

Anexa nr. 1 la Hotărârea Consiliului Local al Comunei Vama Buzăului nr. 19/16.02.2018 – privind aprobarea închirierii, prin licitație, a imobilului Brutărie, proprietate privată a Comunei Vama Buzăului, situat în comuna Vama Buzăului, sat Vama Buzăului, nr. 380, județul Brașov

Președinte de ședință,
Ștefan Viorel GAL

Avizează pentru legalitate,
Secretarul comunei Vama Buzăului,
Adrian – Constantin GĂITAN

CAIET DE SARCINI

pentru închirierea imobilului BRUTĂRIE, proprietate a Comunei Vama Buzăului, situat în comuna Vama Buzăului, sat Vama Buzăului, nr. 380, județul Brașov, și terenul aferent proprietate a comunei Vama Buzăului, înscris în cartea funciară nr. 100066 – Vama Buzăului

1. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

a) **Imobilul (brutărie și teren aferent)** ce face obiectul închirierii este situat în intravilanul comunei Vama Buzăului, sat Vama Buzăului, nr. 380, județul Brașov;

b) Accesul la acest imobil se poate face din Drumul comunal DC49A și ulița asfaltată - “La Dipensar”;

c) Imobilul supus închirierii este format din:

- **spațiu comercial de panificație – BRUTĂRIE – în suprafață construită de 213,58 mp (arie utilă 170,6 mp)**, conform Releveu (anexa nr. 1 la prezentul Caiet de sarcini) executat de S.C. LOGIC SOFT S.R.L. - Brașov, arh. Dumitriu Carmen, având următoarea descriere: construcție cu regim înălțime parter, compusă din 5 (cinci) încăperi de producție, depozit, comercializare, spațiu tehnic, hol acces și două grupuri sanitare;

- **teren aferent prin convenție – 692 mp** – conform Plan de situație întocmit de ing. Belean Cosmin (anexa nr. 2 la prezentul Caiet de sarcini);

d) Imobilul ce face obiectul închirierii este proprietatea Comunei Vama Buzăului, astfel:

- **spațiu comercial de panificație – BRUTĂRIE – în suprafață construită de 213,58 mp, (Arie utilă 170,6 mp)**, este neînscris în cartea funciară, fiind construită pe terenul înscris în C.F. 100066 - Vama Buzăului, nr. top. 3702/2 proprietar Statul Român, în cota de 33/384 din suprafața de 23.020 mp;

- **teren aferent convenit – 692 mp** – terenul este înscris în C.F. 100066 - Vama Buzăului, nr. top. 3702/2 proprietar Statul Român, parte din cota de 33/384 din suprafața de 23.020 mp;

e) Destinația actuală a imobilului: spațiu de producție și comercializare produse de panificație și teren intravilan aferent;

f) Imobilul dispune de următoarele utilități: acces la Drumul comunal DC 49A (drum asfaltat) prin Ulița “La Dispensar” (uliță asfaltată), bransament la rețeaua de electricitate (monofazat și trifazat), bransament la rețeaua de alimentare cu apă în sistem centralizat a comunei Vama Buzăului, racordat la fosa

septică vidanjabilă, cu posibilitate de racordare la viitoarea rețea de canalizare a comunei Vama Buzăului, centrală termică pe lemne, beneficiază de sistemul de iluminat public al comunei Vama Buzăului, cu acces pietonal direct din Drumul comunal DC 49A prin parcul aferent Complexului Cultural Vama Buzăului, în fața imobilului se află un loc de joacă amenajat și aferent parcului menționat anterior;

g) Imobilul ce face obiectul prezentului Caiet de sarcini se află în zona centrală a comunei Vama Buzăului, mai exact în vecinătatea următoarelor imobile – obiective: Complexul Cultural Vama Buzăului, Dispensarul uman al comunei Vama Buzăului, Dispensarul veterinar al comunei Vama Buzăului, Parcul central aferent Complexului Cultural Vama Buzăului, Farmacia Vama Buzăului, s.a.;

h) Eventualele lucrări de construcții, etc. se vor realiza în conformitate cu Legea 50/1991 republicată cu modificările și completările ulterioare, cu Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G. 525/1998, cu respectarea celorlalte acte normative în vigoare.

2. DURATA ÎNCHIRIERII

a) **Imobilul identificat conform punctului 1, se închiriază pe o durată de 10 ani, începând cu data semnării contractului de închiriere**, conform prevederilor art. 3 din Hotărârea Consiliului Local al Comunei Vama Buzăului nr. 19/16.02.2018 – privind aprobarea închirierii, prin licitație, a imobilului Brutărie, proprietate privată Comunei Vama Buzăului, situat în comuna Vama Buzăului, sat Vama Buzăului, nr. 380, județul Brașov;

b) Contractul de închiriere se încheie în termen de 30 zile calendaristice de la data la care locatorul a informat ofertantul câștigător despre acceptarea ofertei sale;

c) Nerespectarea termenului prevăzut la litera b) poate atrage plata de daune interese de către partea în culpa;

d) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere atrage după sine pierderea garanției de participare depuse și, după caz, plata de daune interese;

e) Contractul de închiriere poate fi prelungit pentru perioade de timp stabilite de comun acord de către cele două părți (locatar și locator) cu aprobarea Consiliului Local al Comunei Vama Buzăului;

f) Dacă la momentul prelungirii contractului de închiriere, părțile nu convin asupra unor noi condiții cu privire la contractul de închiriere, acesta se va derula în condițiile stabilite inițial.

3. **PREȚUL ÎNCHIRIERII**

a) Valoarea de pornire a licitației privind închirierea imobilului identificat conform punctului 1 – Informații generale privind obiectul închirierii, este de 6,8 lei/mp/luna (fără TVA inclus) calculat pentru 170,6 mp arie utilă cu teren, conform prevederilor art. 4 din Hotărârea Consiliului Local al Comunei Vama Buzăului nr. 19/16.02.2018 – privind aprobarea închirierii, prin licitație, a imobilului Brutărie, proprietate privată Comunei Vama Buzăului, situat în comuna Vama Buzăului, sat Vama Buzăului, nr. 380, județul Brașov, valoare ce reiese din Raportul de evaluare nr. 06/2018 întocmit de expert evaluator P.F.A. ing. Toma Oțelea (anexa nr. 3 la prezentul Caiet de sarcini);

b) Valoarea finală (chiria) rezultată în urma desfășurării licitației va fi achitată în numerar la casieria Primăriei Comunei Vama Buzăului sau în contul bancar specificat în contractul de închiriere ce urmează a fi încheiat;

c) **Prețul licitat va fi cel puțin egal cu prețul minim precizat la punctul 3, lit a;**

d) Locatarul este obligat să plătească chiria la valoarea prevăzută în ofertă și în modul stabilit în contractul de închiriere, respectiv în două tranșe egale: prima tranșă până la data de 31 ianuarie a anului în curs, a doua tranșă până la data de 31 iulie a anului în curs.

e) Locatarul are obligația să depună, înainte de a oferi, cu titlu de garanție de participare, o sumă fixă de 1.000,00 lei (o mie de lei) reprezentând o cotă parte din suma obligației de plată către locator, stabilită și datorată pentru primul an de chirie.

4. **INVESTIȚII**

a) În cadrul imobilului identificat conform punctului 1 – Informații generale privind obiectul închirierii, urmează a se realiza investiții cu scopul desfășurării activității de panificație.

b) Locatorul va aproba proiectul de amenajare/extindere a imobilului în chirie. Toate amenajările efectuate cu aprobarea locatorului trec în proprietatea sa. În funcție de amenajări, o parte din valoarea acestora și cu acordul ambelor părți, se vor scădea din chirie.

5. **PROTECȚIA MEDIULUI**

a) Locatarul se obligă să nu polueze atmosfera, să nu polueze fonic sau cu diferite substanțe.

b) Locatarul, conform celor expuse mai sus, se obligă să respecte întrutotul normele în vigoare pe linie de protecția mediului.

6. **TRANSMITEREA DREPTULUI DE ÎNCHIRIERE**

a) Dreptul de închiriere asupra imobilului se transmite prin succesiune.

b) Locatarul nu poate subînchiria – în tot sau în parte, unei alte persoane fizice ori juridice, imobilul obiect al închirierii doar cu acordul locatorului.

c) Locatarul are obligația să folosească imobilul în chirie potrivit destinației și anume spațiu comercial de panificație (brutărie), ca un bun proprietar, fără a avea dreptul de a schimba destinația spațiului, fără acordul scris al locatorului.

7. ÎNCETAREA ÎNCHIRIERII

a) Închirierea poate înceta prin:

1. Expirarea duratei închirierii: la expirarea termenului locatarul are obligația de a restitui locatorului imobilul liber de orice obligații, fără degradări de orice natură;

2. Răscumpărarea: pentru cazurile de interes public, închirierea poate fi răscumpărată de către locator înainte de expirarea termenului de închiriere, acesta trebuind să asigure despăgubirea justă și prealabilă a locatarului.

3. Rezilierea unilaterală: în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, locatorul, înainte de expirarea termenului închirierii poate rezilia unilateral contractul de închiriere, cu prețul unei despăgubiri aplicate asupra locatarului.

Locatorul va putea rezilia contractul de închiriere numai după notificarea intenției sale locatarului, cu precizarea cauzelor care au determinat-o.

Locatarul la rândul său, va putea să rezilieze unilateral contractul în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, cu plata de despăgubiri în sarcina acestuia din urmă.

b) Forța majoră: acest caz exonerează părțile de răspundere în ceea ce privește îndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin.

Prin forță majoră se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă. Apariția și încetarea cazului de forță majoră se va comunica celeilalte părți în termen de 5 (cinci) zile prin telefon ori fax, comunicare urmată de o scrisoare recomandată cu mențiunea constatării evenimentelor de acest gen de către organele competente, în prezența celor două părți. În caz de forță majoră comunicată și constatată, obligațiile părților se decalează cu perioada corespunzătoare acesteia, fiind menționat faptul că nici una din părți nu va pretinde penalități ori despăgubiri pentru perioada respectivă.

8. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTEI

a) Ofertele se redactează în limba română;

b) Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează, în ordinea primirii lor, în registrul general de corespondență, precizându-se data și ora;

c) Pe plicul exterior se va indica obiectul închirierii pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

- o fișă cu informații privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților (1. Certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului (original sau copie conform cu originalul) nu mai vechi de 30 de zile, din care să rezulte obiectul de activitate al ofertantului, care să corespundă domeniului de activitate conform

destinației pe care o are imobilul supus închirierii și faptul că nu sunt înscrise mențiuni cu privire la reorganizarea sau procedura lichidării judiciare (faliment sau că societatea se află în incapacitate de plată); **2.** Certificat de înregistrare la Oficiul Registrului Comerțului (copie conform cu originalul); **3.** Statutul sau actul constitutiv al societății (copie conform cu originalul); **4.** Certificate constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către stat, inclusiv cele locale, precum și a contribuției pentru asigurările sociale de stat (formulare-tip eliberate de autoritățile competente din țară în care ofertantul este rezident), contribuții plătite la zi, în original sau copie conform cu originalul;

- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini (copie după chitanța privind plata contravalorii caietului de sarcini);

- d) Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz;
- e) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor;
- f) Data și ora limită de depunere a ofertelor va fi precizată în anunțul de licitație.

9. DISPOZIȚII FINALE

a) Câștigător al licitației va fi declarat ofertantul care va avea cel mai mare preț al chiriei per metru pătrat, per lună (___ lei/mp/lună (fără TVA)).

b) Ofertantul câștigător al licitației se va obliga ca în termen de 6 luni de la data încheierii contractului să obțină toate avizele și autorizațiile necesare unei bune desfășurări a activității în cadrul imobilului închiriat.

c) Modelul contractului de închiriere este anexat prezentului caiet de sarcini - anexa nr. 4;

Prezentul CAIET DE SARCINI se achiziționează de la Casieria Primăriei Comunei Vama Buzăului contra sumei de 50 lei.

***Primăria comunei Vama Buzăului.
Consiliul Local al Comunei Vama Buzăului.***