

MODELUL CAIETULUI DE SARCINI
privind închirierea prin licitație publică, deschisă, competitivă, cu strigare și
adjudecare la cel mai mare preț oferit, a unui spațiu cu destinație comercială situat
în București, sectorul 1, Piața Amzei nr. 13

CAPITOLUL I

Datele de identificare ale locatorului (titularul dreptului de administrare)

Prezentul Caiet de Sarcini s-a întocmit, în conformitate cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. ___ din _____, în vederea organizării unei licitații ce are ca obiect închirierea unui spațiu cu destinație comercială, organizatorul licitației fiind Consiliul Local al Sectorului 1 București, cu sediul în municipiul București, Sectorul 1, Șoseaua București – Ploiești nr. 9-13, telefon: _____, fax _____, cod fiscal R 4505359, cont RO02TREZ70124670220XXXXX, deschis la Trezoreria Sector 1 București.

Spațiul se află în proprietatea publică a Municipiului București și în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 București, conform Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 51 din 29.03.2001 privind administrarea imobilului din Piața Amzei nr. 13, sectorul 1.

CAPITOLUL II

Descrierea bunului imobil care face obiectul închirierii

Spațiul este situat la parterul imobilului din Piața Amzei nr. 13, sector 1, municipiul București, este renovat/consolidat și are o suprafață totală de _____ mp, din care:

- spații pentru comercializare - _____ mp;
- spații pentru depozitare - _____ mp;
- dependințe - _____ mp;
- terasă (spațiu pe platoul exterior) - _____ mp.

Intrarea în spațiu se face din Strada _____.

Spațiul dispune de ferestre și uși cu tâmplărie PVC/aluminiu și geamuri termopan, pardoseală la nivel de șapă, zugrăveală la nivel de glet, încălzire asigurată de centrala a imobilului cu ventilatoare de plafon.

Este/nu este asigurat accesul la alte spații comune de utilitate, acces și trecere (holuri,

toaile, scări, terase etc.), după cum urmează:

- _____;
- _____;
- _____;
- _____.

Alte dotări/caracteristici/elemente de identificare ale spațiului, după caz: _____

CAPITOLUL III

Condițiile și regimul de exploatare a bunului închiriat

Spațiul situat în Piața Amzei nr. 13, sector 1, municipiul București, care face obiectul contractului de închiriere, este consolidat și dispune de toate utilitățile (apă, electricitate, gaz).

Destinația spațiului de închiriat este pentru desfășurarea de activități comerciale și complementare și anume.....

Destinația spațiului nu poate fi modificată pe parcursul derulării contractului de închiriere.

Cheltuielile privind amenajarea spațiilor în vederea desfășurării activităților specifice vor fi suportate în totalitate de locatar. La încetarea contractului de închiriere, dotările/amenajările rămân în proprietatea locatorului, fără vreo pretenție din partea locatorului.

Pe parcursul desfășurării activităților specifice, locatarii vor respecta toate reglementările în vigoare cu privire la securitatea și sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului, incluzând fără a se limita:

a) Legea nr. 319/2006 a securității și sănătății în muncă, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 646 din 26 iulie 2006;

b) Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 633 din 21 iulie 2006;

c) Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 1.196 din 30 decembrie 2005, aprobată, cu modificări și completări, prin Legea nr. 265/2006, cu modificările și completările ulterioare;

d) reglementările europene referitoare la securitatea și sănătatea în muncă, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului.

Locatarul va asigura personalului propriu echipament adecvat.

Locatarul este singur răspunzător de eventualele daune provocate terților și locatorului ca urmare a desfășurării activității sale, urmând a suporta în integralitate riscul și contravaloarea despăgubirilor aferente.

Locatarul are obligația de a lua măsurile corespunzătoare în vederea prevenirii riscurilor profesionale, asigurării sănătății și securității în muncă a personalului propriu, informării și instruirii acestuia în domeniul securității și sănătății în muncă, eliminării factorilor de risc și

accidentare, în conformitate cu dispozițiile legale în vigoare. Efectuarea instructajelor în materie cade, exclusiv, în sarcina prestatorilor.

Încălcarea dispozițiilor legale referitoare la securitatea și sănătatea în muncă și apărarea împotriva incendiilor, pentru activitățile desfășurate de personalul propriu, atrage în sarcina locatarului întreaga răspundere administrativă, materială, civilă sau penală, după caz.

Locatarul nu poate utiliza, în vederea desfășurării activității în spațiul închiriat, decât personal care se afla în raporturi de muncă stabilite cu el potrivit legii. Orice încălcare a acestei obligații atrage răspunderea exclusivă a locatarului.

Utilitățile (apă, caldură, salubritate, climatizare, etc.) vor fi plătite de locatar. Consiliul Local al Sectorului 1 București, prin serviciile specializate din cadrul Primăriei Sectorului 1, va factura către locatar contravaloarea utilităților sus-menționate, acesta din urmă având obligația de a onora facturile în termen de 15 zile de la data facturării.

Totodată, locatarul va achita contravaloarea serviciilor de administrare imobil (întreținerea tuturor echipamentelor din imobil, etc.) către Primăria Sectorului 1, corespunzător cotelor părți pe care le dețin, în conformitate cu legislația în vigoare, în baza facturilor emise de către societatea care va administra imobilul și care va fi selectată de către Primăria Sectorului 1, în conformitate cu prevederile legale.

În ceea ce privește alimentarea cu apă caldă, gaz metan și energie electrică, locatarul își va face contorizare individuală prin încheierea de contracte directe cu furnizorii de utilități (lumină și gaz), urmând ca prepararea apei calde menajere să se facă separat prin achiziționarea de boilere.

Fiecare locatar își va monta tipul de obiecte sanitare pe care le consideră necesare în funcție de specificul activității.

Cu privire la orice amenajare interioară sau exterioară a spațiului ce va face obiectul închirierii, locatarul va solicita în scris, în mod obligatoriu, acordul locatorului.

Locatarului îi este interzis să deterioreze starea fizică actuală a spațiului închiriat ori să realizeze modificări structurale ale acestuia, în caz contrar urmând să suporte toate cheltuielile necesare pentru aducerea lui la starea inițială în termen de cel mult 30 de zile de la data constatării unor astfel de situații.

Locatarul are obligația de a încheia un contract de asigurare cu o societate specializată pentru spațiul pe care îl va închiria, orice risc privind deteriorarea acestui spațiu sau a întregului imobil urmând a fi suportat de către locatar.

CAPITOLUL IV

Prețul minim de pornire a licitației, respectiv chiria minimă

Prețul de pornire al licitației este cel prevăzut în raportul de evaluare întocmit de către un evaluator selectat de către Primăria Sectorului 1, în conformitate cu prevederile legale, cu luarea în considerare a prevederilor Hotărârii Consiliului General al Municipiului București nr. 32/2007 .

Chiria lunară asumată de ofertantul declarat câștigător în euro se achită în lei, la cursul BNR euro/leu din ziua emiterii facturii de către locator, în contul nr. _____, deschis la _____.

Chiria lunară se actualizează automat cu indicele de inflație, în fiecare an, fără a mai fi necesară încheierea unui act adițional la contractul de închiriere.

CAPITOLUL V

Criteriul de atribuire utilizat

Criteriul de atribuire este prețul cel mai mare oferit pe mp.

Licitația se va desfășura după metoda licitației publice, deschisă, competitivă, cu strigare și adjudecare la cel mai mare preț oferit.

Pasul de licitație, în urcare, este de 100 euro din prețul de pornire a licitației, iar câștigător va fi desemnat ofertantul care licitează cel mai mare preț.

CAPITOLUL VI

Cerințe privind calificarea ofertanților

Ofertanții trebuie să prezinte:

- Scrisoarea de înaintare – Formularul nr. 1;
- prezentarea ofertantului (informații generale despre ofertant) – Formularul nr. 3;
- dovada înregistrării la oficiul registrului comerțului (copie certificată);
- statut și/sau act constitutiv, după caz (copie certificată);
- certificat constatator emis de oficiul registrului comerțului (original);
- declarație pe propria răspundere a ofertantului că nu se află în litigiu cu titularul dreptului de administrare;
- declarație privind cifra de afaceri minimă pe care ofertantul a înregistrat-o în anul fiscal anterior celui în care se inițiază procedura, respectiv minimum _____ lei;
- cazierul fiscal al ofertantului.
- declarație privind respectarea reglementărilor privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor - Formularul nr. 5;
- declarația privind situația personală a ofertantului - Formularul nr. 4;
- formularul de ofertă – Formularul nr. 2;
- împuternicirea de reprezentare în procedură, de licitare până la adjudecare, de formulare a unor eventuale contestații și de semnare a contractului de închiriere (Formularul nr. 6);
- dovada achitării contravalorii caietului de sarcini (copie chitanță sau ordin de plată);
- dovada constituirii garanției de participare.

Se iau în considerare numai actele depuse de ofertant până la data și la ora limită stabilite pentru depunerea ofertelor. Nu se acceptă eventuale completări, ulterior.

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

CAPITOLUL VII

Cuquantumul garanției de participare și cel al garanției de bună execuție contractuală

1. Garanția de participare este obligatorie și se constituie prin scrisoare de garanție bancară, virament bancar (cu condiția confirmării de bancă) sau în numerar, prin plată la Casieria Primăriei Sectorului 1, până la data deschiderii ofertelor (exclusiv ziua deschiderii).

Valoarea garanției de participare la licitația de închiriere reprezintă cuantumul a 10 (zece) chirii lunare de la care pornește licitația, respectiv echivalentul în lei al sumei de _____ euro plus 24% TVA, calculat la cursul BNR din ziua constituirii garanției.

Valabilitatea garanției de participare este de 60 de zile de la data deschiderii ofertelor.

Garanția de participare se reține în următoarele cazuri:

- oferta sa fiind stabilită câștigătoare, ofertantul nu a constituit garanția de bună execuție în termen de 3 zile de la semnarea contractului de închiriere;
- refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere în termen de 5 zile lucrătoare de la data comunicării rezultatului, în cazul în care nu se depun contestații sau de la soluționarea contestațiilor, după caz.

Garanția de participare constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost declarată ca fiind câștigătoare se restituie acestuia în cel mult 15 zile lucrătoare de la data constituirii garanției de bună execuție.

Garanția de participare constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se returnează acestora, în cel mult 10 zile lucrătoare de la semnarea contractului de închiriere cu ofertantul declarat câștigător, pe baza unei cereri scrise.

2. Garanția de bună execuție contractuală se constituie prin scrisoare de garanție bancară, virament bancar sau în numerar, în termen de 3 zile de la semnarea contractului de închiriere.

Valoarea garanției de bună execuție reprezintă contravaloarea chiriei la care se va încheia contractul pentru 5 (cinci) luni.

Garanția de bună execuție se reține:

- în cazul în care locatarul nu achită contravaloarea chiriei timp de 90 de zile;
- în cazul în care locatarul nu achită contravaloarea facturilor pentru utilități timp de 90 de zile;
- în cazul în care se constată deteriorarea stării fizice actuale a spațiului.

Garanția de bună execuție se restituie în termen de 30 de zile de la încetarea contractului de închiriere, în baza unei cereri scrise.

Date pentru constituirea garanțiilor (de participare și de bună execuție) prin ordin de plată:

- CUI R 4505359;
- cont: RO02TREZ70124670220XXXXX, deschis la Trezoreria Sector 1 București.

CAPITOLUL VIII

Destinația bunului imobil care face obiectul închirierii

Destinația spațiului de închiriat este pentru

CAPITOLUL IX

Subînchirierea bunului sau cesionarea dreptului de locațiune

Se interzice subînchirierea spațiului, total sau parțial, precum și cesionarea dreptului de locațiune. De asemenea, spațiul închiriat nu poate fi grevat de vreo sarcină și nu poate face obiectul vreunui contract de asociere, colaborare ori a altui tip de contract încheiat de locatar cu terți.

Încălcarea acestor cerințe atrage rezilierea de îndată a contractului de închiriere, fără îndeplinirea vreunei proceduri prealabile (cu excepția notificării încetării contractului prin executor judecătoresc) ori a altei formalități.

CAPITOLUL X

Durata închirierii, posibilitatea prelungirii duratei contractului de închiriere prin act adițional și a încetării contractului înainte de termen

Durata închirierii este de 5 (cinci) ani cu posibilitate de prelungire prin act adițional pentru o durată de maxim 5 (cinci) dacă sunt întrunite, cumulativ, următoarele condiții:

- locatarul a achitat chiria la termenele convenite, fără a avea măcar o singură întârziere;
- locatarul a respectat, fără excepții, toate celelalte clauze contractuale;
- locatarul nu este înregistrat cu debite la bugetul de stat, bugetul local, bugetul asigurărilor sociale de stat, bugetele fondurilor speciale etc.;
- locatarul nu a fost sancționat vreodată prin acte ale organelor abilitate să controleze modul în care își desfășoară activitatea;
- locatarul nu se află în procedura de dizolvare ori lichidare, după caz;

- locatarul nu se află în procedura insolvenței;
- locatarul prezintă dovada solvabilității.

Contractul de închiriere poate înceta înainte de termen, fără punere în întârziere, fără notificare, fără cerere de chemare în judecată și fără nicio altă formalitate (cu excepția notificării încetării contractului prin executor judecătoresc) ori a altei formalități, în condițiile stipulate de acesta și acceptate fără rezerve de către locatar prin semnare cu ocazia depunerii documentelor de calificare în procedură.

CAPITOLUL XI

Facilitățile suplimentare

Nu se acordă facilități suplimentare.

CAPITOLUL XII.

Perioada de valabilitate a ofertei și a garanției de participare

Perioada de valabilitate a ofertei și a garanției de participare este de 60 de zile de la data deschiderii ofertelor.

CAPITOLUL XIII

Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor

Data, ora și locul depunerii, respectiv deschiderii ofertelor.

Secțiunea 1. Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor

Ofertele se depun cu cel puțin 24 de ore înainte de data organizării licitației. Ofertele se depun în plic sigilat la sediul Consiliului Local al Sectorului 1 București (București, sector 1, Șos. București – Ploiești nr. 9-13), până la data-limită de depunere menționată în anunț, respectiv _____.

Plicul trebuie să fie marcat cu denumirea și adresa locatorului (titularul dreptului de administrare) și cu inscripția "A nu se deschide înainte de data de, ora, locul....." și va indica bunul imobil (spațiul comercial) pentru care este depusă oferta; în interior plicul trebuie să cuprindă înscrisurile reprezentând documentația de calificare.

Toate documentele care alcătuiesc oferta trebuie să fie ștampilate și semnate cu numele în clar de reprezentantul legal sau de împuternicitul special autorizat să angajeze ofertantul în contractul de închiriere și să aibă trecută data la care s-a redactat respectivul document. Orice ștersătură, adăugare, interliniere sau scris peste cel dinainte sunt valide numai dacă sunt vizate

de către persoana autorizată să semneze oferta. Nu sunt admise completări ale documentației de calificare, ulterior depunerii acesteia.

În interiorul plicului vor fi depuse actele solicitate la CAPITOLUL VI “Cerințe privind calificarea ofertanților”, cu excepția Scrisorii de înaintare și a dovezii constituirii garanției de participare.

Ofertantul trebuie să aibă cuprinse în obiectul de activitate și să desfășoare efectiv activități de comerț cu amănuntul de bunuri alimentare și nealimentare, de turism, hoteluri și restaurante, conform rapoartelor de evaluare întocmite de către locator.

În exteriorul plicului vor fi atașate Scrisoarea de înaintare – Formularul nr. 1 și dovada constituirii garanției de participare.

Limba de redactare a ofertei este limba română.

Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și alte asemenea, trebuie transmise numai în scris către locator (titularul dreptului de administrare).

Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii (la ofertant), respectiv în momentul primirii (la sediul locatorului).

Documentele scrise pot fi transmise și prin poștă (cu confirmare de primire) sau prin fax (cu confirmarea recepției).

Secțiunea 2. Data, ora și locul depunerii respectiv deschiderii ofertelor

- Data și ora limită de depunere a ofertelor: _____.

Ofertele se vor depune la Registratura Generală a Sectorului 1 București, situată în municipiul București, Sectorul 1, Șoseaua București – Ploiești nr. 9-13, cod poștal _____.

- Data și ora deschiderii ofertelor: _____.

Deschiderea ofertelor va avea loc la sediul Consiliului Local al Sectorului 1 București din municipiul București, Sectorul 1, Șoseaua București – Ploiești nr. 9-13.

CAPITOLUL XIV

Condiții pentru participanții la ședința de deschidere

Pot participa la ședința de deschidere a ofertelor numai ofertanții care au dreptul de a licita oferta sau reprezentanți împuterniciți în scris ai acestora, care vor prezenta, la începutul sedintei, împuternicirea scrisă (Formularul nr. 6), originalul și o copie certificată de pe actul de identitate.

CAPITOLUL XV

Alte prevederi

Prezentul Caiet de sarcini constituie anexă la contractul de închiriere care va fi încheiat cu ofertantul declarat câștigător cu ocazia derulării procedurii de licitație publică și pe care îl completează în mod corespunzător.

Numai persoanele care au achiziționat prezentul Caietul de sarcini pot solicita, în scris, lămuriri cu privire la modul în care trebuie elaborate documentele de calificare, până cu cel mult 72 de ore înainte de data și ora limită de depunere a acestora.

Prezentul Caiet de sarcini se poate achiziționa, contra sumei de 100 lei, de la sediul Consiliului Local al Sectorului 1 București (os. București – Ploiești nr. 9-13, sector 1, București).

Locatorul va răspunde solicitărilor de lămuriri, în termen de 24 de ore de la înregistrarea acestora, împreună cu copia certificată a dovezii privind achiziționarea Caietului de sarcini, la Registratura Generală a Sectorului 1 București, situată în municipiul București, Sectorul 1, Șoseaua București – Ploiești nr. 9-13 (sediul Consiliului Local al Sectorului 1 București și al Primăriei Sectorului 1 București).

Nu se va răspunde solicitărilor de lămuriri care:

- prin modul în care sunt formulate, presupun modificarea prezentului Caiet de sarcini și/sau a contractului de închiriere;
- sunt înregistrate cu mai puțin de 72 de ore înainte de data și ora limită de depunere a ofertelor;
- nu au anexată copia certificată a dovezii privind achiziționarea Caietului de sarcini.

Prezentul Caiet de sarcini se completează, în mod corespunzător, cu prevederile Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 1 nr. 106 din 08.06.2012 privind aprobarea închirierii spațiilor comerciale situate în București, sectorul 1, Piața Amzei nr. 13, hotărâre prin care a fost aprobată și Procedura de închiriere a spațiilor cu destinație comercială situate în București, sectorul 1, Piața Amzei nr. 13, aflate în domeniul public al Municipiului București și în administrarea Consiliului Local al Sectorului 1 București.

Formularele nr. 1 – 6 fac parte integrantă din prezentul Caiet de sarcini.