiției, dar nu mai târziu de 2 (doi) ani de la data semnării Contractului de închiriere.
- 3.4. Plata chiriei se va face în tranșe egale, trimestriale, având ca termen de plată data de 15 a ultimei luni a trimestrului în curs.
- 3.5. Pentru neplata la termen a chiriei și a indexării, se datorează majorări de întârziere calculate în cuantumul legal stabilit pentru creanțele fiscale.
- 3.6. Neplata, în termen, a două trimestre consecutive duce la rezilierea unilaterală a Contractului de închiriere și luarea măsurilor pentru eliberarea, pe cale administrativă sau amiabilă, a amplasamentului.
- 3.7. La încheierea Contractului de închiriere, chiriașul are obligația constituirii unei garanții de bună plată la Contract, egală cu 50% din chiria datorată pentru un an de zile. Din această sumă administratorul poate preleva penalitățile și sumele datorate de chiriaș.

IV. CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

- 4.1. Investiția reprezentând modulul de **alimentație publică cu terasă** se va realiza în conformitate cu prevederile documentației de urbanism aprobate și ale documentației tehnice din oferta câștigătoare.
- 4.2. Valoarea minimă a investiției reprezentând modulul de alimentație publică este de **70.000 EURO**.
- 4.3. Termenul de obținere a Autorizației de construire este de cel mult 1 (un) an, de la data semnării Contractului de închiriere, sub sancțiunea rezilierii unilaterale a Contractului și predarea imobilului liber de sarcini.
- 4.4. Termenul de finalizare a lucrărilor de construire este cel prevăzut în Autorizația de construire.
- 4.5. Nefinalizarea investiției, în termenul stabilit, dă dreptul administratorului la rezilierea unilaterală a Contractului de închiriere.
- 4.6. Chiriașul are obligația de a obține toate avizele și acordurile necesare amplasării modulului de **alimentație publică cu terasă** și desfășurării activității, inclusiv avizul Administrației Bazinale de Apă Crișuri – Direcția Apelor Crișuri Oradea.

V. DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile Chiriașului

- 5.1. Chiriașul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile care fac obiectul Contractului de închiriere;
- 5.2. Chiriașul are dreptul de a folosi bunurile care fac obiectul închirierii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin Contractul de închiriere.

Drepturile administratorului

- 5.3. Administratorul va solicita constituirea unei taxe și a unei garanții de participare la licitație.
- 5.4. În cazul adjudecării licitației, pentru ofertantul desemnat câștigător, garanția de participare la licitație se constituie în garanție de bună execuție a investiției. În baza solicitărilor scrise, administratorul va elibera garanția de participare la licitație a celorlalți ofertanți.
- 5.5. Garanția de bună execuție a investiției reprezintă o măsură asiguratorie pentru încadrarea în termenele prevăzute în prezentul Caiet de sarcini și în Contractul de închiriere. Această garanție

se va restitui în momentul îndeplinirii de către chiriaș a obligațiilor privitoare la realizarea investiției asumate prin Contractul de închiriere - în baza Procesului verbal de finalizare a investiției.

- 5.6. Condițiile menținerii, restituirii sau pierderii garanției de participare la licitație și a garanției de bună execuție a investiției se vor stabili prin instrucțiunile de participare la licitație și/ sau prin Contractul de închiriere.
- 5.7. Administratorul are dreptul să anuleze licitația, dacă ofertantul declarat câștigător nu se prezintă să semneze Contractul de închiriere și Procesul verbal de predare-primire a amplasamentului în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data adjudecării licitației.
- 5.8. Administratorul are dreptul să inspecteze bunul închiriat, să verifice stadiul de realizare a investiției, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității, verificând respectarea obligațiilor asumate de chiriaș.
- 5.9. În cazul prelungirii duratei închirierii, Administratorul poate modifica cuantumul chiriei prin Hotărâre a Consiliului Local. Chiriașul acceptă modificarea de drept a chiriei fără a fi necesară încheierea unui Act adițional.
- 5.10. Administratorul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a Contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local;
- 5.11. Administratorul are dreptul să rezilieze unilateral Contractul în cazul în care Chiriașul nu respectă prevederile Regulamentului de organizare și desfășurare a activităților în zone publice, aprobat prin HCL 163/ 2010, prevederile Autorizației de construire sau clauzele contractuale, cu suportarea de către chiriaș a consecințelor prevăzute în Caietul de sarcini și / sau în Contractul de închiriere.

VI. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile Chiriașului

- 6.1. Să semneze Contractul de închiriere în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data adjudecării licitației;
- 6.2. Să folosească imobilul închiriat numai pentru realizarea unei structuri de vânzare - tip alimentație publică cu terasă, în condițiile și pe locația stabilită prin Autorizația de construire sau de construire, după caz.
- 6.3. Să asigure exploatarea și funcționarea în regim de continuitate a structurii de vânzare tip – alimentație publică cu terasă. Nefuncționarea pe o perioadă mai mare de 90 zile conduce la rezilierea unilaterală a Contractului de către administrator și la eliberarea imobilului pe cale administrativă;
- 6.4. Să obțină Autorizația de construire în maxim 1 (un) an de la data adjudecării prin licitație a amplasamentului.
- 6.5. Să depună la Serviciul Terenuri o copie a Autorizației de construire, în termen de cel mult 5 (cinci) zile de la data obținerii acesteia.
- 6.6.
 - (1) Să realizeze modulul de alimentație publică și terasa în conformitate cu prevederile Autorizației de construire.
 - (2) Nefinalizarea investiției în termenul stabilit prin Autorizație de construire conduce la calcularea de penalizări de întârziere în procent de 0,2% pe zi, din garanția de bună execuție a Contractului, sau la rezilierea Contractului, după caz.
- 6.7. Să nu exploateze prin sau împreună cu terți modulul de alimentație publică și terasa fără acordul Administratorului imobilului ce face obiectul închirierii. În funcție de condițiile de piață la emiterea acordului de folosință împreună cu terții Administratorul poate emite pretenții privind negocierea nivelului chiriei;
- 6.8. Să restituie Administratorului, la încetarea Contractului de închiriere din orice cauză, în deplină proprietate, liber de sarcini.

- 6.9. Să constituie și să mențină, până la luarea în folosință a investiției, garanția de bună execuție a investiției din garanția de participare la licitație.
- 6.10. Să notifice, în scris, Administratorul ori de câte ori există cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public.
- 6.11. Să nu înstrăineze, ipotecheze sau greveze cu sarcini imobilul închiriat.
- 6.12. Să plătească pe toată durata închirierii impozitele și taxele datorate bugetului local.

Obligațiile administratorului

- 6.13. Să întocmească și să semneze Contractul de închiriere în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice, de la data adjudecării imobilului.
- 6.14. Să pună la dispoziția Chiriașului imobilul, pe bază de Proces verbal de primire – predare, în maxim 5 (cinci) zile de la data semnării Contractului de închiriere.
- 6.15. Să sprijine Chiriașul în obținerea Autorizației de construire.
- 6.16. Să nu îl tulbure pe chiriaș în exercițiul drepturilor rezultate din Contractul de închiriere;
- 6.17. Să restituie garanția de participare la licitație a ofertanților declarați respinși în maxim 5 (cinci) zile lucrătoare de la data înregistrării solicitărilor scrise. Pentru perioada în care sumele reținute cu titlu de garanție se află la dispoziția administratorului nu se calculează dobânzi sau diferențe de curs valutar indiferent de moneda la care se raportează garanția, sumele se încasează în lei, la cursul zilei constituirii depozitului și se va elibera aceeași sumă în lei.
- 6.18. Să restituie garanția de bună execuție a investiției în maxim 5 (cinci) zile lucrătoare de la data înregistrării Procesului verbal de constatare a finalizării investiției.

CAPITOLUL VII

MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

- 7.1. **Orice modificare a clauzelor contractuale** se va face prin încheierea unor Acte adiționale, cu acordul părților.
- 7.2. **Contractul de închiriere încetează** în următoarele situații:
 - a) la expirarea duratei stabilite în Contract, dacă părțile nu convin la prelungirea acestuia;
 - b) în cazul în care interesul național, local sau cerințele urbanistice impun aceasta, prin denunțarea unilaterală de către proprietar, cu preaviz de 15 zile adresat Chiriașului de a elibera imobilul;
 - c) prin acordul părților;
 - d) prin denunțarea unilaterală a Contractului;
 - e) alte situații expres prevăzute de lege;Încetarea este efectivă la data stabilită pentru expirarea Contractului sau de la data comunicată prin Notificare. Pentru ocuparea imobilului după această dată Administratorul va calcula despăgubiri.
- 7.3. **Denunțarea unilaterală a Contractului** poate fi făcută de către oricare dintre părți, Contractul se reziliază de plin drept, **prin denunțare unilaterală de către concedent**, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a Chiriașului și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care Chiriașul se găsește în vreuna din următoarele situații:
 - a) a schimbat destinația imobilului fără obținerea acordului Administratorului;
 - b) a subînchiriat imobilul;
 - c) a cedat folosința imobilului unor terți;
 - d) nu a respectat Autorizația de construire, emisă de Primăria Municipiului Oradea. Această situație de încetare a Contractului conduce la pierderea garanției de bună execuție a investiției și a garanției de bună plată, prevăzute în prezentul Caiet de sarcini, respectiv la plata unei despăgubiri în sarcina Chiriașului de 50% din valoarea chiriei, indexate la zi, precum și la eliberarea imobilului pe cale administrativă;

- e) a folosit modulul de alimentație publică și terasa împreună cu terți (prin închiriere, asociere, etc.) fără acordul scris al Administratorului;
- f) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei, inclusiv majorările de întârziere aferente, timp de două trimestre consecutive sau două trimestre considerate restante în cursul unui an calendaristic. Această situație de încetare a Contractului conduce la pierderea garanției prevăzute în prezentul Caiet de sarcini și la plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului de 50% din valoarea chiriei, indexate la zi, precum și la eliberarea imobilului pe cale administrativă;
- g) nu a constituit garanția de bună plată la Contract;
- h) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere unilaterală, cu plata unei despăgubiri în sarcina Chiriașului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a Chiriașului și fără intervenția instanței de judecată;
- i) 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;
- j) în situația neutilizării imobilului o perioadă de 90 zile;
- k) în cazul neobținerii Autorizației de construire/ de construire în termenul stabilit la **pct. 6.4.** sau în situația în care investiția nu este demarată sau finalizată în termenele stabilite, Administratorul poate proceda la rezilierea unilaterală a Contractului de închiriere. În această situație imobilul revine, liber de sarcini, Administratorului (fără a fi necesar încheierea Procesului verbal de predare-primire a amplasamentului).

CAPITOLUL VIII.

RESPONSABILITĂȚILE DE MEDIU

- 8.1. Chiriașul își asumă în totalitate responsabilitățile de mediu pe toată durata închirierii. Instituția Arhitectului Șef, prin eliberarea Autorizației de construire, după caz, va avea în vedere ca investițiile realizate să respecte prevederile Legii nr. 24 din 2007, republicată, privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților.

CAPITOLUL IX

SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

- 9.1. Litigiile de orice fel care decurg din executarea Contractului de închiriere se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești de drept comun.

CAPITOLUL X

DISPOZITII FINALE

- 10.1. În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, ofertantul câștigător pierde garanția de participare la licitație, iar Administratorul va reorganiza procedura de licitație în vederea închirierii imobilului.
- 10.2. Contractul de închiriere va cuprinde drepturile și obligațiile părților stabilite prin prezentul Caiet de sarcini, instrucțiunile de licitație respectiv obligațiile asumate în procedura de licitație de ofertantul declarat câștigător.
- 10.3. Obținerea tuturor avizelor definitive pentru realizarea și funcționarea investițiilor cad în sarcina Chiriașului.
- 10.4. Orice modificări față de oferta tehnică câștigătoare se vor face în baza acordului prealabil scris al Administratorului.
- 10.5. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico - edilitare existente, obținerea acordurilor de branșare îl privesc pe chiriaș.

- 10.6.** Instrucțiunile de participare la licitație, Caietul de sarcini și toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitanților, contra cost.
- 10.7.** Ofertanții vor achita taxa și garanția de participare la licitație, la valoarea stabilită prin Instrucțiunile de participare la licitație.
- 10.8.** (1) Ofertanții la licitație vor prezenta, la dosarul depus pentru licitație originalul chitanței de plată a taxei și a garanției de participare la licitație.
- (2) Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul local și față de Administrația Imobiliară Oradea, achitarea documentației de licitație și a garanției de participare.
- Nu vor participa la licitație persoanele juridice sau persoanele fizice care:
- a) au debite față de bugetul local, Administrația Imobiliară Oradea sau D.G.F.P.;
- b) se află în litigiu cu Consiliul Local al municipiului Oradea;
- 10.9.** (1) Dacă din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, Decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți.
- (2) În acest caz, ofertanților li se va înapoia, în termen de 10 (zece) zile lucrătoare, garanția de participare la licitație și taxa de participare la licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrate la Administrația Imobiliară Oradea.
- (3) Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Caietul de sarcini și instrucțiunile de licitație se consideră însușite de ofertant.
- 10.10.** Eventualele contestații cu privire la desfășurarea licitației publice se vor depune la registratura Primăriei Municipiului Oradea, în termen de 48 de ore de la data desfășurării licitației, iar Comisia de soluționare a contestațiilor va analiza și instrumenta contestațiile înregistrate în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data înregistrării acestora.