

PROPUNERE - CAIET DE SARCINI

pentru închirierea imobilului situat în localitatea Vălenii de Mureș, nr. 169, comuna Brâncovenești, județul Mureș

Prezentul caiet de sarcini se constituie anexă a documentației de licitație și cuprinde următoarele capitole:

- 1. Informații generale privind obiectul închirierii**
- 2. Condiții generale ale închirierii**
- 3. Condiții privind valabilitatea ofertelor**
- 4. Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere**
- 5. Dispoziții finale**

1. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.1. Descrierea și identificare bunului care urmează a fi închiriat

Imobilul situat în localitatea Vălenii de Mureș, nr. 44, comuna Brâncovenești județul Mureș, este cunoscut ca și *Clădirea fostului sfat popular Vălenii de Mureș*. Imobilul este construcție tip P, edificată în anul 1996 cu suprafața construită de 438 mp. Având în vedere raportul de evaluare, în care se menționează faptul că, vestiarele și grupurile sanitare în suprafață de 60 mp nu fac obiectul închirierii, suprafața imobilului care va fi închiriată este de 378 mp.

Imobilul aparține domeniului privat al comunei Brâncovenești, județul Mureș. Utilități existente: apă, curent și centrală pe lemne. Imobilul este situat pe malul râului Mureș, pe drumul european E578 Târgu Mureș - Reghin - Toplița și până în prezent a fost utilizat ca spațiu comercial pentru desfășurarea de activități comerciale (magazin).

1.2. Destinația bunului ce face obiectul închirierii

Obiectul închirierii respectiv imobilul și terenul aferent, imobil care se pretează ca și destinație desfășurării activităților de comerț/activități comerciale.

1.3. Condiții de exploatare, obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu

Prin închirierea clădirii se urmărește utilizarea acesteia în bune condiții evitându-se degradarea ei. Deasemenea reducerea costurilor cu administrarea și întreținerea imobilului și terenului aferent. Locatarul va avea obligația de a executa la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații ce îi revin în vederea menținerii bunului imobil închiriat în starea în care locatarul îl va primi la data semnării contractului.

Din punct de vedere economic obiectivele sunt creșterea veniturilor consiliului local prin încasarea chiriei.

2. CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

2.1. Regimul bunului

Bunul care face obiectul închirierii aparține domeniului privat al Comunei Brâncovenești, județul Mureș. În derularea contractului, locatarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:

- bunuri de retur care revin de plin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatorului la expirarea contractului
- bunuri de proprii care la expirarea contractului pot reveni locatarului în măsura în care acesta din urmă își manifestă intenția de a le prelua în schimbul plății unei compensații egale cu valoarea contabilă actualizată;

2.2. Obligațiile privind protecția mediului.

Locatarul va avea obligația de a respecta prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului, specific activităților ce urmează a fi desfășurate.

2.3. Obligația exploatării

Locatarul este obligat să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a obiectului contractului de închiriere, cu respectarea destinația stabilite și asumate.

2.4. Subînchirierea

Este interzisă subînchirierea bunului care face obiectul contractului de închiriere, atât parțială cât și totală, sub sancțiunea nulității absolute.

2.5. Condițiile privind închirierea

Ofertanții vor prezenta în cadrul ofertei documentele solicitate de autoritatea contractantă prin documentația de licitație. Locatarul va putea desfășura în incinta imobilului închiriat activități comerciale. Desfășurarea altor activități este permisă doar cu acordul locatorului. Desfășurarea altor activități, fără acordul locatorului, dă dreptul acestuia să considere contractual de închiriere reziliat.

Cheltuielile pentru amenajarea spațiului și obținerea oricăror avize, autorizații cade în sarcina locatarului și nu vor fi preluate de către Locator sau scăzute din cuantumul chiriei.

2.6. Durata închirierii

Durata închirierii este de 10 ani. Contractul de închiriere poate fi prelungit prin act adițional, cu acordul părților.

2.7. Chiria- nivelul minim al chiriei

Chiria minima este de 680 lei/luna, conform Raportului de evaluare elaborat de SC BUSINESS PROCONSULT SRL, Cugir, strada Alexandru Sahia, nr.20, județul Alba prin evaluator autorizat ANEVAR specializarea EI, EPI, EBM – Dumitrean Camelia

Plata chiriei se va face anual, în două tranșe, prima tranșă până la data de 15 iulie, pentru lunile ianuarie – iunie a anului în curs, iar a doua tranșă până la data de 15 decembrie, pentru lunile iulie – decembrie a anului în curs.

Valoarea chiriei se va actualiza cu rata inflației.

Întârzierea la plată a chiriei se penalizează cu 0,1% din cuantumul chiriei datorate pentru fiecare zi de întârziere, cuantum ce nu se va modifica pe parcursul derulării contractului.

Neplata chiriei până la încheierea anului calendaristic conduce la rezilierea contractului și reținerea garanției de bună execuție a contractului.

2.8. Garanții

Garanția de participare: Garanția de participare este obligatorie și se constituie de către ofertant, prin depunere în numerar la casieria Primăriei Comunei Brâncovenești. Garanția de participare la licitație reprezintă valoarea minimă a chiriei lunare comunicată prin documentația de atribuire.

Garanția de participare se va restitui de către autoritatea contractantă astfel:

- Ofertanților declarați necâștigători, garanția de participare li se va returna în termen de 3 zile lucrătoare de la data finalizării procedurii respectiv de la data semnării contractului de închiriere, în baza unei solicitări scrise transmise din partea ofertanților declarați necâștigători.
- Ofertantului câștigător i se va returna garanția de participare după depunerea/constituirea garanției de bună execuție a contractului de închiriere conform prevederilor contractuale.

Garanția de bună execuție a contractului

În termen de 5 zile de la data semnării contractului de închiriere, Locatarul are obligația să depună într-un cont al Locatorului cu titlu de garanție de bună execuție o sumă ce reprezintă echivalentul a 2 chirii ofertate de către ofertantul declarat câștigător. Garanția se va restitui

locatarului la finalizarea contractului, daca au fost respectate prevederile contractului de închiriere de către locatar. Garanția de bună execuție a contractului poate fi constituită și prin depunere în numerar la sediul Primăriei Comunei Brâncovenești, județul Mureș.

2.9. Drepturile și obligațiile părților

Drepturile și obligațiile Locatorului

- a) Să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termen de maxim 30 zile de la data constituirii garanției de bună execuție a contractului
- b) Să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- c) Să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere în condițiile art. 334 alin. (5) din OUG nr, 57/2019 în caz contrar, autoritatea contractantă este obligată să restituie garanția la încetarea contractului;
- d) Să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;
- e) Să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- f) Să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

Drepturile și obligațiile Locatarului

- a) Să nu aducă atingere dreptului de proprietate privată prin faptele și actele juridice săvârșite;
- b) Să plătească chiria în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
- c) Să utilizeze spațiul închiriat doar pentru desfășurarea activităților declarate
- d) Să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;
- e) Să solicite locatorului reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
- f) Să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- g) În cazul în care locatarul dorește să execute lucrări de amenajare suplimentare în imobilul închiriat, pentru desfășurarea activității, toate cheltuielile ocazionate de realizarea acestora vor fi suportate de către Locatar, locatorul neputând fi obligat să suporte costul acestora.

- h) Să achite toate costurile cu utilitățile alte servicii folosite cu privire la spațiul închiriat, precum și taxele și impozitele aferente, pe perioada derulării contractului de închiriere.
- i) Să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatarea normală;
- j) Să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.
- k) Să achite toate taxele

Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către locatar dau dreptul locatorului la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

3. CONDIȚII PRIVIND VALABILITATEA OFERTELOR

Termenul de valabilitate al ofertelor este de 90 zile calculat de la data deschiderii ofertelor.

4. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere, dacă părțile nu convin, în scris, prin act adițional, prelungirea acestuia;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, după o prealabilă notificare a locatarului (cu minim 15 zile înainte);
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat;
- f) prin acordul părților;
- g) denunțarea unilaterală a contractului de închiriere se poate face numai cu respectarea unui preaviz de 15 zile;
- h) în cazul în care este schimbată destinația obiectivului pentru care spațiul a fost închiriat, respectiv desfășurarea de activități farmaceutice, contractul de închiriere este reziliat de drept.

5. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

Litigiile de orice fel ce vor decurge din exercitarea prezentului contract vor fi soluționate pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru este imposibil, vor fi rezolvate prin instanțele de judecată. Pe toată durata închirierii cele două părți se vor supune legislației în vigoare.

Denumirea, adresa, numărul de telefon, telefax și/sau adresa de e-mail a instanței competente în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței: Sectia de Contencios Administrativ a Tribunalului Mures cu sediul în Târgu Mureș, B-dul 1 Decembrie 1918 nr.250-254, județul Mureș, cod poștal 540471, tel. 0265/260323, fax 0265/267856, email: tribunalul.mures@just.ro.