

## CAIET DE SARCINI

*pentru închiriere prin licitație publică a unui teren intravilan în suprafață de 1515 mp, situat în sat Berindu nr. 13 A*

### **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 unui teren intravilan în suprafață de 1515 mp situat în localitatea Berindu nr.13 A, imobil aflat în domeniul privat al 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 să fie închiriate**

- teren intravilan, situat în sat Berindu nr. 13 A, în suprafață de 1515 mp, identificat cu CF nr. 51398;

### **C. Destinația bunurilor ce fac obiectul închirierii;**

Închirierea imobilului se face în scopul administrării, întreținerii și modernizării imobilului care să permită ulterior:

- activități de comerț;
- activități de producție (metalice, textile, procesare lemn, etc. ce nu aduc atingere mediului și liniștii publice a cetățenilor);
- agricultura
- c. construire de birouri.

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

### **D. Condițiile de exploatare a închirierii**

1. Condiții privind exploatarea eficientă și eficace a bunurilor ce fac obiectul închirierii;

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.

Obiectivele de ordin economic urmărite de către proprietar privind exploatarea eficace și eficientă a bunurilor ce fac obiectul concesiunii;

- dezvoltare unei activități în spiritul economiei de piață, respectând prevederile prezentului Caiet de sarcini;

închirierii;

- obiective de ordin financiar urmărite de către proprietar privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul

- 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 închirierii;

- nu se permite subînchiriere 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 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 și-a îndeplinit toate obligațiile contractuale, acesta din urma are drept de preemțiune, cu respectarea prevederilor legale în vigoare la data respectivă, cu privire la cumpărarea bunurilor descrise mai sus.

7. Obiective de mediu urmărite de către proprietar privind exploatarea eficace a bunurilor ce fac obiectul închirierii;

- păstrarea condițiilor de mediu existente la data concesiunii,

- 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), acolo unde se impune.

#### **E. Condiții generale ale închirierii**

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

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

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

#### **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 obligă să asigure curățenia imobilului;

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

- Activitatea de producție (dacă există) se va face fără a polua aerul.

#### **G. Obligatorietatea asigurării exploatarei în regim de continuitate și permanență**

Prin contractul de chirie, chiriașul are dreptul să folosească bunul concesionat pe o perioadă de 5 de ani.

- Neutilizarea pe o perioadă mai mare de 6 luni a imobilului, duce la anularea chiriei chiar dacă obligațiile financiare (achitarea chiriei/ investiții) sunt la zi.

#### **H. Interdicția subînchirierii bunului concesionat.**

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

#### **I. Durata chiriei**

- Durata chiriei este de 5 de ani.

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

#### **J. Chiria**

**Chiria este de 300 lei /luna** și se va actualiza anual cu indicele de inflație al prețurilor de consum pentru anul anterior.

#### **Pasul licitației va fi de 15 lei.**

Stabilirea chiriei s-a făcut având în conformitate cu raportul de evaluare întocmit de expert evaluator Felecan Mioara-Livia.

#### **K. Natura și cuantumul garanțiilor solicitate de proprietar.**

- Înscrisura la licitație a ofertanților este condiționată 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 anexă la Contractul de chirie și nerespectarea ei va duce la anularea contractului.

- Pentru participare la licitație ofertanții depun garanție de participare în cuantum de 3000 euro, garanție ce se va putea compensa cu chiria. Garanția se va vira în contul Comunei Sânpaul RO75 TREZ 2165 006X XX01 8587 deschis la Trezoreria Cluj-Napoca.

- Cade în sarcina chiriașului respectarea legilor 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 de mediu în vigoare aplicabile bunului închiriat.

#### **M. Protecția muncii**

- Chiriașul este responsabil de respectarea normelor de protecția muncii în cadrul activității desfășurate pe imobilul închiriat.

- Chiriașul va instrui personalul de deservire privind normele de protecția muncii și va întocmi și tine la zi „Fișa de instruire individuală privind securitatea și sănătatea în muncă”.

#### **N. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele.**

1. Vor fi acceptate decât ofertele care îndeplinesc toate condițiilor de mai jos:

a) Cerere/oferta

b) Declarație pe proprie răspundere privind însușirea Caietului de sarcini.

c) Plan de afaceri.

d) Certificat constatator Registrul Comerțului cu activitățile desfășurate

2. Ofertantul a achitat taxele pentru înscrierea la licitație, contravaloarea inclusiv garanția de participare.

3. Ofertantul nu are datori la Bugetul local prezentând un Certificat fiscal, în acest sens.

4. Ofertantul nu se afla în procedura de lichidare/insolventa, (se depune declarație pe proprie răspundere)

5. Ofertantul nu se afla în litigiu cu comuna Sânpaul sau consiliul local al comunei Sânpaul (se depune declarație pe proprie răspundere),

#### **O. Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere.**

1. Încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică poate avea loc în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere, în măsura în care părțile nu convin, în scris, prelungirea acestuia în condițiile prevăzute de lege;

b) în cazul exploatării, în condițiile contractului de închiriere 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 concedent;

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 concedent, 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-1 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 închiriere, 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 închiriere 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 închiriere 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-1 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 chirias ca urmare a situațiilor prevăzute la alin. (5).

#### **P. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor**

4.1 Într-un plic mat format A3 sigilat (pe muchiile care se lipesc se semnează de către ofertant peste care se aplica o banda adeziva de tip scotch) se introduce Anexa 1 -« Principalele lucrări de investiții ce vor fi realizate » Anexa 2 Caietul de sarcini, **semnata și datat de către ofertant** . Dacă ofertantul dorește să execute lucrări suplimentare de cele prevăzute în Anexa 1 la Caietul de sarcini acestea vor fi prezentate în mod detaliat, separat sub titulatura « Lucrări suplimentare propuse a fi executate la obiectivul ce face obiectul contractului de închiriere din localitatea Berindu». Anexa 3. Documentele de calificare, Anexa 4 Oferta financiară. Anexa 5 contract de închiriere **completat., semnat și datat de către ofertant**.

Comisia de licitație este în drept să respingă ofertele care nu conțin toate elementele evidențiate mai sus.

#### **R. Informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor**

1. Criteriul de atribuire a Contractului de închiriere este « chiria cea mai mare ».

2. Pasul de licitație este de 15 lei.

Responsabil achiziții publice  
Apostol Tudor