

CAIET DE SARCINI

Prezentul Caiet de Sarcini stă la baza organizării licitației și a încheierii Contractelor de închiriere a construcțiilor provizorii (chioșc) raportate la amplasamentele stabilite, destinate comercializării de presă, carte, flori pe raza Sectorului 5 al Municipiului București.

Închirierea construcțiilor provizorii (chioșc) raportat la amplasamentul stabilit se va face prin licitație publică, în condițiile legii.

În conformitate cu prevederile O.U.G. nr.57/2019 privind Codul Administrativ, închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local iar contractul de închiriere va cuprinde clauze de natură să asigure exploatarea bunului închiriat, potrivit specificului acestuia. De asemenea, se precizează faptul că orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, poate încheia un contract de închiriere cu titularul dreptului de proprietate.

Autoritatea contractantă este reprezentată de Sectorul 5 al Municipiului București, în calitate de titular al dreptului de proprietate (locator), având codul de identificare 4433953, cu sediul în strada Fabrica de Chibrituri, nr.9-11, sector 5, București, Serviciul Patrimoniu din cadrul Direcției Generale de Administrare a Domeniului Public și Privat al Sectorului 5, e-mail patrimoniu@sector5.ro , telefon 021.31443.18 int. 1063.

1. INFORMAȚII GENERALE

Informații generale privind obiectul închirierii

Obiectul licitației este închirierea construcțiilor provizorii (chioșcuri), având caracteristici tehnice identice, ce au amplasamentele stabilite pe raza Sectorului 5 al Municipiului București.

Suprafața ocupată la sol de o construcție provizorie (chioșc) este de 4,86 mp și suprafața amplasamentului (a terenului ocupat) este de 5 mp, iar suprafața de expunere va fi conform prevederilor legale.

Valoarea de achiziție a unei construcții provizorii (chioșc) este 62.365,19 LEI cu TVA.

Valoarea de inventar este prevăzută în Anexa -Listă amplasamente.

Bunurile supuse închirierii au destinația de comercializare de presă, carte, flori în amplasamentele stabilite conform Anexei 1 la H.C.L. Sector 5 nr. 73/23.03.2020 , fiind numerotate de la 1 la 40 si având număr de inventar pentru identificare.

Cheltuielile ocazionate de dotarea cu mobilier comercial a construcțiilor provizorii (chioșc) raportate la amplasamentele stabilite vor fi suportate integral de către agenții economici declarați câștigători în urma licitației publice organizate.

Sectorul 5 al Municipiului București în calitate de locator este titularul dreptului de proprietate și pentru utilizarea eficientă a bunurilor aflate în proprietate inițiază procedura de închiriere a construcțiilor provizorii.

Condiții generale ale închirierii

Închirierea construcțiilor provizorii (chioșcuri) pentru comercializarea de presă, carte, flori se face doar după încheierea unui contract între părți. Drepturile și obligațiile părților se stabilesc prin contractul de închiriere.

Constituirea garanției de participare este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a patru chirii.

Garanția de participare se constituie integral de către ofertant în scopul protejării titularului dreptului de proprietate față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia.

Perioada de valabilitate a garanției de participare este până la finalizarea procedurii de atribuire a construcției provizorii (chioșc).

Ofertantul va da o declarație pe propria răspundere că menține garanția valabilă până la finalizarea procedurii de atribuire (Formularul nr 6).

În scopul garantării îndeplinirii întocmai a obligației de plată a chiriei, precum și a obligației de reparare a oricărui prejudiciu suferit de locator prin neîndeplinirea totală și/sau parțială sau îndeplinirea defectuoasă de către locatar a obligațiilor prevăzute în contract, locatarul este obligat să constituie o garanție de buna executare a contractului și să mențină aceasta garanție la nivelul valorii inițiale de 4 chirii, conform ofertei câștigătoare.

În situația în care garanția a fost executată în tot sau în parte, locatarul va proceda la reîntregirea sumei până la echivalentul a patru chirii calculate, conform ofertei câștigătoare.

Locatarul este obligat să reîntregească garanția, la simpla solicitare a locatorului, în cuprinsul căreia se va indica suma necesară, în termen de șapte zile lucrătoare de la primirea notificării.

Tariful minim de la care pornește procedura pentru licitațiile care se vor organiza, conform legii, în vederea închirierii chioșcurilor destinate comercializării de presă, carte, flori este tariful stabilit prin Hotărârea Consiliului local al Sectorului 5 al Municipiului București.

Ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare în urma procedurii de licitație devine titularul dreptului de închiriere.

Prin Hotărârea nr. 73/23.03.2020 a Consiliului Local al Sectorului 5, s-a aprobat Regulamentul privind stabilirea amplasării construcției provizorii (chioșc raportat la amplasamentul stabilit) destinat comercializării presă, carte și flori pe raza Sectorului 5 al Municipiului București.

Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească oferta

Perioada de valabilitate a ofertei este până la finalizarea procedurii de atribuire a construcției provizorii (chioșc).

Ofertantul va da o declarație pe propria răspundere că menține oferta valabilă până la finalizarea procedurii de atribuire (Formularul nr.7).

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru fiecare construcției provizorie (chioșc).

Clauze referitoare la încetarea și rezilierea contractului

Contractul de închiriere **încetează** :

- a) prin acordul scris al ambelor părți.
- b) la expirarea termenului pentru care a fost închiriat.
- c) prin denunțarea unilaterală de către locatar, printr-o notificare scrisă și înregistrată, cu respectarea unui termen de preaviz de cel puțin 30 de zile și acordarea despăgubirilor către locatar pentru perioada rămasă neexecutată din contract.
- d) la inițiativa locatorului în cazul în care interesul local impune, printr-o notificare scrisă, comunicată cu 30 de zile înainte de data la care are loc încetarea contractului de închiriere. În cazul refuzului de primire sau neidentificării locatorului, preavizul se consideră comunicat prin afișarea acestuia pe ușa construcției provizorii (chioșc) raportat la amplasamentul stabilit.
- e) atunci când intervine o cauză de forță majoră constatată și invocată în condițiile legii.
- f) la data încetării de drept a contractului locatarul este obligat să elibereze bunul închiriat iar bunurile proprietatea locatorului rămân în proprietatea sa, cu excepția celor realizate pentru intretinere și reparații care vor intra în proprietatea locatorului, fără nicio despăgubire față de locatar.

Contractul de închiriere **se poate rezilia**:

- a) în situația neexecutării sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate de către una dintre părți, în mod culpabil repetat (maxim 3 ori), dă dreptul celeilalte părți lezate de a considera contractul de drept reziliat.
- b) în situația neachitării chiriei pentru două luni consecutive.
- c) în situația în care nu se respectă destinația spațiului ori a obligațiilor prevăzute în contractul de închiriere, inclusiv subînchirierea sau cedarea construcției sau a amplasamentului, cu daune-interese, potrivit legii.
- d) în situația când, fără justificare, una dintre părțile contractului de închiriere nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia contractul, cu plata de daune-interese, potrivit legii.

Măsura rezilierii contractului se va lua în urma unui preaviz adresat locatarului și se va pune în aplicare după 10 zile lucrătoare de la data primirii acestuia de către locatar, în cazul în care situația care a impus rezilierea a rămas neschimbată.

Rezilierea contractului nu va avea nici un efect asupra obligațiilor deja scadente între părți.

La încetarea/rezilierea contractului, lucrările realizate pentru întreținere și reparații vor intra în proprietatea locatorului, fără nicio despăgubire față de locatar.

Încetarea contractului de închiriere se consideră realizată după achitarea tuturor datoriilor financiare existente și predarea spațiului pe bază de proces verbal.

Locatarul este obligat, fără altă formalitate, ca la expirarea termenului pentru care a fost încheiat contractul să elibereze în termen de 5 zile bunul închiriat. În același termen de 5 zile trebuie eliberat bunul închiriat și în cazul rezilierii ori expirării termenului de preaviz de 10 zile acordat de locator. După expirarea termenului de 5 zile prevăzut, locatorul procedează, fără îndeplinirea altor formalități, la evacuarea locatarului, pe cheltuiala acestuia, locatarul fiind de drept în întârziere la expirarea termenului pentru care s-a încheiat contractul.

2. DIMENSIUNILE ȘI DESTINAȚIA SPAȚIILOR

Suprafața construcției provizorii (chioșc) este de 4,86 mp. Suprafața amplasamentului este de 5 mp iar suprafața de expunere va fi conform prevederilor legale.

Pe toată perioada contractului este interzisă modificarea destinației spațiului și/sau a activității pentru care s-a încheiat contractul, fără acordul locatorului.

Zonele A, B, C, D reprezintă zonele fiscale delimitate conform Anexa A la H.C.G.M.B. nr. 143/2003.

3. DURATA DE ÎNCHIRIERE

Contractul de închiriere va fi încheiat și semnat numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data comunicării rezultatului procedurii (art. 341 pct. (26) din O.U.G. nr.57/2019 - Codul Administrativ)

Construcția provizorie (chioșc) raportată la amplasamentul stabilit se închiriază pe o perioadă de 3 (trei) ani, cu posibilitatea de prelungire.

La expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, contractul de închiriere poate fi prelungit cu acordul părților prin act adițional în condițiile legii. În cazul în care locatarul (chiriașul) nu-și manifestă intenția de prelungire (cu 15 de zile înainte de data expirării), acesta are obligația de a preda chioșcul liber de sarcini.

4. CHIRIA MINIMĂ -MODUL DE CALCUL AL ACESTEIA

Prețul de pornire pentru licitațiile care se vor organiza, conform legii, în vederea închirierii chioșcurilor destinate comercializării de presă, carte, flori, sunt :

- 65 lei/mp/lună – ZONA A;

- 40 lei/mp/lună – ZONA B;
- 30 lei/mp/ lună – ZONA C;
- 15 lei/mp/ lună – ZONA D.

Prețul chiriei se calculează în conformitate cu oferta.

Plata chiriei se achită lunar până la data de 20 a lunii următoare pentru luna anterioară, la Direcția de Impozite și Taxe Locale Sector 5, cod fiscal 38320436 în contul RO13TREZ70521A300530XXXX (Venituri din concesiuni și închirieri de către instituțiile publice), deschis la Trezoreria Sector 5.

Neplata chiriei până la data stabilită constituie o încălcare a prezentului contract iar locatarul datorează penalități de întârziere în cuantum de 0,1% din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere calculate începând cu prima zi care urmează acelei în care suma a devenit exigibilă, fără ca majorarea să poată depăși totalul chiriei restante.

Chiria nu include costurile pentru furnizarea de utilități aferente bunului închiriat și nici taxa de ocupare a domeniului public, acestea fiind achitate separat de către locatar.

În caz de neplată, executarea silită se va face conform prevederilor legale în vigoare, iar locatarul va fi obligat să achite chiria restantă, precum și penalități de întârziere și cheltuielile de executare.

Chiria stabilită va putea fi ajustată în situația în care au loc modificări legislative adoptate de autoritățile centrale sau locale.

Neplata chiriei, precum și încălcarea de către locatar a oricărei alte prevederi referitoare la obligațiile contractuale dau dreptul locatorului la reținerea contravalorii chiriei restante și a penalităților de întârziere din garanție. Locatarul este obligat să reîntregească garanția, la simpla solicitare a locatorului, în cuprinsul căreia se va indica suma necesară, în termen de șapte zile lucrătoare de la primirea notificării.

5. AMENAJAREA SPAȚIILOR

Lucrările de amenajare a construcției provizorii (chioșc) raportată la amplasamentul stabilit potrivit destinației se pot face fără a afecta, modifica, extinde sau deteriora structura inițială a acestuia. Este interzisă utilizarea pe amplasament a unui alt tip de construcție provizorie (chioșc raportat la amplasamentul stabilit) decât cel înscris în contract.

Amenajarea construcției provizorii (chioșc) raportată la amplasamentul stabilit în vederea obținerii avizelor și autorizațiilor necesare desfășurării în condiții de legalitate a activității va fi suportată în totalitate de locatar, neputând fi solicitată preluarea cheltuielilor de către locator sau scăderea acestora din cuantumul chiriei.

Locatarul are obligația să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului.

Locatarul este obligat să exploateze spațiul cu respectarea condițiilor impuse de normele P.S.I. și celelalte reglementări legale în vigoare.

Locatarul este obligat să nu efectueze lucrări de amenajare a bunului închiriat care afectează, modifică, extinde sau deteriorează structura inițială a acestuia pentru orice amenajare care modifică aspectul estetic.

Locatarul are obligația să achite contravaloarea pagubelor provocate de distrugerile apărute ca urmare a amenajării sau utilizării bunului. Dacă această contravaloare depășește valoarea garanției se va proceda la somarea pentru plata diferenței iar în caz de neplată, la executarea silită a locatarului pentru diferența neacoperită de garanție.

6. CONDIȚII SPECIALE IMPUSE DE NATURA BUNURILOR CE FAC OBIECTUL ÎNCHIRIERII

La încetarea închirierii, bunurile proprietatea locatorului și îmbunătățirile aduse acestora de locatar rămân în proprietatea locatorului.

Locatarul este obligat să obțină, pe cheltuiala proprie, toate autorizațiile necesare funcționării, eliberate de forurile competente înainte de începerea activității, fiind singurul răspunzător pentru respectarea tuturor prevederilor legale în domeniu.

Locatarul nu are dreptul de a subînchiria.

Locatarul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data eliberării efective a chioșcului, precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

Schița bunului închiriat, oferta tehnică/financiară, procesele verbale de predare-primire, precum și actele adiționale care se vor încheia, fac parte integrantă din contract.

Locatarul își asumă, în totalitate, responsabilitățile privind protecția mediului pe toată durata Contractului.

7. OBLIGAȚII PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

Protecția mediului reprezintă ansamblul reglementărilor, măsurilor și acțiunilor care au ca scop menținerea, protejarea și îmbunătățirea condițiilor naturale de mediu, ca și reducerea sau eliminarea, acolo unde este posibil, a poluării mediului înconjurător și a surselor de poluare și evitarea apariției unor efecte negative asupra sănătății umane, biodiversității și a calității mediului în general.

Locatarul este obligat să nu aducă prejudicii zonelor verzi și mediului înconjurător, să păstreze și să asigure curățenia la locul de vânzare pe o rază de cel puțin 5 mp, să nu depoziteze produsele destinate comercializării direct pe sol; să respecte ordinea și liniștea publică, să păstreze curățenia în perimetrul amplasamentelor și să nu creeze disconfort vecinătăților.

Constituie contravenții și se sancționează cu amendă, pentru persoane fizice și pentru persoane juridice, încălcarea prevederilor legale cu privire la protecția mediului.

Ofertantul va da o declarație pe propria răspundere cu privire la respectarea obligațiilor în raport cu protecția mediului (Formularul nr. 8).

Locatarul este obligat să exploateze spațiul cu respectarea condițiilor impuse de normele P.S.I. și celelalte reglementări legale în vigoare (Formularul nr. 8).

După încheierea contractului locatarul are obligația de a obține Autorizația de funcționare S în vederea desfășurării de activități comerciale pe domeniu public al Municipiului București aflat în administrarea Consiliului Local al Sectorului 5 (cf. Hotărârii Consiliului Local al Sectorului 5 nr 185/2021 privind procedura de emitere a autorizației de funcționare pentru terase sezoniere, comerț de întâmpinare, comerț ambulant, comercializare presă, carte, flori pe domeniul public al Municipiului București aflat în administrarea Consiliului Local sector 5). În acest sens locatarul se va adresa biroului Autorizații Comerciale din cadrul Sectorului 5 al Municipiului București.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ,
GEORGE – ALEXANDRU PLOSCARU**

