

CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică deschisă a suprafeței de 9 mp teren aparținând domeniului public al municipiului Oradea situat în Oradea, str. Cazaban lângă Blocul AN 199, în scopul amenajării unui spațiu prestări servicii

1. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.1. Se supune licitației publice deschise în vederea închirierii, terenul în suprafață de 9 mp. situat în Oradea, str. Cazaban lângă Blocul AN 199, în scopul amenajării unui spațiu prestări servicii.

1.2. Terenul aparține domeniului public al municipiului Oradea și este identificat în schița de orientare anexată.

1.3. Terenul situat în Oradea, str. Cazaban lângă Blocul AN 199, este destinat amenajării unui spațiu prestări servicii.

1.4. Predarea - primirea terenului se va face pe bază de proces verbal în maxim 5 (cinci) zile de la data semnării contractului.

2. DURATA ÎNCHIRIERII

2.1. Terenul situat în Oradea (conform schiței de orientare anexată), se închiriază pentru o durată de 10 ani de la data de 1 a lunii următoare adjudecării licitației.

2.2. Durata închirierii poate fi prelungită prin simplul acord al părților.

3 . ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețul de pornire a licitației pentru închirierea terenului este de 130.000 lei/mp/an.

3.2. Prețul adjudecat va fi indexat trimestrial cu indicele prețurilor de consum inflaționist cumulată preluat din Buletinul Statistic, având ca bază de calcul luna adjudecării terenului;

3.3. Contravaloarea indexării chiriei se calculează în fiecare trimestru pentru trimestrul expirat și se achită concomitent cu plata chiriei aferente trimestrului în curs.

3.4. Plata chiriei se va face în tranșe egale trimestriale, având ca termen de plată data de 15 a ultimei luni a trimestrului.

3.5. TVA nu este inclusă în preț și se calculează ca și cotă procentuală asupra chiriei stabilită trimestrial, conform prevederilor legale în vigoare la data facturării.

3.6. Pentru neplata la termen a chiriei și a indexării, se datorează majorări de întârziere în cuantum de 0,5% pentru fiecare zi de întârziere, calculate de la data scadenței. Cuantumul majorărilor de întârziere se poate modifica conform hotărârilor consiliului local.

4. DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile chiriașului

4.1. Chiriașul are dreptul de a exploata în mod direct , pe riscul și pe răspunderea sa, terenul care face obiectul contractului de închiriere;

4.2. Chiriașul are dreptul de a folosi bunul care face obiectul închirierii , potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.

Drepturile proprietarului

4.3. Proprietarul are dreptul să inspecteze bunul închiriat , să verifice stadiul de realizare a investițiilor, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar.

4.4. Proprietarul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local;

5. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile chiriașului

5.1. Să semneze contractul de închiriere în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data adjudecării terenului;

5.2. Să folosească terenul numai pentru destinația aprobată, respectiv amenajare spațiu prestări servicii.

5.3. Să asigure exploatarea eficientă în regim de continuitate și de permanență a bunului care face obiectul închirierii;

5.4. Să întrețină și să modernizeze spațiul amenajat, la termenele și în condițiile stabilite de proprietar.

5.5. Să amenajeze un Spațiu verde și Stația de autobuz în conformitate cu documentația de urbanism aprobată.

5.6. Chiriașul nu poate subînchiria terenul ce face obiectul închirierii;

5.7. Să achite proprietarului chiria stabilită prin contract în cuantumurile, prin modalitățile și la termenele stabilite prin contract;

5.8. La încetarea contractului de închiriere prin atingerea termenului, locatarul este obligat să restituie locatarului în deplină proprietate terenul și investiția.

5.9. La semnarea contractului să constituie garanția de bună plată, ce reprezintă echivalentul chiriei pentru două trimestre.

5.10. Garanția de participare la licitație, pentru oferta câștigătoare se constituie ca și garanție de bună execuție a contractului;

5.11. În cazul în care chiriașul sesizează existența sau posibilitatea existenței unei cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității va notifica de îndată acest fapt locatarului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public.

Obligațiile proprietarului

5.12. Să pună la dispoziția chiriașului terenul liber de orice sarcini;

5.13. Să întocmească și să semneze contractul de închiriere în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data adjudecării terenului;

5.14. Să predea terenul către locatar (pe bază de proces verbal de primire - predare) în maxim 5 (cinci) zile de la data semnării contractului de închiriere;

5.15. Să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere;

5.16. Să notifice chiriașului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingerea drepturilor chiriașului.

6. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

a) La expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia, în condițiile legii;

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 terenul;

c) În cazul neamenajării Spațiului verde și a Stației de autobuz menționată la pct. 5.5.

d) 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;

e) Neplata chiriei timp de două trimestre consecutive, sau două trimestre considerate restante, dă dreptul proprietarului la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere cu pierderea garanției definitive și plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului de 50% din valoarea chiriei anuale indexate la zi;

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) Necostuirea garanției la contract în termenul stabilit de proprietar, dă dreptul locatorului la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere

h) În situația neutilizării spațiului comercial o perioadă de 90 zile, spațiul se consideră abandonat. Terenul și investiția realizată trec în proprietatea municipiului Oradea, care poate organiza o nouă licitație pentru închirierea lor;

i) În cazul în care interesul național sau local o impune, prin răscumpărare, care se poate face numai prin act administrativ al organului care a aprobat închirierea, la propunerea locatorului; În acest caz se va întocmi o documentație tehnico-economică în care se va stabili prețul răscumpărării. În această situație de încetare a închirierii nu se percep daune.

7. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

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.

8. DISPOZITII FINALE

8.1. În caz de renunțare, după adjudecarea închirierii, chiriașul pierde garanția de participare la licitație, iar proprietarul va reorganiza procedura de licitație în vederea închirierii terenului.

8.2. Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de închiriere.

Oradea, 31 mai 2005.