

## CAIETUL DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică a clădirii în care a funcționat Centrul de Informare Turistică, în suprafață de 69 m.p., din satul Schitu Hadâmbului, comuna Mironeasa, județul Iași, și a terenului aferent în suprafață de 3.285 m.p., având număr cadastral 62543 și înscris în cartea funciară CF 62543, aparținând domeniului public a comunei Mironeasa, Județul Iași.

### 1. Informatii generale privind obiectul inchirierii

#### 1.1. Descrierea bunului ce urmeaza a fi inchiriat:

Închirierea prin licitație publică a clădirii în care a funcționat Centrul de Informare Turistică, în suprafață de 69 m.p., din satul Schitu Hadâmbului, comuna Mironeasa, județul Iași, și a terenului aferent în suprafață de 3.285 m.p., având număr cadastral 62543 și înscris în cartea funciară CF 62543, aparținând domeniului public a comunei Mironeasa, Județul Iași.

Clădirea are următoarele utilități: energie electrică, apă la limita de proprietate.

#### 1.2. Destinatia bunurilor ce fac obiectul inchirierii :

În urma închirierii, ofertantul declarat castigator se va ocupa de exploatarea și întreținerea acestora, conform legii,

Destinația data imobilului este aceea de vânzare/comercializare de produse artisanale, bisericesti, produse locale etc.

#### 1.3. Conditile de exploatare a inchirierii

##### 1.3.1. Obiectul inchirierii si conditii privind incheierea contractului

3.1. Obiectul închirierii îl constituie închirierea prin licitație publică a clădirii în care a funcționat Centrul de Informare Turistică, în suprafață de 69 m.p., din satul Schitu Hadâmbului, comuna Mironeasa, județul Iași, și a terenului aferent în suprafață de 3.285m.p., proprietate publică a comunei Mironeasa, Județul Iași

##### 1.3.2. Obligativitatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență:

Locatarul (chiriașul) se obligă să asigure pe întreaga durată a închirierii, întreținerea, și exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență a bunurilor imobile, ce face obiectul închirierii.

1.3.3. **Interdicția subînchirierii/concesionării bunului închiriat:** după adjudecarea licitației și încheierea contractului de închiriere, locatarul (chiriașul) nu poate subînchiria/concesiona bunurile de retur, ce fac obiectul licitației, respectiv al contractului de închiriere. În acest sens se va prevedea o clauză în contractul de închiriere.

1.3.4. **Locatarului îi este interzis să exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse,** așa cum sunt definite la articolul 548 și 549 din *Legea nr. 287/2009, privind Codul Civil, republicata, cu modificările și completările ulterioare*, denumită în continuare Codul civil.

1.3.5. Imobilele sunt libere de sarcini și intră în posesia efectivă a locatarului/chiriașului odata cu semnarea procesului verbal de predare-primire.

#### 5. Durata contractului de inchiriere

Durata contractului de închiriere este de 10 ani, cu posibilitate de prelungire, prin simplul acord de voință al părților, materializat printr-un act adițional la contractul de închiriere inițial.

Actul adițional va fi încheiat în baza H.C.L. Mironeasa prin care se va aproba prelungirea contractului de închiriere.

## **6. Nivelul minim al chiriei**

6.1. Nivelul minim al chiriei, reprezentând prețul minim al închirierii de la care pornește licitația este de **14.963,73 lei/an**, defalcat după cum urmează:

- **12.008,25 lei/an pentru Clădirea în care a funcționat Centrul de Informare Turistică, în suprafață de 69 m.p., din satul Schitu Hadâmbului, comuna Mironeasa, județul Iași;**

- **2.958,48 lei/an pentru terenul aferent în suprafață de 3.285m.p.**

6.2. Pentru anii fiscali următori **chiria se va indexa cu indicii de inflație aferent anului fiscal respectiv.**

6.3. Chiria obținută din închiriere se face venit la bugetul local.

6.4. Chiria se va achita anual, în rate egale semestriale, termenul scadent fiind cel tarziu data de 31 martie și 30 septembrie a fiecărui an pentru anul în curs. Pentru plata cu întârziere a redevenței se percep penalități de 0,1% pe zi de întârziere. **Neplata chiriei până la încheierea anului calendaristic conduce la rezilierea de plin drept a contractului, fără notificare și fără intervenția instanței de judecată, cu toate consecințele ce decurg din aceasta.**

**6.5. Distinct de chirie chiriașul va avea de achitat și taxele și impozitele aferente bunurilor închiriate.**

## **7. Garantii**

7.1. Pentru a participa la atribuirea directă a pășunilor aparținând domeniului privat al comunei Mironeasa, persoanele fizice sau juridice, vor depune la casieria institutiei, **o garanție de participare la nivelul contravalorii a două chirii lunare aferente prețului oferat.**

**Chiria lunară este stabilită, după cu urmează: Chiria anuală se împarte la 12 luni și rezultă chiria lunară.**

7.2. Fiecare ofertant este obligat să depună garanția de participare pentru a putea participa la licitația publică.

7.3. Ofertanților necastigatori li se va restitui garanția de participare după data încheierii contractului de închiriere. Durata de valabilitate a garanției de participare este de 90 zile de la data primirii ofertelor.

7.4. Autoritatea contractantă va reține garanția pentru participare, ofertantul pierzând astfel suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

a) își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;

b) oferta sa fiind stabilită castigatoare, nu constituie garanția de bună executie în perioada de valabilitate a ofertei.

c) oferta sa fiind stabilită castigatoare, nu se prezintă la data stabilită pentru încheierea contractului de închiriere sau dacă refuză încheierea contractului.

7.5. **Garanția de participare se va prezenta în original, de către toți ofertanții**, la Primăria Comunei Mironeasa în momentul înscrierii la licitație.

7.6. Ofertele care nu sunt însoțite de garanția de participare, în cuantumul, forma și având perioada de valabilitate solicitată în documentația de atribuire, vor fi respinse în cadrul ședinței de deschiderea ofertelor.

7.7. Perioada de valabilitate a garanției de participare este cel puțin egală cu perioada de valabilitate a ofertei -90 de zile de la data limită stabilită pentru depunerea ofertelor.

7.8. În cazul unei contestații depuse și respinse de către organele abilitate să soluționeze contestația, autoritatea contractantă va reține contestatorului garanția de participare.

7.9. Ofertanțului castigator i se va restitui garanția de participare, numai după constituirea garanției de bună executie. Garanția de participare poate să fie convertită în grantie de bună executie.

7.10. Chiriașul are obligația ca, **în termen de 30 de zile de la data semnării contractului**, să depună cu titlu de garanție contravaloarea a două chirii lunare, din suma obligatiei de plată către proprietar, stabilită de acesta, și datorată pentru primul an de activitate.

**7.11. Neplata chiriei sau executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la reținerea sumelor datorate, inclusiv a penalităților, din garanția depusă de chiriaș la semnarea contractului de închiriere.**

## **8.Regimul bunurilor utilizate de locatar în derularea contractului**

Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de chiria în derularea închirierii sunt:

a) bunuri de retur-sunt bunurile care revin pe deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatorului, la încetarea contractului de închiriere. Sunt bunuri de retur, bunurile care fac obiectul închirierii **clădirea în care a funcționat Centrul de Informare Turistică, în suprafață de 69 m.p., din satul Schitu Hadâmbului, comuna Mironeasa, județul Iași, și a terenului aferent în suprafață de 3.285 m.p., număr cadastral 62543, domeniul public al comunei Mironeasa, Județul Iași.**

b) bunuri de preluare- sunt bunurile care la expirarea contractului revin locatorului-construcțiile.

c) bunuri proprii-sunt bunurile care la încetarea contractului de închiriere, rămân în proprietatea locatorului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut locatorului și au fost utilizate de către acesta pe toată durata închirierii- utilaje, unelte, etc.

## **9.Obligații privind protecția mediului și a persoanelor. Obligații privind obținerea avizelor/acordurilor/autorizațiilor prevăzute de lege**

9.1. Pe durata executării contractului chiriașul va lua măsuri pentru protejarea calității aerului, apei și solului conform legislației în vigoare.

9.2. Chiriașul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică (protejarea secretului de stat, materiale cu regim special, condiții de siguranță în exploatare, protecția mediului, protecția muncii, condiții privind folosirea și conservarea patrimoniului etc)

9.3. Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului **de închiriere, cad în sarcina locatorului (chiriașului), motiv pentru care acesta va obține pe cheltuiela sa avize, acorduri și autorizații pe care are obligația să le respecte.**

9.4. Chiriașul are obligația de a obține toate avizele/acordurile/autorizațiile prevăzute de legislația în vigoare pentru desfășurarea activităților pe care intenționează să le desfășoare în locația închiriată. Toate cheltuielile privind obținerea avizelor/acordurilor/autorizațiilor prevăzute de legislația în vigoare sunt în sarcina chiriașului.

## **10.Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele**

10.1- La procedura de închiriere prin licitație publică participă persoane fizice sau juridice, fără datorii față de bugetul local, fapt care se va dovedi cu certificat fiscal emis de către Primărie și față de bugetul de stat, fapt care se va dovedi cu certificate de atestare fiscale emis de către A.N.A.F.

10.2- Ofertanții au obligația să își mențină oferta pe o perioadă de minim **90 zile**.

10.3- Ofertanții vor elabora oferta tehnico-financiară pe baza determinărilor proprii în urma vizitei efectuate pe teren.

10.4. - Oferta este o manifestare de voință și trebuie să îndeplinească toate condițiile generale de validitate ale consimțământului, care în condițiile art. 1204 din Legea nr. 287/2009, privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, denumită în continuare *codul civil*, trebuie să fie serios, liber și exprimat în cunoștință de cauză.

**10.4. Fiecare pagină din ofertă trebuie numerotată, semnată și ștampilată, la ofertă va fi anexat un opis al documentelor prezentate, opis semnat și ștampilat.**

**10.5. Ofertantul trebuie să prezinte: un exemplar al ofertei și al documentelor care o însoțesc, în original și un exemplar în copie.**

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

11.1. Contractul de închiriere încetează la expirarea datei stabilite ca valabilitatea acestuia.

11.2. În cazul în care interesul național sau local o impune contractual de închiriere va înceta prin denunțarea unilaterală de către proprietar.

11.3. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului în termen de 30 zile de la notificare și predarea bunului închiriat liber de sarcini.

11.4. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chirias a caietului de sarcini, cauza ce conduce la rezilierea unilaterală a contractului de către proprietar, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriasului;

11.5. În cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către proprietar, prin rezilierea unilaterală a contractului de către chirias, cu plata de despăgubiri în sarcina proprietarului;

11.6. La dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunului închiriat, sau în cazul imposibilității obiective a chiriasului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

Prin contractul de închiriere de bunuri proprietate publică părțile pot stabili și alte cauze de încetare a contractului de închiriere de bunuri proprietate publică, fără a aduce atingere cauzelor și condițiilor reglementate de lege.

11.7. Plata chiriei se va face în rate egale semestriale: **50% până la data de 31 martie și 50% până la data de 30 septembrie a fiecărui an.**

**Pentru primul an chiria se va achita integral până la data de 31 decembrie 2025.**

Executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la calculul de dobânzi și penalități de întârziere conform dispozițiilor legale în vigoare. **Dacă chiriașul nu achită contravaloarea chiriei până la încheierea anului calendaristic, contractul se va rezilia de drept, fără notificare, fără punerea în întârziere a chiriașului sau fără altă formalitate și fără intervenția instanței judecătorești.**

**11.8. Rezilierea va opera pe deplin drept în cazul în care locatarul (chiriașul) cesionează sau subînchiriază total sau parțial terenul închiriat vreunui terț.**

11.9. Chiriașul poate renunța la închiriere din motive obiective, justificate.

11.10. Rezilierea va opera pe deplin drept la expirarea perioadei de 30 zile de la notificare.

11.11. La încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, bunul care a făcut obiectul contractului va fi returnat proprietarului liber de sarcini, în aceeași stare în care a fost preluat de către locatar.

**11.12. În termen de 30 de zile de la data încheierii contractului, chiriașul are obligația de a constitui garanția contractului.**

**Garanția contractului este egală cu contravaloarea a două chirii lunare aferente prețului ofertat. Chiria lunară este stabilită, după cu urmează: Chiria anuală licitată se împarte la 12 luni și rezultă chiria lunară.**

**11.13. Prevederile Caietului de sarcini se completează cu dispozițiile legale în vigoare.**

### **Important!**

#### **Participanții la licitația publică**

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.

3. Actele doveditoare îndeplinirii condițiilor de participare la licitație sunt:

- dovada constituirii garanției de participare la licitație;
- copie după certificatul de înregistrare emis de Registrul Comerțului și certificat constatator eliberat de O.N.R.C.;
- Actul constitutiv/statutul societății;
- dovada privind achitarea obligațiilor fiscale. In acest sens se vor prezenta certificate de atestare fiscală eliberate de organele fiscale ale Ministerului Finanțelor și cele ale autorității publice locale. Aceste documente trebuie să ateste lipsa datoriilor restante și să fie emise cu mai puțin de 30 de zile anterior datei desfășurării licitației. Certificatele fiscale se depun pentru toate punctele de lucru ale ofertantului, în cazul în care acestea există înființate la ONRC.

*Notă: în cazul ofertanților persoane juridice străine se vor prezenta certificate echivalente care să ateste că aceștia nu înregistrează obligații fiscale restante în condițiile legii incidente în țara de rezidență, la momentul prezentării.*

- declarație pe propria răspundere a reprezentatului legal al societății comerciale, semnată în original, din care să rezulte că aceasta nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
- declarație pe propria răspundere a reprezentatului legal al societății comerciale, semnată în original, din care să rezulte că aceasta nu a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unității administrativ-teritoriale, respectiv comuna Mironeasa, în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie, în acest caz restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Lipsa oricăruia dintre aceste documente duce la considerarea nerespectării prevederilor modului de prezentare al ofertei.

Referent,  
Cojocaru Ionuț-Cosmin