

JUDETUL NEAMT
ORAȘUL TÎRGU NEAMT
Telefon 0233/790245/ 0751028118 , Fax 0233790108;
Adresa: Strada Ștefan cel Mare, nr.62, Tîrgu Neamț, Jud. Neamț;
E- Mail tgnt@primariatgneamt.ro

CAIET DE SARCINI

I. INFORMATII GENERALE PRIVIND OBIECTUL INCHIRIERII

- 1.1. Spațiul care se închiriază se află pe B-dul 22 Decembrie , la parterul Bl.M 15 .
- 1.2. Spațiul este supus închirierii potrivit prevederilor art. 36 al. 2 lit. c din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare .
Utilizarea imobilului respectiv reprezintă o axă prioritară a autorității locale, fiind în corelație directă cu suplimentarea veniturilor bugetului local.
- 1.3. Pentru spațiul care se închiriază, locatarul are obligația de a exploata în mod direct bunurile ce fac obiectul închirierii, să respecte condițiile impuse de natura bunurilor proprietate publică.

II. OBIECTUL INCHIRIERII ȘI CONDIȚII PRIVIND ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

- 2.1. Spațiul ce face obiectul închirierii, aparținând domeniului privat al orașului Tîrgu Neamț , va fi închiriat ca spațiu ce desfășoară servicii de producție pentru programe de televiziune.
- 2.2. Spațiul care conține 5 camere , 2 holuri și un balcon, (prezentate în anexa 1), este liber de sarcini și intră în folosință efectivă a locatarului odată cu semnarea procesului verbal de predare - primire.
- 2.3. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru spațiul ce face obiectul licitației . Pentru oferta depusă se va plăti atât **taxa de participare de 250 lei** cât și **garanția de participare care este în valoare de 200 lei.**
- 2.4. **Caietul de sarcini** împreună cu instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de licitație se pun în vânzare cu prețul de **150 lei**.

III. SCOPUL INCHIRIERII

- 3.1. Punerea în valoare a spațiului aflat pe B-dul 22 Decembrie , la parterul blocului M 15, din orașul Tîrgu Neamț , compus din cele 5 camere, 2 holuri și un balcon, în vederea desfășurării serviciilor de producție pentru programe de televiziune.

IV. CONDIȚII OBLIGATORII PRIVIND EXPLOATAREA INCHIRIERII

- 4.1. Spațiul în suprafața de 90,8 mp ce face obiectul închirierii are ca destinație un spațiu ce desfășoară activitate de televiziune. Pe tot parcursul desfășurării activității, locatarul va trebui să respecte legislația specifică .
- 4.2. Nerespectarea acestei prevederi dă dreptul locatorului să rezilieze unilateral contractul de închiriere, după o preavizare de 30 zile.
- 4.3. Locatarul este obligat să suporte toate cheltuielile cu privire la îndeplinirea contractului de închiriere, precum și alte cheltuieli.
- 4.4. Deasemeni vor respecta toate legile în vigoare cu privire la obiectul închirierii.
- 4.5. Locatarul este obligat să plătească anual impozitul pe imobilul care face obiectul contractului de închiriere conform Codului fiscal.
- 4.6. Locatarul nu poate subînchiria/concesiona, în tot sau în parte, imobilul ce face obiectul contractului de închiriere.
- 4.7. Locatarul este obligat să întrebuințeze bunul imobil – potrivit destinației sale.

- 4.8. Locatarul trebuie să obțină, dacă este cazul, autorizațiile și/sau avizele necesare în vederea desfășurării activității pentru care se închiriază spațiul în suprafața de 90, 8 mp.
- 4.9. Locatarul are dreptul ca prin împuternicirii săi să controleze modul cum este folosit și întreținut de către locatar, imobilul închiriat și să ia măsurile ce se impun în vederea unei bune întrețineri și folosiri judicioase, potrivit destinației stabilite în cadrul licitației.
- 4.10. Imobilul închiriat va fi folosit în regim de continuitate și permanență pentru scopul în care a fost închiriat, iar eventualele schimbări de destinație sunt interzise.
- 4.11. La încetarea contractului de închiriere prin ajungere la termen, locatarul este obligat să restituie locatarului, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini, fără nici o pretenție de despăgubire.
- 4.12. În cazul în care locatarul sesizează existența unor cauze sau iminenta producerii unor evenimente care să conducă la indisponibilitatea folosirii imobilului închiriat, va notifica de îndată acest fapt locatarului în vederea luării măsurilor ce se impun pentru exploatarea acestuia în regim de continuitate.
- 4.13. Locatarul are obligativitatea de a aplica și respecta legile igienico-sanitare, inclusiv normele P.S.I.
- 4.14. Prin activitatea ce o va presta, locatarul nu va perturba liniștea și ordinea publică a celor din jur.

V. DURATA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

- 5.1. Durata închirierii este de **5 ani**, începând de la data încheierii contractului de închiriere;
- 5.2. Contractul de închiriere poate fi prelungit, prin acordul părților, prin act adițional, doar o dată pe o perioadă cel mult egală cu jumătate din perioada de închiriere;

VI. REDEVENȚA

- 6.1. Prețul minim de pornire a licitației este suma de **34 lei / mp/an**, platibilă de la data încheierii contractului iar în cazul în care se ajunge la procedura de negociere directă nu se licitează sub prețul minim de pornire.
- 6.2. Criteriul de atribuire a închirierii este nivelul cel mai mare a chiriei oferite de către ofertanți. Chiria se va plăti lunar sau trimestrial, modalitatea de plată fiind stabilită ulterior prin contract.
- 6.3. În cazul în care chiria nu este plătită timp de 3 luni de la data scadenței, contractul de închiriere se va rezilia automat, fără preaviz.
- 6.4. Modalitățile și termenele de plată se stabilesc de comun acord cu părțile prin contractul de închiriere.
- 6.5. Locatarul este de drept în întârziere în cazul în care termenul scadent convenit pentru plata chiriei s-a împlinit fără ca aceasta obligație să fi fost executată. Executarea cu întârziere a obligației de plată a redevenței atrage obligația la plata de penalități de întârziere conform legilor în vigoare, calculate la suma datorată și neplatită.
- 6.6. Pentru anii fiscali următori, chiria se va indexa în funcție de indicele de inflație aferent anului fiscal respectiv.
- 6.7. Chiria obținută din închiriere va reprezenta venit la bugetul local.

VII. GARANȚII

- 7.1. Pentru a participa la licitația privind închirierea unui spațiu aparținând Orașului Tîrgu Neamț, situat pe strada 22 Decembrie, Bl.M 15, orașul Tîrgu Neamț, persoanele interesate, vor depune în contul locatarului RO05TREZ49321A300530XXXX, deschis la Trezoreria Tîrgu Neamț sau la casieria instituției, o taxă de participare în valoare de 250 lei (se achită de fiecare ofertant în parte și nu se va restitui niciunui dintre ofertanți) și o garanție de participare care este de 200 de lei.
- 7.2. Fiecare ofertant este obligat să depună garanția de participare pentru imobilul, pentru care ofertează.
- 7.3. Ofertanților necâștigători li se va restitui garanția de participare, la cerere, în termen de 5 zile după data încheierii contractului de închiriere cu ofertantul câștigător. Durata de valabilitate a garanției de participare este de 90 zile de la data primirii ofertelor.
- 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 câștigătoare, nu constituie garanția de bună execuție în perioada de valabilitate a ofertei.

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

7.4. Garanția de participare se va prezenta în original , de către toți ofertanții, la Primăria Orașului Tîrgu Neamț, atașată la formularul « Scrisoare de înaintare ».

7.5. Ofertele care nu sunt însoțite de garanția de participare, în cuantumul, forma și având perioada de valabilitate solicitate în documentația de atribuire, vor fi respinse în cadrul ședinței de deschidere a ofertelor.

7.6. 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.

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

7.8. Ofertantului câștigător i se va restitui garanția de participare, numai după constituirea garanției de bună execuție.

7.6. 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.

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

7.8. Ofertantului câștigător i se va restitui garanția de participare, numai după semnarea contractului de inchiriere.

7.9. Garanția de buna execuție va fi de 10 % din valoarea contractului de inchiriere pe un an si se constituie în termen de 90 de zile de la data încheierii contractului.

VIII. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE LOCATOR ÎN DERULAREA INCHIRIERII

8.1. Categoriile de bunuri ce vor fi utilizate de locatar în derularea inchirierii sunt:

a) bunuri de retur - sunt bunurile care revin pe deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini locatorului, la încetarea contractului de inchiriere. Sunt bunuri de retur, bunurile care fac obiectul inchirierii- spatiul în suprafața de 90,8 mp ;

IX. OBLIGAȚIILE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI ȘI PROTECȚIA MUNCII

9.1. Locatorul este obligat să ia toate măsurile pentru protecția mediului și protecția muncii.

X. CONDIȚIILE DE VALABILITATE PE CARE TREBUIE SĂ LE ÎNDEPLINEASCĂ OFERTELE

10.1. La licitație participă persoane fizice sau juridice, având naționalitate română sau străină.

10.2. Ofertele se redactează în limba română.

10.3. Ofertanții transmit ofertele lor în 2 plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul "Oferte", precizându-se data și ora.

10.4. Pe plicul exterior se va indica obiectul inchirierii , respectiv inchirierea spațiului în suprafața totală de 90,8 mp pentru desfășurarea activității de televiziune, și dovada plății garanției pentru participare – Chitanța sau OP atașate de Formularul - Scrisoare de înaintare –F5.

Plicul exterior va trebui să conțină:

- declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări – Formular F1
- fișă cu informații privind ofertantul – formular F2
- acord de asociere- formular F3
- declarație privind încadrarea în categoria IMM-urilor, dacă este cazul – Formular F4
- dovada plății garanției pentru participare – Chitanța sau OP atașate de Formularul - Scrisoare de înaintare – în afara plicului.-formular F5

Oferta financiară privind valoarea chiriei : ___lei/an, respectiv ___lei /5 ani – Formular- F6

Ofertele vor fi numerotate, semnate și stampilate pe fiecare pagină de reprezentantul/reprezentanții autorizat/autorizați corespunzător să angajeze ofertantul în contract.

- declarație privind calitatea de participant la procedura de licitație – formular 12 C
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini – Chitanța
- acte doveditoare privind taxa de participare la licitație - Chitanța

- a) Act constitutiv, statut, din care să rezulte că poate desfășura servicii de producție pentru programe de televiziune – copie conform cu originalul- pentru persoane juridice.
- b) Certificat de înregistrare CUI – copie conform cu originalul- pentru persoane juridice.
- c) Autorizație de funcționare – copie conform cu originalul - pentru persoane fizice autorizate .
- d) Copie de pe cartea de identitate – pentru persoane fizice.
- e) Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale din care să rezulte că societatea nu se află în reorganizare judiciară sau faliment- pentru persoane juridice.
- f) Certificat constatator privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat de stat eliberat de D.G.F.P. din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către Bugetul general consolidat valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată (pentru persoane juridice/ fizice autorizate).
- g) Certificat privind plata obligațiilor către bugetul local eliberat de către Direcția de specialitate din cadrul Primăriilor în a caror rază teritorială activează ofertantul din care să reiasă că ofertantul nu are obligații restante la bugetul local valabil la data deschiderii ofertelor, în original sau copie legalizată, sau certificat de grefă, copie de pe cererea de chemare în judecată, dacă este cazul .
- h) Bilantul Contabil la data de 31.12.2014- semnat , parafat si inregistrat la administratia financiara ;
- i) Cazier fiscal

În cazul în care ofertantul va delega un reprezentant la ședința de deschidere a ofertelor atunci acesta va prezenta autorității contractante o împuternicire din partea ofertantului precum și o copie după actul de identitate.

XI. CLAUZELE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

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

11.2. În cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator.

11.3. În cazul nerespecării obligațiilor contractuale de către locator, 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. Plata chiriei se va face trimestrial, conform clauzelor contractuale, respectiv **15 martie, 15 iunie 15 septembrie și 15 decembrie** a fiecărui an. Executarea cu întârziere a acestei obligații conduce la calculul de dobânzi și penalități de întârziere conform dispozițiilor legale în vigoare. Dacă întârzierea depășește 90 de zile, contractul se va rezilia de drept fără alte formalități.

Neplata chiriei în termenul prevăzut, atrage plata majorărilor de întârziere în cuantum de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere.

11.5. În cazul în care chiria nu este plătită timp de 3 luni consecutiv de la data scadenței, contractul se va rezilia automat, fără preaviz.

11.5. Rezilierea va opera pe deplin drept în cazul în care locatarul subînchiriaza imobilul ce face obiectul contractului unui terț.

11.6. Locatarul poate renunța la închiriere din motive obiective, justificate.

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

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

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

11.10. Alte cauze de încetare a contractului de închiriere, fără a aduce atingere clauzelor și condițiilor reglementate de lege.