

CAIET DE SARCINI – CADRU

PRIVIND ÎNCHIRIEREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ A UNUI
SPAȚIU ÎN SUPRAFAȚĂ DE 237 MP, REPREZENTÂND
CLĂDIRE TERASĂ ACOPERITĂ ȘI GRUP SANITAR,
PROPRIETATE PUBLICĂ A COMUNEI ALUNU, JUDEȚUL
VÂLCEA, SITUAT ÎN INCINTA SPAȚIULUI PUBLIC DE
RECREERE DIN
COMUNA ALUNU, SATUL IGOIU,
JUDEȚUL VÂLCEA

August 2022

1. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

- 1.1. Se supune licitației publice deschise în vederea închirierii spațiului în suprafață de 237 mp, reprezentând clădire Terasă acoperită și grup sanitar, proprietate publică a comunei Alunu, județul Vâlcea, situat în incinta Spațiului Public de Recreere din comuna Alunu, satul Igoiu, județul Vâlcea.
- 1.2. Datele de identificare sunt prevăzute în schița anexată la prezentul caiet de sarcini.
- 1.3. Imobilul menționat mai sus face parte din domeniul public al comunei Alunu.

2. MOTIVAȚIA ÎNCHIRIERII

Motivele de ordin legislativ, economic și social care impun închirierea imobilului format din clădire Terasă acoperită și grup sanitar situată în comuna Alunu, satul Igoiu sunt următoarele:

- prevederile art. 332 din O.U.G. nr. 57/2019:

"Contractul de închiriere a unui bun proprietate publică se încheie de către autoritățile prevăzute la art. 287 sau de către titularul dreptului de administrare, după caz, cu orice persoană fizică sau juridică, română sau străină."

- prevederile art. 333 din O.U.G. nr. 57/2019, alin. 1, alin. 2 și alin. 5:

"(1) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local.

(2) Hotărârea prevăzută la alin. (1) cuprinde următoarele elemente:

a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;

b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii;

c) durata închirierii;

d) prețul minim al închirierii.

(5) *Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică.*"

- Sumele obținute din închirierea acestui imobil se vor constitui venit la bugetul Consiliului Local Alunu (conform art. 307, alin. 3 din O.U.G. nr. 57/2019).

- Amenajarea corespunzătoare a spațiilor cu destinație de recreere pentru o utilizare adecvată și profesionistă. Ținând cont de faptul că actualmente imobilul din Spațiul public de recreere nu este utilizat, închirierea va contribui la dezvoltarea zonei, a comunei Alunu, aducând un aport la modernizarea infrastructurii.

- Chiriașul va avea obligația să întrețină corespunzător clădirea închiriată, în condițiile ce se vor impune prin autorizația/autorizațiile de funcționare.

- Se vor crea și menține locuri de muncă, atât pe perioada eventualelor lucrări de reparare și modernizare a clădirii și reamenajării acesteia, cât și pe timpul exploatării obiectivului.

- Chiriașul va avea obligația de a respecta legislația în vigoare pe probleme de mediu. Contractul de închiriere transferă viitorului chiriaș responsabilitatea cu privire la respectarea clauzelor de protecția mediului.

3. CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de chiriaș în derularea închirierii:

a) bunurile de retur ce revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini proprietarului la încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică/privată, sunt bunuri de retur bunurile care au făcut obiectul închirierii, precum și cele care au rezultat în urma investițiilor impuse prin caietul de sarcini. În cazul nostru, bunul de retur este clădirea spațiului public de recreere formată din terasă acoperită și grup sanitar.

b) bunurile proprii care la încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică/privată rămân în proprietatea autorității contractante. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut chiriașului și au fost utilizate de către acesta pe durata închirierii. În cazul nostru, bunul propriu al chiriașului va fi reprezentat de îmbunătățirile și modernizările aduse clădirii spațiu de recreere, respective a altor construcții sau amenajări ce au fost edificate.

Aceste prevederi se aplică coroborat cu prevederile din Contractul de Închiriere ce va fi semnat de părți – modelul acestuia face parte din documentația de atribuire.

Pe parcursul exploatarei imobilului, se vor respecta normele de protecție a mediului impuse de legislația în vigoare.

Imobilul închiriat va fi folosit în regim de continuitate și permanență, pentru scopul pentru care a fost închiriat – spațiu public de recreere, eventualele schimbări de destinație fiind strict interzis (altele decât cele de comerț) .

Este interzisă subînchirierea imobilului. Dreptul de închiriere asupra terenului se transmite în caz de succesiune sau înstrăinare a construcției pentru a cărei realizare acesta a fost constituit.

4. DURATA ÎNCHIRIERII

Imobilul se închiriază pe o perioadă de **5 ani**, conform prevederilor art. 306 Cod Administrativ, începând de la data semnării lui.

Contractul de închiriere de bunuri proprietate publică poate fi prelungit prin acordul de voință al părților, încheiat în formă scrisă.

5. CHIRIA MINIMĂ ȘI MODUL DE CALCUL AL ACESTEIA

Având în vedere Raportul de evaluare întocmit de evaluatorul autorizat Prundeanu Mihai-Adrian, precum și prevederile art. 307 alin (1), (4) și (5) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul Administrativ coroborate cu prevederile art. 17 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia “limita minimă a prețului închirierii se stabilește, după caz, prin hotărârea consiliului județean, a Consiliului general al Municipiului București sau a consiliului local, în condiții de piață, la care se adaugă costul lucrărilor de infrastructură aferente”, prețul propus pentru închirierea prin licitație este:

**- 1.522 lei/lună echivalent a 308 euro/lună, conform Raportului de Evaluare.
Valorile nu contin T.V.A.**

6. NATURA ȘI CUANTUMUL GARANȚIILOR SOLICITATE DE AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

Pentru participarea la licitația organizată în vederea închirierii spațiului în suprafață de 237 mp, reprezentând clădire Terasă acoperită și grup sanitar, proprietate publică a comunei Alunu, județul Vâlcea, situat în incinta Spațiului Public de Recreere

din comuna Alunu, satul Igoiu, județul Vâlcea, persoanele fizice sau juridice interesate trebuie să obțină de la primărie documentația de atribuire, după achitarea următoarelor taxe:

- Contravaloarea Documentației de atribuire (ce include și Caietul de Sarcini) – fără taxă – documentele vor fi publicate pe pagina de internet a primăriei, în format “.pdf” și “.doc”;

- Taxa de participare la licitație este de 100 lei;

- Garanția de participare, în cuantum de **3.044 lei** – sumă ce se va restitui ofertanților declarați necâștigători/sumă ce va constitui avans al chiriei pentru ofertanții declarați câștigători.

Autoritatea contractantă are obligația să restituie garanția de participare în termen de 10 zile calendaristice, în urma solicitării scrise din partea ofertantului declarat necâștigător.

Autoritatea contractantă are obligația de a reține garanția de participare atunci când ofertantul se află în oricare din următoarele situații:

- refuză să semneze contractul de închiriere;

- dacă nu-și menține oferta depusă, în termenul de valabilitate al acesteia, așa cum s-a angajat semnând Anexa nr. 3 la Documentația de atribuire.

În termen de 5 zile de la data semnării contractului de închiriere să depună, cu titlu de garanție (garanție de executare), o sumă fixă reprezentând chiria pentru 2 luni din suma obligației de plată către autoritatea contractantă, stabilită de acesta și datorată pentru primul an de exploatare.

Din această sumă sunt reținute, dacă este cazul, penalitățile și alte sume datorate autorității contractante de către chiriaș, în baza contractului de închiriere de bunuri proprietate publică.

7. CONDIȚII DE VALABILITATE A OFERTELOR

Ofertele vor fi transmise (depuse) până la data de **08.09.2022 ora 12:00** (conform anunțului de închiriere), riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, rămânând exclusiv în sarcina persoanei interesate.

Oferta va fi transmisă în două plicuri închise și sigilate, unul exterior care va conține documentele prevăzute în Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor din documentația de atribuire și unul interior, care va conține

oferta propriu-zisă semnată de ofertant. Modul detaliat de prezentare și documentele necesare sunt prevăzute în documentația de atribuire.

Oferta este valabilă pe toată perioada desfășurării licitației (de la depunere și până la încheierea contractului de închiriere cu ofertantul declarat câștigător), are caracter obligatoriu și este confidențială până la deschiderea plicurilor de către comisia de evaluare, la data și ora stabilită prin anunțul de licitație.

8. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Încetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele situații:

a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere de bunuri proprietate publică/privată, 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 proprietate publică/privată, a bunurilor consumptibile, 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 autoritatea contractantă;

d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere de către autoritatea contractantă, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului;

e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către autoritatea contractantă, 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.

Situațiile de încetare a contractului de închiriere se completează în mod corespunzător cu prevederile din Contractul de închiriere – modelul prevăzut în Documentația de atribuire.