

ORAȘUL DETA

CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică a terenului din Deta, situat în Calea Opațiței în vederea construirii de mici unități productive și de depozitare, nepoluante

1. Informații generale privind obiectul închirierii

1.1. Descrierea și identificarea terenului care urmează să fie închiriat

Prezentul caiet de sarcini își propune să ofere celor interesați toate informațiile utile cu privire la modalitatea și procedura de închiriere prin licitație publică a terenului din Deta, situat în Calea Opațiței în vederea construirii de mici unități productive și de depozitare, nepoluante, teren înscris în CF nr.402766 cu nr.top.NGL 606 în suprafață de 3582 mp.

Terenurile care face obiectul închirierii prezintă următoarele utilități și dotări, după cum urmează:

a. **Retea de apă și canalizare menajeră** există în zonă.

b. **Retea de incendiu**.Sunt montați hidranți de incendiu pe rețea.

c. **Retea electrică**. în zonă cu posibilitatea de racordare. Contorul de măsurare a consumului se va monta de către SC Electrica SA numai după plata taxei de putere de către viitorul locatar.

d. **Retea de gaz** în zonă cu posibilitatea de racordare. Contorul de măsurare a consumului se va monta de către SC DISDRIGAZ GRID SA numai după plata taxei de putere, de către viitorul locatar.

1.2. Destinația terenului ce face obiectul închirierii

Terenul este proprietatea privată a orașului Deta destinat construirii. Pe aceste teren se pot construi conform unor soluții urbanistice propuse prin PUG Deta - **mici unități productive și de depozitare, nepoluante**.

- se admit mici unitati productive manufacturiere si de depozitare mic-gros legate de functionarea zonei centrale.

- se admit cladiri cu functiuni care nu permit accesul liber al publicului cu conditia ca la nivelul parterului si mezaninului frontul spre strada sa fie destinat unor spatii accesibile locuitorilor si turistilor - comert, expozitii, restaurant, recreere, servicii personale si colective etc.;se admit la parterul cladirilor functiuni care nu permit accesul liber al publicului numai cu conditia ca acestea sa nu reprezinte mai mult de 30% din frontul strazilor si sa nu se grupeze mai mult de doua astfel de cladiri

- **utilizări interzise** activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; constructii provizorii de orice natura; depozitare en-gros;depozitarea pentru vânzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice; depozitari de materiale re folosibile; statii de întretinere auto; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice;; locuinte individuale sau colective.

- **amplasarea clădirilor**

retragerile vor fi de minim- 6,00 metri față de aliniament; cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din înaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu

mai puțin de 5.00 metri; cladirile vor respecta între ele distante egale cu jumătate din înălțimea la cornisa a celei mai înalte dintre ele; este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu dizabilități sau cu dificultăți de deplasare.

-se va clarifica situația liniilor LEA de 20 KV care traversează terenul în planul PUG și se vor respecta restricțiile impuse de existența acestora în cazul în care se dovedește că nu au fost mutate de pe parcelă.

-stationarea autovehiculelor se admite numai în locurile special amenajate în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice, înălțimea maximă admisibilă = P+2E (12.00 m);

- aspectul cladirilor va ține seama de caracterul general al zonei, de arhitectura cladirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate și de tipul de funcțiune a cladirii;

- clădirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare publice existente în zonă; apă, canal, electrice, telefonie optică, gaz. **Împrejmuirea spre stradă va fi transparentă, va avea înălțimea de 1,70 metri, va avea un soclu opac de circa 0.60 metri și vor putea fi dublate de gard viu; gardurile dintre proprietăți vor fi opace și vor avea înălțimea de 2,10 metri;** marcarea limitei proprietății în cazul parterelor cu funcțiuni accesibile publicului se poate face prin pavaje decorative, parapete, jardiniere etc

Se vor respecta prevederile codului civil referitor la clădiri.

Se vor detalia prin proiect tehnic verificat de un expert tehnic abilitat proiectele noilor instalații, alimentare cu apă și modul de evacuare al apelor uzate.

POT max. 50% CUT max 1,5.

Terenul supus închirierii pe durata existenței construcțiilor, este situat în partea de est a orașului Deta cu acces din str. Calea Opațiței.

Loturile au fost împărțite conform P.U.Z. **“ANSAMBLU DE LOCUINȚE ZONA TERMAL DETA”**, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Deta.

Suprafața terenului închiriat este de 3.582 mp. După licitație adjudecătorul va încheia cu Orașul Deta contractul de închiriere în termen de 20 de zile de la data adjudecării și va solicita emiterea autorizației de construire în conformitate cu Legea nr.50/1991 cu modificările și completările ulterioare și va începe construcția în termen de cel mult 1 an de la data obținerii actului de închiriere al terenului.

Locatarul va realiza lucrările obiectivului de investiție pe terenul concesionat, respectiv **mici unități productive și de depozitare, nepoluante.**, conform Planului de Urbanism General al Orașului Deta și a Regulamentului de urbanism aprobat.

1.3. Condițiile de exploatare a închirierii și obiectivele de ordin economic, financiar, social și de mediu urmărite de locator privind exploatarea eficientă a spațiului ce face obiectul închirierii

Inițiativa închirierii are ca obiectiv principal utilizarea amplasamentului la potențialul maxim atât din punct de vedere al locatorului, Consiliul Local Deta, cât și al locatarului.

Motivul de ordin tehnic, economic, financiar, social și de mediu care justifică închirierea terenului, sunt:

- existența unui PUG aprobat în zonă în care terenul este destinat în vederea construirii de **mici unități productive și de depozitare, nepoluante.**

- atragerea la bugetul orașului Deta de fonduri suplimentare rezultate în urma administrării optime de specialitate conform chiriei lunare prevăzute în contractul de închiriere și a sumelor ce urmează a fi încasate pentru impozitul pe clădire;

- creșterea valorii financiare colectate la bugetul local prin taxe și impozite;

Terenul ce urmează a fi închiriat va fi utilizat de către locatar (chiriaș) pe toată durata contractului în condițiile prevăzute în acesta.

2. Condiții generale ale închirierii

2.1. Terenul predat locatarului (chiriașului) potrivit prevederilor contractului de închiriere, va fi utilizat de către acesta, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, respectând legislația de protecția mediului, pe toată perioada derulării contractului.

2.2. Locatarul (chiriașul) nu are dreptul să schimbe destinația terenului pe toată durata închirierii.

Desfășurarea de către locatar a altor activități decât cele menționate prin contract, fără acordul scris al locatorului/proprietarului, dă dreptul acestuia să considere contractul de închiriere reziliat de drept.

Cheltuielile privind amenajarea terenului în vederea construirii de **mici unități productive și de depozitare, nepoluante** vor fi suportate în totalitate de locatar..

Locatarul poartă întreaga responsabilitate pentru respectarea tuturor reglementărilor în vigoare cu privire la securitatea și sănătatea în muncă, și apărarea împotriva incendiilor.

Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate locatarului, începând de la preluarea bunului, până la încetarea contractului de închiriere.

Locatarul are obligația de a deține, pe cheltuiala sa, toate acordurile și avizele impuse de legislația mediului.

2.3. Terenul închiriat va fi folosit în regim de continuitate și permanență, pentru scopul în care a fost închiriat.

2.4. Terenul ce face obiectul închirierii nu va putea fi subînchiriat, concesionat sau dat în folosință/administrare altei persoane.

2.5. Contractul de închiriere se încheie pe o perioadă de **25 ani**. Durata contractului poate fi prelungită cu acordul părților, în condițiile existente la acea dată, cu posibilitatea renegocierii clauzelor contractuale, după caz, dacă sunt întrunite cumulativ, următoarele condiții :

- a) locatarul a achitat chiria la termenele convenite;
- b) locatarul a respectat, fără excepții, toate celelalte clauze contractuale;
- c) locatarul nu este înregistrat cu debite la bugetul local.
- d) bunul concesionat se preia pe bază de proces verbal de predare primire.
- e) după edificarea construcției și intabularea obiectivului de investiții în cartea funciară chiriașul poate solicita cumpărarea terenului închiriat.

2.6. Prețul minim al chiriei, RESPECTIV DE PORNIRE AL LICITAȚIEI ÎNCHIRIERII UNEI PARCELE DE TEREN IN ZONA TERMAL CONFORM H.C.L.Nr. 69/20.12.2016 ESTE DE:

3,81 lei/mp./an

Prețul chiriei este lunar și va fi modificat prin HCL.

Plata chiriei se suportă de către locatar și se achită în numerar la casieria Primăriei orașului, sau în contul RO74TREZ62421A300530XXXX, Trezoreria Deta.

Plata lunară a chiriei se achită începând cu data predării terenului pe bază de proces-verbal de predare- primire, până la finele lunii în curs. Refuzul locatorului de a constitui garanția de bună execuție în termen de 5 zile de la încheierea contractului sau de a prelua imobilul în termen de 30 de zile de la constituirea garanției echivalează cu renunțarea la contract, putându-se percepe, în acest caz, daune-interese.

În cazul nerespectării acestui termen se vor percepe penalități de întârziere în cuantumul stabilit prin contract.

Neplata la termen a chiriei atrage o majorare de întârziere de 1% pe lună sau fracțiune de lună asupra sumei datorate.

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 majorările de întârziere și cheltuielile de judecată.

2.7. A Taxa de participare este obligatorie și se constituie prin depunerea la casieria locatorului a unei sume în numerar.

Valoarea taxei de participare la licitația de închiriere este de 150 lei și nu se restituie.

Garanția de participare este în cuantum de 100 lei și nu se restituie:

-în situația în care ofertantul își retrage oferta înainte de începerea licitației și pe parcursul derulării ei, în oricare din faze.

-nu se prezintă la încheierea contractului în termenul prevăzut.

Garanția de participare a ofertantului declarat câștigător poate fi reținută de locator ca parte a garanției de bună execuție a contractului.

B. Garanția de bună execuție contractuală se constituie de locator în scopul asigurării locatorului de îndeplinirea corespunzătoare a contractului.

Garanția de bună execuție este obligatorie și se constituie prin *virament bancar, depunere de numerar sau printr-un instrument de garantare emis în condițiile legii de o societate bancară ori o societate de asigurări, la data semnării contractului de închiriere*, care devine anexă la contract.

Garanția este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a doua chirii.

Garanția de bună execuție se reține:

-oricând pe durata contractului de închiriere, *în limita prejudiciului creat*, în cazul în care locatorul nu își îndeplinește din culpa sa obligațiile asumate prin contract.

Anterior emiterii unei pretenții asupra garanției de bună execuție, locatorul are obligația de a notifica pretenția atât locatorului, cât și emitentului instrumentului de garantare, precizând obligațiile care nu au fost respectate și modul de calcul al prejudiciului. Locatorul este obligat să întreprindă garanția.

Date pentru constituirea taxei de participare, garanției de participare și a garanției de bună execuție prin ordin de plată:

-CUI 2503378

-Cont trezorerie : RO03TREZ62421180250XXXXX, deschis la Trezoreria Deta.

2.8. Orice investiție sau amenajare care este necesară scopului pentru care a fost închiriat terenul, se va realiza numai cu aprobarea locatorului și în baza unei Autorizații de Construire însoțită de toate avizele cerute de lege (Ex. Certificat de urbanism, Acord de mediu, Avize de racordare, Aviz PSI, Acord ROMTELECOM, etc), după caz.

Locatorul (Chiriașul) este obligat:

- să ia, pe tot parcursul închirierii, toate măsurile necesare și obligatorii pentru protejarea mediului înconjurător în condițiile prevăzute de legislația în vigoare privitoare la protecția mediului;

- să achite taxele și impozitele locale aferente.

3. Condiții de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele

Participantul la procedura de închiriere va avea în vedere la întocmirea ofertei, următoarele:

1) Nivelul chiriei lunare în lei – care constituie bază de pornire la licitația publică;

Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor vor fi detaliate în fișa de date a procedurii.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, și este valabilă 90 de zile.

Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație **au fost depuse cel puțin două oferte valabile.**

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație **nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile,** locatorul este obligat să anuleze procedura și să organizeze o noua licitație, cu respectarea procedurii prevăzute de lege.

În cazul organizării unei noi licitații, procedura este valabilă în situația în **care a fost depusa cel puțin o oferta valabilă.**

4. Clauze referitoare la încetarea contractului de locațiune (închiriere)

Contractul de locațiune încetează în următoarele situații:

✓ La expirarea termenului stabilit de părți

1.1. contractul de locațiune încheiat pe durată determinată constituie în condițiile legii *titlu executoriu* la expirarea termenului.

1.2. dacă după împlinirea termenului stabilit, locatarul continuă să dețină bunul și să își îndeplinească obligațiile fără vreo împotrivire din partea locatorului, se consideră încheiată o nouă locațiune, în condițiile celei vechi, inclusiv în privința garanțiilor; locațiunea se consideră reînnoită prin *tacita relocațiune*.

✓ Rezilierea pentru neexecutare de obligații

2.1. când, fără justificare, una dintre părțile contractului de locațiune nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune-interese, potrivit legii; neexecutarea trebuie să privească obligațiile principale care să aducă vătămări ceilalte părți;

✓ Imposibilitatea folosirii bunului

3.1. dacă bunul este distrus în întregime (pieirea totală a bunului) sau nu mai poate fi folosit potrivit destinației sale, locațiunea încetează de drept;

-contractul de locațiune încetează indiferent dacă pieirea lucrului este fortuită sau culpabilă; dacă există culpă, partea vinovată va fi obligată la daune-interese;

3.2. dacă pieirea lucrului este numai parțială sau posibilitatea folosirii lui există în parte, rezilierea este judiciară. În acest caz, locatarul poate solicita în justiție fie o scădere de preț, corespunzătoare pieririi lucrului, fie, dacă partea pierită de lucru este atât de însemnată încât fără acea parte locatarul n-ar fi încheiat contractul, *rezilierea contractului*.

✓ Desființarea titlului locatorului

4.1. desființarea titlului locatorului se poate realiza în multiple modalități :constatarea nulității, anulare, rezoluțiune, etc.

4.2. excepție: locațiunea va continua să producă efecte și după desființarea titlului locatorului pe o durată stipulată de părți, fără a se depăși un an de la data desființării titlului locatorului, însă numai dacă locatarul a fost de bună- credință la încheierea locațiunii.

✓ Înstrăinarea lucrului închiriat

5.1. pentru a obține încetarea contractului de locațiune, cumpărătorul trebuie să aducă la cunoștința locatarului vânzarea intervenită, iar locațiunea va înceta la expirarea unui termen de două ori mai mare decât termenul de preaviz prevăzut la denunțarea unilaterală;

✓ Moartea locatarului

6.1. în cazul locațiunii cu durată determinată, moștenitorii locatarului pot denunța contractul în termenul de 60 de zile de la data la care au luat la cunoștință de moartea locatarului și existența locațiunii.

✓ Denunțarea unilaterală de către locator

Această modalitate de încetare a contractului are loc fără culpa locatarului, ea fiind impusă de cauze obiective, care fac necesară o mai bună administrare a domeniului privat, atunci când interesul privat o cere.

✓ La încetarea din orice cauză a contractului de locațiune, bunul care a făcut obiectul contractului va fi returnat locatorului liber de sarcini.

5. Reguli privind conflictul de interese

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire locatorul are obligația de a lua toate măsurile necesare pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale. Nerespectarea prevederilor alin. (1) se sancționează potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Persoana care a participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai in cazul in care implicarea sa in elaborarea documentației de atribuire nu este de natura sa defavorizeze concurenta.

Persoanele care sunt implicate direct in procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.

Nu au dreptul sa fie implicate in procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

- a) soț/soție, ruda sau afin pana la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoana fizica;
- b) soț/soție, ruda sau afin pana la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;
- c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;
- d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

Nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

Membrii Comisiei de evaluare au obligația de a semna pe propria răspundere o declarație de confidențialitate și imparțialitate și prin care confirmă că nu se află într-o situație care implică existența unui conflict de interese.

Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de locațiune (închiriere).
Transmiterea dreptului de închiriere operează din momentul predării imobilului.