**CAIET DE SARCINI**

***pentru închirierea unor imobile terenuri/construcții, aflate în domeniul public/privat al comunei Sânpaul, şi în administrarea Consiliului Local Sânpaul in scopul organizării de șantier pentru lucrările de construire autostrada***

***Transilvania, tronsonul Nădășelu Topa Mica***

**CAPITOLUL I. Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate**

Prezentul Caiet de Sarcini s-a întocmit în vederea organizării unei licitaţii care are ca obiect închirierea unor imobile terenuri/construcții astfel:

- ………………………………………………………………………………………..

-…………………………………………………………………………………………

-…………………………………………………………………………………………

-…………………………………………………………………………………………

-…………………………………………………………………………………………

-…………………………………………………………………………………………

Bunurile imobile închiriate se află în proprietatea publică/privată a comunei Sânpaul şi în administrarea Consiliului Local Sânpaul şi sunt libere de sarcini.

**CAPITOLUL II. Descrierea bunului imobil/spaţiului care face obiectul închirierii**

Imobilul tip …………………………..este situat în Comuna Sânpaul, localitatea …………………………. nr. ……………. şi se regăseşte în domeniul public/privat al Comunei. Imobilul se închiriază pentru organizare de șantier pentru lucrările de construire autostrada Transilvania, tronsonul Nădășelu Topa Mica.

 Imobilul tip …………………………..este situat în Comuna Sânpaul, localitatea …………………………. nr. ……………. şi se regăseşte în domeniul public/privat al Comunei. Imobilul se închiriază pentru organizare de șantier pentru lucrările de construire autostrada Transilvania, tronsonul Nădășelu Topa Mica.

**CAPITOLUL III. Condiţiile şi regimul de exploatare ale bunurilor închiriate**

Imobilul tip …………………………..este situat în Comuna Sânpaul, localitatea …………………………. nr. ……………. şi se regăseşte în domeniul public/privat al Comunei. Imobilul se închiriază pentru organizare de șantier pentru lucrările de construire autostrada Transilvania, tronsonul Nădășelu Topa Mica.

 Imobilul tip …………………………..este situat în Comuna Sânpaul, localitatea …………………………. nr. ……………. şi se regăseşte în domeniul public/privat al Comunei. Imobilul se închiriază pentru organizare de șantier pentru lucrările de construire autostrada Transilvania, tronsonul Nădășelu Topa Mica.

 Imobilul tip …………………………..este situat în Comuna Sânpaul, localitatea …………………………. nr. ……………. şi se regăseşte în domeniul public/privat al Comunei. Imobilul se închiriază pentru organizare de șantier pentru lucrările de construire autostrada Transilvania, tronsonul Nădășelu Topa Mica.

 Imobilul tip …………………………..este situat în Comuna Sânpaul, localitatea …………………………. nr. ……………. şi se regăseşte în domeniul public/privat al Comunei. Imobilul se închiriază pentru organizare de șantier pentru lucrările de construire autostrada Transilvania, tronsonul Nădășelu Topa Mica.

 3.1.Obligațiile locatorului/chiriașului:

 Să asigure exploatarea imobilelor închiriate constructii/terenuri ce fac obiectul licitației, doar în conformitate cu destinația avută în vedere în contractual de închiriere;

* Să nu subînchirieze imobilele, decât cu acordul scris al proprietarului;
* Să mențină în buna stare de utilizare imobilul ce face obiectul licitației;
* Să permită accesul proprietarului pe imobilul închiriat cel puțin o data pe lună sau oricând la cererea acestuia;
* Să constituie garanţia de bună execuţie a contractului în cuantumul stabilit prin licitaţie în forma prevăzută şi în termenul stabilit de caietul de sarcini;
* Să suporte cheltuielile pentru degradările aduse imobilelor ce fac obiectul licitației şi provocate numai din cauza chiriașului;
* Să plătească chiria în termenul si condițiile stabilite prin contract;
* Să plătească în termenul legal taxa/impozitul datorat pe terenul/construcția închiriate;
* La încetarea contractului sau la termenele stabilite de locatar, conform legislației civile în vigoare, să restituie acestuia, în deplină proprietate bunurile care au făcut obiectul închirierii, în mod gratuit şi libere de orice sarcini, în starea fizică bună de utilizare;
* Să respecte limitele terenului închiriat fără a încălca proprietăţile vecine, dacă nu există un acord în acest sens, și să nu tulbure activitatea vecinilor. Pentru pagubele provocate vecinilor ori a altor persoane, chiriașul este deplin răspunzător;
* Să notifice în scris proprietarul în maxim 5 zile, în situația modificărilor survenite privind: datele personale prevăzute în contractul de închiriere, iar în cazul persoanelor juridice: adresa reprezentantul legal, denumirea, sediul societăţii, adresa de corespondenţă sau orice alte modificări intervenite pe parcursul derulării raporturilor contractuale. Chiriașul îşi asumă răspunderea în ceea ce privește consecințele de orice fel ce pot apărea în situația necomunicării modificărilor intervenite, în termenul menționat anterior;
* Să edifice imobile, cu caracter permanent sau temporar, după caz, numai după obţinerea autorizaţiilor necesare şi a avizelor legale in acest sens;
* Să nu blocheze nejustificat căile de acces din zonă, prin garduri/şanţuri sau încărcături mari de pământ şi să ia măsuri pentru asigurarea utilajelor în/de la şantier, precum si sa ia masuri de evitare a producerii de praf sau vibraţii excesive;
* Va răspunde pentru orice daună provocată de activitatea sa clădirilor, căilor de acces sau podeţelor;
* Să respecte orice alte obligații reglementate prin Hotărâri ale Consiliului Local al Comunei Sânpaul precum şi de legislația în vigoare privind regimul închirierilor.
* Sa înființeze punct de lucru in locația unde se afla bunul închiriat si sa asigure 10 posturi pentru minim 10 persoane care vor fi angajate sa lucreze in locația unde se afla imobilul închiriat pe perioada desfășurării contractului de închiriere.
* Va răspunde de şi va aplica normele de mediu potrivit legii, pe durata desfăşurării activităţii.

3.2. Desfăşurarea de către chiriaş a altor activităţi decât cele menţionate prin contract, fără acordul scris al locatorului/proprietarului, dă dreptul acestuia să considere contractul de închiriere reziliat de drept fără nicio notificare.

3.3. Cheltuielile privind amenajarea spaţiului în vederea obţinerii tuturor Autorizaţiilor de Funcţionare, vor fi suportate în totalitate de chiriaş, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locator sau scăderea din cuantumul chiriei.

3.4. Locatarul are obligaţia să execute la timp şi în bune condiţii lucrările de întreţinere şi reparaţii normale ce îi incumbă, în vederea menţinerii bunului imobil închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului. În cazul în care locatarul doreşte să execute lucrări de amenajare suplimentară în spaţiul închiriat, toate cheltuielile efectuate vor fi în sarcina sa, locatorul neputând fi obligat să suporte costul acestora.

3.5. Contractul se reziliază de plin drept, prin denunţare unilaterală de către proprietar, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a chiriaşului şi fără intervenţia instanţei de judecată, în cazul în care chiriaşul se găseşte în vreuna din următoarele situaţi:

- a schimbat destinaţia bunului închiriat fără obţinerea acordului administratorului,

- a subînchiriat terenul/construcția;

- a cedat folosinţa imobilelor închiriate unor terţi;

- nu a respectat autorizaţiile de construire obţinute;

- nu şi-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei, inclusiv majorările de întârziere aferente, timp de 2 luni calendaristice de la data scadentă a obligaţiilor.

Această situaţie de încetare a contractului conduce la pierderea garanţiei de bună execuţie a contractului şi la eliberarea terenului pe cale administrativă.

**CAPITOLUL IV. Preţul minim de pornire al licitaţiei, respectiv chiria minimă**

4.1. Preţul minim de pornire al licitaţiei este de …………… lei/lună, pentru construcții şi se va plăti lunar, până la data de ……………… a fiecărei luni, respectiv în termen de 10 zile de la semnarea contractului pentru prima lună.

4.2. Preţul minim de pornire al licitaţiei este de …………… lei/lună, pentru terenuri şi se va plăti lunar, până la data de ……………… a fiecărei luni, respectiv în termen de 10 zile de la semnarea contractului pentru prima lună.

4.3. Neplata chiriei la termen atrage după sine majorări de întârziere în cuantum de 0,1%/zi întârziere, respectiv rezilierea contractului de închiriere după 2 luni consecutiv de neplată, fără somaţie, cu recuperarea debitului restant prin compartimentul de specialitate al Primăriei comunei Sânpaul.

**CAPITOLUL V. Criteriul de atribuire utilizat**

 5.1. Criteriul de atribuire este preţul cel mai mare oferit.

5.2. Licitaţia se va desfăşura după metoda licitaţie publică deschisă, cu strigare şi adjudecare la cel mai mare preţ oferit.

5.3. Pasul de licitaţie, în urcare este de 30 lei din preţul de pornire al licitaţiei.

**CAPITOLUL VI. Cerinţele privind calificarea ofertanţilor**

6.1. Ofertanţii trebuie să îndeplinească următoarele condiţii:

a) să fie persoane/asociere de persoane fizice sau juridice;

b) să prezinte un memoriu, detaliat, prin care arată activitatea care se va desfăşura în locaţia care constituie obiectul închirierii;

6.2. Ofertanţii trebuie să facă dovada constituirii garanţiei de participare care este in cuantum de …………lei.

Garanția de participare se poate plăti direct la casieria primărie, sau prin ordin de plata.

În cazul în care ofertantul este persoană juridică, acesta va depune următoarele documente:

**- certificat de înregistrare fiscală emis de oficiul registrului comerţului;**

**- certificate de atestare fiscală emise de Direcţia Fiscală Locală şi de la Bugetul Consolidat;**

**- actul de reprezentare în cazul în care ofertele sunt depuse de împuterniciţii ofertanţilor.**

 În cazul în care nu sunt depuse toate actele solicitate, ofertantul nu va putea participa la etapa de licitaţie competitivă cu strigare.

**CAPITOLUL VII. Garanţii**

7.3. Locatarul/chiriaşul are obligaţia să prezinte, în termen de 30 zile de la data încheierii contractului, dovada constituirii garanţiei pentru buna execuţie a contractului, în lei, valabilă pe toată durata contractului, pentru acoperirea obligaţiilor neexecutate. Garanţia de bună execuţie va fi în cuantum de …………. lei (trei luni).

**CAPITOLUL VIII. Destinaţia bunurilor care fac obiectul închirierii**

 8.1. Destinaţia spaţiului de închiriat este pentru desfăşurarea de activităţi in scopul organizării de șantier pentru lucrările de construire autostrada Transilvania, tronsonul Nădășelu Topa Mica (spatii de lucru, birouri si depozite de pamant).

8.2. Locatorul/ Chiriaşul nu are dreptul de a schimba destinaţia spaţiului pe toată durata închirierii.

8.3 Depozitele de pământ se pot realiza numai te terenuri situate in extravilan si după obținerea avizelor/autorizațiilor necesare.

**CAPITOLUL IX. Interdicţia subînchirierii sau cesionării bunului**

9.1. Subînchirierea în tot sau în parte a bunului imobil închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terţ este interzisă.

**CAPITOLUL X. Durata închirierii şi obligaţiile proprietarului**

 10.1. Durata închirierii este de 1 an, putând fi prelungită cu acordul scris al părţilor.

 10.2. Obligaţiile proprietarului/administratorului sunt:

 - Să pună la dispoziţia chiriaşului bunurile, pe bază de proces-verbal de primire - predare în maxim 5 (cinci) zile de la data constituiri garanţiei de bună execuţie, liber de orice sarcini;

- Să sprijine chiriaşul în obţinerea autorizaţiilor şi avizelor de care are nevoie, unde este cazul;

- Să nu îl tulbure pe chiriaş în exerciţiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere;

- Să restituie garanţia de bună execuţie a investiţiei în maxim 5 (cinci) zile lucrătoare de la data înregistrări procesului-verbal de constatare a finalizări contractului si predarea bunurilor închiriate.

 - proprietarul poate controla modul în care este folosit imobilul închiriat.

**CAPITOLUL XI. Facilităţile suplimentare –** Nu sunt.

**CAPITOLUL XII. Perioada de valabilitate a ofertei.**

12.1. Perioada de valabilitate a ofertei licitate este de 30 de zile, perioadă în care se va redacta şi semna contractul.

**CAPITOLUL XIII. Reguli. Data, ora şi locul depunerii, respectiv a deschiderii ofertelor.**

13.1. Persoanele care manifestă interes de participare la licitaţie depun la registratura Consiliului Local Sânpaul, până la data şi ora limită stabilită în invitaţia de participare o solicitare de participare la licitaţie însoţită de documentele solicitate, in plic sigilat.

13.2. Titularul dreptului de proprietate va exclude din procedura de închiriere ofertantul care prezintă informaţii false în scopul îndeplinirii criteriilor de calificare sau nu prezintă informaţiile solicitate.

*Data, ora şi locul depunerii, respectiv deschiderii ofertelor*

Data limită de depunere a cererilor de participare la licitaţie: ………………, ora 1000

Cererile se vor depune la registratura Consiliului Local Sânpaul din localitatea Sânpaul nr. 195, judeţul Cluj.

Data, ora licitaţiei…………………………….., ora 1000

Licitaţia va avea loc la sediul Consiliului Local Sânpaul, localitatea Sânpaul nr. 195, judeţul Cluj.

**Preţul minim de pornire al licitaţiei este de …………….. lei/lună calendaristică de închiriere pentru imobile constructii.**

**Preţul minim de pornire al licitaţiei este de …………….. lei/lună calendaristică de închiriere pentru imobile terenuri.**

**Condiţii pentru participanţii la şedinţa de deschidere:**

Pot participa la şedinţa de deschidere a ofertelor ofertanţii care au dreptul de a licita sau reprezentanţi împuterniciţi în scris ai acestora, care vor prezenta împuternicirea scrisă şi o copie de pe actul de identitate.

Sânpaul, Cluj