

CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică a unui spatiu comercial, în suprafață totală de 18.54 mp.

CAP.I. OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1. Obiectul închirierii îl constituie închirierea prin licitație publică a unui spatiu comercial care face parte din domeniul public al Orașului Tâlmăciu în suprafață totală de 18.54 mp, situat in Talmăciu, Hala Agroalimentara cu destinatia de farmacie veterinara – fitosanitara;

CAP.II. DURATA ÎNCHIRIERII

2. Durata închirierii se stabilește pe o perioadă de 3 ani, începând cu data încheierii contractului, în condițiile prevăzute în caietul de sarcini și în contractul de închiriere.

CAP.III. REGIMUL BUNURILOR ÎNCHIRIATE

3.1. Chiriașul poate subînchiria spatiul ce face obiectul prezentului caiet de sarcini doar cu acordul scris al locatorului.

3.2. La expirarea contractului, spatiul revine proprietarului de plin drept, gratuit și liber de orice sarcină.

CAP.IV. ELEMENTE DE PREȚ

4.1. Prețul de pornire al licitației este de **18,53 lei/mp/luna**, iar pasul de strigare este de **0,1 lei**.

4.2. Prețul închirierii va fi indexat anual cu rata inflației, în baza indicelui de inflație comunicat de instituțiile abilitate.

4.3. Modul de achitare a chiriei (prețului închirierii) cât și al clauzelor pentru nerespectarea obligațiilor de plată se vor stabili de către părți prin contractul de închiriere.

4.4. Pe perioada închirierii , taxele și impozitele aferente spatiilor închiriate vor fi achitate de locatar.

CAP.V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

5.1. Obligațiile locatorului

Locatorul are următoarele obligații:

5.1.1. Să nu îl tulbure pe locatar în exercițiul drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.

5.1.2. Să nu modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege.

5.1.3. Să notifice locatarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului.

5.1.4. Să avizeze lucrările ce urmează a fi executate de locatar in spatiul inchiriat.

5.1.5. Alte obligații vor fi stipulate în contractul de închiriere.

5.2. Obligațiile locatarului

Locatarul are următoarele obligații:

5.2.1. Să asigure exploatarea eficace în regim de continuitate și de permanență a spatiului inchiriat

5.2.2. Să nu subînchirieze spatiul care fac obiectul prezentului caiet de sarcini fara acrdul

prealabil scris al locatorului Subînchirierea totală sau parțială este interzisă, sub sancțiunea nulității absolute a contractului.

5.2.3. Să plătească chiria la termenul stabilit în contractul de închiriere, precum și impozitele și taxele aferente spațiului închiriat.

5.2.4. Să folosească spațiul închiriat fără a leza dreptul de folosință al celorlalți locatari. Soluționarea eventualelor litigii apărute pentru încălcarea acestei clauze va implica Instituția Primăriei Tâlmăciului.

5.2.5. Să restituie locatorului spațiul care face obiectul prezentului contract în condiții cel puțin egale cu cele de la momentul încheierii contractului.

5.2.6. Alte obligații vor fi stipulate în contractul de închiriere.

CAP.VI. DREPTURILE LOCATORULUI

6.1. Să inspecteze spațiul închiriat, verificând respectarea obligațiilor asumate de locatar. Verificarea se va efectua numai cu notificarea prealabilă a locatorului și în condițiile stabilite prin contractul de închiriere.

6.2. Să predea spațiul locatorului, indicându-i inventarul existent, pe bază de proces-verbal.

CAP.VII. DREPTURILE LOCATARULUI

7.1. Să exploateze în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa spațiul care face obiectul contractului de închiriere.

7.2. Alte drepturi stabilite prin contractul de închiriere.

CAP.VIII. CONDIȚII MINIME CE TREBUIE ÎNDEPLINITE DE OFERTANȚI

Pentru a participa la procedura de licitație publică, ofertanții trebuie să îndeplinească minim următoarele condiții:

8.1 Chiriasul își poate organiza activitatea ca persoană fizică, asociație familială, societate comercială, conform legii, dar este obligată să aibă pe toată durata închirierii sediul sau punct de lucru în orașul Tâlmăciului

Spațiul comercial va avea ca obiect de activitate desfacerea de produse farmaceutice de uz veterinar, produse fitosanitare,

În cazul în care chiriasul nu respectă destinația stabilită de proprietar acesta își rezervă dreptul de a rezilia contractul de închiriere în mod unilateral.

În contractul de închiriere pentru cazuri speciale (deces) va fi trecută o persoană din familie în cazul persoanelor fizice, asociațiilor familiale sau directori în cazul societăților comerciale care vor prelua spațiul pentru predare sau continuarea activității.

Modificarea oricărui clauze contractuale se face cu acordul ambelor părți.

8.2. Să depună o cerere de participare la licitație însoțită de următoarele documente:

- copie după actul de identitate;

- certificat unic de înregistrare pentru persoanele juridice

-certificat fiscal care să ateste lipsa datoriilor față de bugetul local al Orașului Tâlmăciului

-xerocopie după chitanțele care atestă plata taxei de participare la licitație, a garanției și a cumpărării caietului de sarcini cu instrucțiunile pentru ofertanți.

CAP.IX. MODALITATEA DE ACORDARE A ÎNCHIRIERII

9.1. Modalitatea de acordare a închirierii va fi prin licitație publică deschisă, organizată conform regulamentului aprobat prin Hotărârea Consiliului local al orașului Tâlmăciului privind închirierea prin licitație publică a unor spații.

9.2. După adoptarea Hotărârii Consiliului Local al Orașului Tâlmăciului privind închirierea prin licitație publică a spațiului în suprafață totală de 18,54 mp, se va proceda la inițierea licitației deschise și la încheierea contractului de închiriere, conform legislației în vigoare.

9.3. Condițiile minime stabilite în prezentul caiet de sarcini:

(1) În cazul în care la data și ora anunțată pentru desfășurarea licitației, nu sunt prezenți 2

participanți, se așteaptă o oră, după care se amână licitația.

(2) De asemenea, în cazul în care la data și ora anunțate pentru desfășurarea licitației, este înscris un singur ofertant, licitația se amână.

(3) Se va organiza o nouă licitație, cu respectarea prezentei metodologii, iar dacă la ora respectivă se prezintă numai un solicitant, pentru spațiul comercial se va relua procedura de licitație după alta solicitare în scris formulată de către alta persoană

CAP.X. MODALITĂȚI DE ÎNCETARE A ÎNCHIRIERII

10.1. Încetarea închirierii prin expirarea duratei: la termenul de încetare a închirierii, locatarul are obligația de a preda bunul ce a făcut obiectul contractului de închiriere și cele ce au rezultat în urma eventualelor investiții făcute de el, gratuit și liber de orice sarcini.

10.2. Contractul poate fi prelungit cu acordul partilor.

10.2. În cazuri speciale (decesul chirasului) a doua persoană înscrisă în contractul de închiriere va prelua închirierea

CAP.XI-REZILIEREA CONTRACTULUI DE INCHIRIERE

11.1. În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator în baza documentelor oficiale, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord fiind competentă instanța de judecată

11.2. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului.

11.3. În cazul imposibilității obiective a locatarului de a continua închirierea, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

11.4. Neplata la termenele stabilite prin contract a chiriei și a penalităților datorate.

11.5. Schimbarea destinației spațiului , folosirea acestuia în alte scopuri decât cel pentru care a fost închiriat inițial.

11.10. În cazul în care se constată faptul că spațiul închiriat nu este folosit.

CAP.XII. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

12.1. Litigiile de orice fel ce vor decurge din exercitarea prezentului contract vor fi soluționate pe cale amiabilă.

12.2. În cazul în care acest lucru este imposibil, vor fi rezolvate prin instanțele de judecată competente.

CAP.XIII. DISPOZIȚII FINALE

13.1. Alte drepturi și obligații ale părților se vor stabili prin contractul de închiriere.

13.2. Contractul de închiriere se va modifica și adapta cu legislația în vigoare pe parcursul executării sale, cu acordul părților.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
GHEORGHE FILIP

SECRETAR GENERAL
VIOLETA HANEA