

CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică al spațiului aferent Bufetului din imobilul Palatul administrativ al județului Harghita, situat în Miercurea Ciuc, Piața Libertății, nr. 5, județul Harghita, aparținând domeniului public al județului Harghita și aflat în administrarea Consiliului Județean Harghita

1. Datele de identificare ale titularului dreptului de administrare

Titularul dreptului de administrare este Consiliul Județean Harghita, cu sediul în localitatea Miercurea Ciuc, Piața Libertății, nr. 5, județul Harghita, telefon/fax 0266-207790/0266-207792, cod fiscal 4245763, cont deschis la Trezoreria Miercurea Ciuc nr. RO82TREZ35121300205XXXXX, și este reprezentat prin dl. Borboly Csaba președinte.

2. Informații generale privind bunul imobil care face obiectul închirierii

a) Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat

Bunul imobil care face obiectul închirierii este spațiul aferent Bufetului din imobilul Palatul administrativ al județului Harghita, se află în subsolul clădirii și are suprafața totală de **337,75** mp. Palatul administrativ al județului Harghita situat în Miercurea Ciuc, Piața Libertății, nr. 5, județul Harghita este înscris în C. F. nr. 64368 a localității Miercurea Ciuc, aparține domeniului public al Județului Harghita și se află în administrarea Consiliului Județean Harghita.

Palatul administrativ al județului Harghita, amplasată în zona centrală a municipiului Miercurea Ciuc, este o construcție realizată din cadre de beton armat și zidărie portantă. Din punct de vedere funcțional construcția se desfășoară pe 6 nivele S+P+4 etaje. La subsolul clădirii este amenajat un spațiu pentru bufet de incintă cu următoarele spații: sala de mese, bar, bucătărie, spălător veselă, depozit alimente, depozit ambalaje, vestiar bărbați, vestiar femei, depozit de legume, preparat legume, depozit carne, preparat carne, depozit ouă și coridor. Spațiul nu este dotat cu echipament și mobilier.

b) Destinația bunului care face obiectul închirierii

Destinația bunului prevăzut la lit. (a) este activitate de alimentație publică bufet de incintă.

3. Condițiile generale ale închirierii

3.1. Obligațiile chiriașului:

a) să folosească bunurile conform destinației lor, să efectueze la timp lucrările de întreținere, de reparații sau de înlocuire a elementelor de construcții și instalații din folosința exclusivă, în conformitate cu normele tehnice în vigoare;

b) să efectueze lucrările de intervenție la construcția existentă în sensul prevederilor art. 18, alin (2) din Legea nr. 10/1995 numai cu acordul locatorului și cu respectarea prevederilor legale;

c) să efectueze urmărirea comportării în timp a construcțiilor și să sesizeze locatorul la apariția unor fenomene, cauze, împrejurări care ar pune în pericol siguranța construcțiilor și a locatarilor acestora;

d) să sesizeze, în termen de 24 de ore, Inspectoratul Județean în Construcții Harghita, în cazul unor accidente tehnice la construcțiile în exploatare;

e) să asigure funcționarea în deplină siguranță a instalațiilor și să obțină toate avizele prevăzute de lege și normele în vigoare;

f) să asigure curățenia și igienizarea în interiorul spațiului și la părțile de folosință comună, pe toată durata contractului de închiriere;

g) să predea spațiul la încheierea termenului sau la rezilierea contractului în stare bună de funcționare;

h) să plătească chiria la termenele prevăzute în contract;

i) (1) chiriașul se obligă să suporte cheltuielile de funcționare și întreținere, (apă, canalizare, salubritate, etc.) a bunului primit, inclusiv reparațiile curente necesare pentru asigurarea exploatării eficiente a acestui bun, fără posibilitatea de a cere restituirea acestor cheltuieli de la administrator;

(2) cheltuielile de funcționare se vor achita, în felul următor: consumul apei rece și canalizare se face pe baza indicilor contoarelor instalate separat în bufet, colectarea și transportul deșeurilor se calculează pe baza procentului de 4,57 % cotă-parte din totalul serviciului de transport deșeu a Palatului administrativ.

(3) contoarele de apă existente instalate separat în bufet, vor fi verificate și în caz de nevoie schimbate de către o firmă specializată și acreditată în domeniu din grija și pe cheltuiala exclusivă a chiriașului, în timp de 30 de zile de la data semnării contractului de închiriere, iar în cazul în care chiriașul optează pentru încheierea unui contract separat cu furnizorul apei rece are posibilitate să realizeze această operație pe cheltuiala sa exclusivă.

(4) energia termică necesară încălzirii spațiului va fi asigurată, în condițiile legii, în mod direct de către chiriaș pe cheltuiala sa exclusivă prin încheierea unui contract direct cu furnizorul energiei termice, instalația termică existentă va fi închisă și va fi izolată termic, iar instalația termică care trece prin spațiile folosite de către chiriaș va fi izolată termic.

(5) energia electrică necesară va fi asigurată, în condițiile legii, în mod direct de către chiriaș pe cheltuiala sa exclusivă prin încheierea unui contract direct cu furnizorul de energie electrică care va fi măsurat prin contor separat.

j) să suporte cheltuielile ce-i revin în urma executării unor lucrări de întreținere (refacerea periodică a unor elemente de suprafață cu durată scurtă de existență [finisaje, protecții superficiale, straturi de uzură, etc.] și înlocuirea unor piese cu uzură rapidă din instalații și echipamente, etc.) și reparații curente (refacerea sau înlocuirea de elemente, detalii sau părți de construcții și instalații ieșite din uz, etc., ca urmare a exploatării normale sau acțiunii agenților de mediu) la clădire, calculate potrivit cotei-părți de către proprietar sau administrator, fără posibilitatea de a cere restituirea acestor cheltuieli.

k) să respecte prevederile Legii nr. 307/2006, privind apărarea împotriva incendiilor cu modificările și completările ulterioare în special cele ale art. 19, 20, 21, precum și a Ordinului nr. 163/2007 pentru aprobarea Normelor generale de apărare împotriva incendiilor.

l) să achite taxa pe imobil conform legislației în vigoare;

m) să nu blocheze intrările în garaj cu autovehiculele care deserveșc bufetul sau care aparțin angajaților firmei;

n) să nu staționeze autovehiculele în garaj sau în parcare Consiliului Județean Harghita în timpul nopții;

o) să nu staționeze autovehiculele în garaj sau în parcare Consiliului Județean Harghita decât în perioada aprovizionării care nu poate să depășească max. 1 oră.

p) să plătească dacă este cazul taxa pentru ocuparea spațiului în cazul amplasării unui panou publicitar;

q) să respecte prevederile și conținutul ofertei depuse pe toată durata contractului.

3.2. Spațiile vor fi folosite și exploatate în conformitate cu prevederile contractului de închiriere, acestea rămânând proprietatea administratorului și urmând a fi restituite de chiriaș la expirarea/încetarea contractului.

3.3. Activitatea desfășurată de chiriaș este în conformitate cu obiectul său de activitate cu respectarea tuturor actelor normative incidente și a obiectului de activitate impus de administrator.

3.4. În perioada derulării contractului de închiriere chiriașul este obligat să respecte toate normele de protecție a mediului în vigoare și să asigure curățenia în incintă.

3.5. Pe parcursul închirierii chiriașul are obligația să asigure exploatarea în regim de continuitate și permanență a bunului închiriat.

3.6. Cesiunea, subînchirierea sau orice altă modalitate de transmitere a folosinței bunului închiriat, în tot sau o parte este interzisă sub sancțiunea rezilierii contractului.

3.7. Durata închirierii este 3 ani începând de la data prevăzută în contractul de închiriere, cu posibilitate de prelungire cu max. 3 ani la solicitarea părților.

3.8. Prețul minim al închirierii este 3 euro/mp/lună și reprezintă valoarea de pornire la licitația publică.

3.9. Potrivit prevederilor alin. (5) din art. 334 al O.U.G. 57/2019 garanția este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii. Garanția se va plăti în max. 10 zile lucrătoare de la data intrării în vigoare al contractului de închiriere pe baza facturii emise de către administrator.

3.10. La expirarea termenului de închiriere sau la rezilierea contractului de închiriere chiriașul este obligat să restituie, în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal de predare-primire, în deplină proprietate, liber de orice sarcină, bunul închiriat și să suporte toate cheltuielile necesare aducerii bunului închiriat la standardul la care a fost primit spre închiriere.

4. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

Potrivit prevederilor **art. 339 din O.U.G. 57/2019:**

„(1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.”

4. 1. Luând în considerare și prevederile legale de mai sus **Ofertele** pot fi considerate valabile numai dacă îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

1) Ofertele au fost redactate în limba română.

2) Ofertele conțin următoarele documente:

a) împuternicirea acordată persoanei care reprezintă ofertantul la licitație, dacă este cazul;

b) pentru societăți comerciale:

- fișa de informații privind ofertantul;

- declarație de participare la licitație publică;

- oferta de preț;

- copie de pe certificatul de înregistrare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului;

- copie de pe actul constitutiv din care reiese activitatea compatibilă cu destinația bunului;

- dovada privind achitarea obligațiilor fiscale la bugetul de stat, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de organul fiscal competent cu cel mult 30 de zile înainte de data licitației, în original sau copie legalizată;

- dovada privind achitarea obligațiilor de plată la bugetul local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de serviciul de taxe și impozite cu cel mult 30 de zile înainte de data licitației, în original sau copie legalizată;

- declarație privind activitatea propusă pentru desfășurare.

c) pentru persoane fizice/juridice autorizate, întreprinderi individuale sau întreprinderi familiale și fundații:

- fișa de informații privind ofertantul;

- declarație de participare la licitație publică;

- oferta de preț;

- copie de pe autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul constitutiv, după caz din care reiese activitatea compatibilă cu destinația bunului;

- dovada privind achitarea obligațiilor fiscale la bugetul de stat, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de organul fiscal competent cu cel mult 30 de zile înainte de data licitației, în original sau copie legalizată;

- dovada privind achitarea obligațiilor de plată la bugetul local, prin prezentarea unui certificat de atestare fiscală, eliberat de serviciul de taxe și impozite cu cel mult 30 de zile înainte de data licitației, în original sau copie legalizată;

- declarație privind activitatea propusă pentru desfășurare.

3) Nu pot participa la licitație persoanele fizice sau juridice care:

- nu au activitate compatibilă cu destinația bunului;

- sunt în stare de insolvență, faliment sau lichidare (persoane juridice);

- au debite la bugetul vreunui UAT;

- sunt în litigii cu Consiliul Județean Harghita;

- au fost desemnate câștigătoare la o licitație publică anterioară în ultimii 3 ani, dar nu au încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

5. Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere, altele decât ajungerea la termen

5.1. Încetarea, rezilierea contractului de închiriere înainte de termenul stabilit se face:

a) la solicitarea scrisă a chiriașului/locatarului, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 30 de zile anterior datei propuse pentru predarea bunului și până la data predării cu proces verbal, chiriașul/locatarul achitând administratorului/locatarului toate sumele datorate;

b) la solicitarea administratorului/locatorului, atunci când:

- chiriașul/locatarul nu a achitat chiria cel puțin 2 luni consecutive, caz în care rezilierea operează de drept;

- chiriașul/locatarul a pricinuit însemnate stricăciuni spațiului închiriat, clădirii în care este situat acesta, instalațiilor, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau dacă înstrăinează fără drept părți ale acestora;

- chiriașul/locatarul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a spațiului;

- chiriașul/locatarul nu a respectat clauzele contractuale, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;

- în orice altă situație, cu condiția notificării prealabile într-un termen minim de 30 de zile.

5.2. Prin nerespectarea obligațiilor contractuale în mod repetat, se înțelege încălcarea, sub orice formă, a obligațiilor contractuale de cel puțin 3 ori. Încălcările nu trebuie să fie consecutive și nu sunt limitate la intervale de timp.

5.3. Înțetarea contractului de închiriere are loc odată cu încheierea procesului verbal de predare – primire a spațiului respectiv.

5.4. În situația înțetării contractului, indiferent de motivul care a atras după sine înțetarea, chiriașul/locatarul are obligația să elibereze bunul până la data comunicată de către administrator/locator. Dacă chiriașul/locatarul nu restituie bunul la termen, va fi obligat să plătească daune-interese.

Borboly Csaba
președinte

Birta Antal
director general