

HOTĂRÂRE

privind aprobarea caietului de sarcini și organizarea licitației publice deschisă cu strigare pentru închirierea unor suprafețe cuprinse între 80 și 250 mp teren/amplasament, pentru realizarea de structuri de vânzare tip – alimentație publică cu terasă în principalele parcuri din municipiul Oradea

Analizând Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 52854 din data de 05.08.2010, prin care Administrația Imobiliară Oradea propune Consiliului Local al municipiului Oradea aprobarea caietului de sarcini și organizarea licitației publice deschisă cu strigare pentru închirierea unor suprafețe cuprinse între 80 și 250 mp teren / amplasament, pentru realizarea de structuri de vânzare tip – alimentație publică cu terasă în principalele parcuri din municipiul Oradea,

Având în vedere faptul că terenurile luate în studiu pentru amplasarea de structuri de vânzare tip – modul alimentație publică cu terasă se află în domeniul public al Municipiului Oradea reprezentând suprafețe cuprinse între 80 și 250 mp teren / amplasament în principalele parcuri din municipiul Oradea,

Ținând cont de faptul că înaintea întocmirii Instrucțiunilor de licitație, amplasamentele pe care se vor edifica modulele de alimentație publică cu terasă vor fi avizate de Comisia Municipală de Urbanism și Amenajare a Teritoriului și aprobate prin dispoziția Primarului Municipiului Oradea,

Văzând proiectul de hotărâre și avizul comisiei de specialitate a Consiliului Local,

În temeiul prevederilor art. 36 alin.(2) lit. c), alin. (5) lit. a), art. 45 alin.(3) și ale art.123 alin.(1) și alin.(2) din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată,

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art.1. Se aprobă caietul de sarcini pentru organizarea licitației publice deschise cu strigare pentru închirierea unor suprafețe cuprinse între 80 și 250 mp teren / amplasament, în vederea realizării de structuri de vânzare tip – alimentație publică cu terasă în principalele parcuri din municipiul Oradea.

Art.2. Se mandatează Primarul Municipiului Oradea pentru emiterea unei dispoziții în vederea stabilirii amplasamentelor pe care se vor realiza structuri de vânzare tip – alimentație publică cu terasă în principalele parcuri din municipiul Oradea.

Art.3. Se aprobă durata închirierii pe o perioadă de 15 ani începând cu data de întâi a lunii următoare adjudecării licitației. Perioada de închiriere poate fi prelungită prin acordul părților.

Art.4. Se aprobă prețul de pornire a licitației în valoare de:

- 0,70 lei/mp/zi pentru terenurile situate în zona fiscală 0.
- 0,55 lei/mp/zi pentru terenurile situate în zona fiscală 1.
- 0,45 lei/mp/zi pentru terenurile situate în zona fiscală 2.

Art. 5. Se aprobă pasul licitației de 0,05 lei.

Art.6. Chiria stabilită în urma licitației va fi indexată de drept anual cu indicii de inflație prognozați, aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Oradea, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor, conform indicelui real comunicat de Institutul Național de Statistică.

Art.7. Contractul de închiriere va cuprinde în mod obligatoriu clauzele prevăzute în Caietul de sarcini privind drepturile și obligațiile părților contractante.

Art.8. Chiriașul are obligația de a respecta întocmai, pentru terenul închiriat, prevederile documentației de urbanism aprobate.

Art.9. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Administrația Imobiliară Oradea.

Art.10. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- o Primarul Municipiului Oradea
- o Instituția Prefectului Județului Bihor
- o Instituția Arhitectului Șef
- o Direcția Tehnică – P.M.O
- o Administrația Imobiliară Oradea
- o Administrația Imobiliară Oradea - Serviciul Terenuri
- o Administrația Imobiliară Oradea – Serviciul Financiar Contabil.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Delorean Ion Iulius

**Oradea, 9 august 2010
Nr. 543**

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
Ionel Vila**

CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică deschisă cu strigare a terenurilor destinate amplasării de structuri de vânzare tip – modul alimentație publică cu terasă în principalele parcuri din municipiul Oradea

DISPOZIȚII GENERALE

1. Prezentul Caiet de Sarcini constituie anexa la Contractele de închiriere a terenurilor destinate amplasării de structuri de vânzare tip – modul alimentație publică cu terasă în principalele parcuri din municipiul Oradea.

2. Atribuirea contractelor de închiriere a terenurilor destinate amplasării de structuri de vânzare tip – modul alimentație publică cu terasă în principalele parcuri din municipiul Oradea, se face prin licitație publică cu strigare.

CAPITOLUL I.

OBIECTUL ÎNCHIRIERII

3.1. Se supun licitației publice deschise cu strigare în vederea închirierii suprafețe cuprinse între 80 și 250 mp teren / amplasament, pentru realizarea, de structuri de vânzare tip – alimentație publică cu terasă în principalele parcuri din municipiul Oradea. Suprafața efectiv utilizată se va stabili prin autorizația de amplasare și funcționare emisă de Instituția Arhitectului Șef,

3.2. Amplasamentele din principalele parcuri ale municipiului Oradea pe care se vor edifica modulele de alimentație publică cu terasă vor fi avizate de Comisia Municipală de Urbanism și Amenajare a Teritoriului și aprobate prin dispoziția primarului Municipiului Oradea.

3.3. Terenul închiriat va fi utilizat de chiriaș, pe riscul și răspunderea sa, numai pentru amplasarea și funcționarea modului de alimentație publică cu terasă, în schimbul chiriei prevăzute la cap. III.

3.4. Predarea - primirea amplasamentului se va face în maxim 5 (cinci) zile de la data semnării contractului de închiriere.

3.5. Realizarea modului de alimentație publică cu terasă se va face pe cheltuiala chiriașului, în conformitate cu prevederile Autorizației de amplasare și funcționare emisă de Instituția Arhitectului Șef.

3.6. La finalizarea investiției se va efectua verificarea încadrării în termenii Autorizației de amplasare și funcționare emisă de Instituția Arhitectului Șef (tip modul, materiale, suprafață), urmând ca, în baza procesului verbal constatator, să se stabilească suprafața de teren efectiv utilizată și să se încheie un act adițional la contractul de închiriere dacă este cazul.

3.7. La încetarea contractului din orice cauză, terenul revine administratorului liber de sarcini.

Predarea terenului de către chiriaș se face pe baza procesului verbal de predare – primire a amplasamentului, după ridicarea chioșcului și aducerea terenului la starea inițială. În caz de neconformare, eliberarea amplasamentului se realizează pe cale administrativă.

3.8. Se interzice notarea în evidențele de Carte Funciară a modului de alimentație publică și a terasei edificate pe terenul închiriat.

CAPITOLUL .II.

DURATA ÎNCHIRIERII

4.1. Durata închirierii suprafețelor cuprinse între 80 și 250 mp teren / amplasament, pentru realizarea, de structuri de vânzare tip – alimentație publică cu terasă în principalele parcuri din municipiul Oradea este de 15 ani începând cu data de 01 a lunii următoare adjudecării licitației.

4.2. Durata închirierii poate fi prelungită prin acordul părților.

CAPITOLUL III

ELEMENTE DE PREȚ

5.1. Prețul de pornire a licitației pentru închirierea terenului stabilit prin hotărârea Consiliului Local nr. _____ din ____ 08. 2010 este de:

- 0,70 lei/mp/zi pentru terenurile situate în zona fiscală 0.
- 0,55 lei/mp/zi pentru terenurile situate în zona fiscală 1.
- 0,45 lei/mp/zi pentru terenurile situate în zona fiscală 2.

Pasul licitației este de 0,05 lei.

5.2. Prețul adjudecat prin licitație va fi indexat de drept anual cu indicii de inflație prognozați, aprobați prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Oradea, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor, conform indicelui real comunicat de Institutul Național de Statistică;

5.3. Chiria se datorează începând cu data obținerii autorizației de construire, dar nu mai târziu de 90 zile de la data semnării contractului de închiriere.

5.4. Plata chiriei se va face în tranșe egale, trimestriale, având ca termen de plată data de 15 a ultimei luni a trimestrului în curs.

5.5. Pentru sprijinirea financiară a realizării investiției se acordă o perioadă de grație de doi ani de la data adjudecării terenului, perioadă în care se percepe chiria diminuată cu 50%, urmând ca diferența să se recupereze, fără calcularea de dobânzi, în următorii 4 ani din durata închirierii.

5.6. Pentru neplata la termen a chiriei și a indexării, se datorează majorări de întârziere calculate conform creanțelor bugetare.

5.7. Neplata în termen a două trimestre consecutive duce la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere și luarea măsurilor pentru eliberarea pe cale administrativă sau amiabilă a amplasamentului.

5.8. La încheierea contractului de închiriere, chiriașul are obligația constituirii unei garanții de bună plată la contract, egală cu 50% din chiria datorată pentru un an de zile. Din această sumă administratorul poate preleva penalitățile și sumele datorate de chiriaș.

CAPITOLUL IV

CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

6.1. Investiția reprezentând modulul de **alimentație publică cu terasă** se va realiza în conformitate cu prevederile Regulamentului privind organizarea și desfășurarea activităților pe domeniul public, aprobat prin HCL 163/2010 respectând standardul minim propus prin acesta și cu Autorizația de amplasare și funcționare ce va fi eliberată de Instituția Arhitectului Șef.

6.2. Termenul de obținere a autorizației de amplasare și funcționare este de cel mult 60 zile (două luni) de la data semnării contractului de închiriere, sub sancțiunea rezilierii unilaterale a contractului și predarea terenului liber de sarcini.

6.3. Termenul de finalizare a lucrărilor de amplasare este cel prevăzut în Autorizația de amplasare și funcționare.

6.4. Nefinalizarea investiției în termenul stabilit dă dreptul administratorului la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere.

4.5. Chiriașul are obligația de a obține toate avizele și acordurile necesare amplasării modulului de **alimentație publică cu terasă** și desfășurării activității.

CAPITOLUL V

DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile chiriașului

7.1. Chiriașul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile care fac obiectul contractului de închiriere;

7.2. Chiriașul are dreptul de a folosi bunurile care fac obiectul închirierii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.

Drepturile administratorului

7.3. Administratorul va solicita constituirea unei taxe și a unei garanții de participare la licitație.

7.4. În cazul adjudecării licitației, pentru ofertantul desemnat câștigător, garanția de participare la licitație se constituie în garanție de bună execuție a investiției. În baza solicitărilor scrise, administratorul va elibera garanția de participare la licitație a celorlalți ofertanți.

7.5. Garanția de bună execuție a investiției reprezintă o măsură asiguratorie pentru încadrarea în termenele

prevăzute în prezentul caiet de sarcini și în contractul de închiriere. Această garanție se va restitui în momentul îndeplinirii de către chiriaș a obligațiilor privitor la realizarea investiției asumate prin contractul de închiriere - în baza procesului verbal de finalizare a investiției.

7.6. Condițiile menținerii, restituirii, sau pierderii garanției de participare la licitație și a garanției de bună execuție a investiției se vor stabili prin instrucțiunile de participare la licitație și / sau prin contractul de închiriere.

7.7. Administratorul are dreptul să anuleze licitația dacă ofertantul declarat câștigător nu se prezintă să semneze contractul de închiriere și procesul verbal de predare-primire a amplasamentului în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data adjudecării licitației.

7.8. Administratorul are dreptul să inspecteze bunul închiriat, să verifice stadiul de realizare a investiției, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității, verificând respectarea obligațiilor asumate de chiriaș.

7.9. În cazul prelungirii duratei închirierii administratorul poate modifica chiria prin Hotărâre a Consiliului Local. Chiriașul acceptă modificarea de drept a chiriei fără a fi necesară încheierea unui act adițional.

7.10. Administratorul are dreptul să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de închiriere, din motive excepționale legate de interesul național sau local;

7.11. Administratorul are dreptul să rezilieze unilateral contractul în cazul în care chiriașul nu respectă prevederile Regulamentului de organizare și desfășurare a activităților în zone publice, aprobat prin HCL 163/2010, prevederile Autorizației de amplasare și funcționare și clauzele contractuale, cu suportarea de către chiriaș a consecințelor prevăzute în caietul de sarcini și / sau în contractul de închiriere.

CAPITOLUL VI

OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile chiriașului

8.1. Să semneze contractul de închiriere în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data adjudecării licitației;

8.2. Să folosească terenul închiriat numai pentru amplasarea structuri de vânzare tip – alimentație publică cu terasă, în condițiile și pe locația stabilită prin Autorizația de amplasare și funcționare.

8.3. Să asigure exploatarea și funcționarea în regim de continuitate a structuri de vânzare tip – alimentație publică cu terasă. Nefuncționarea o perioadă mai mare de 90 zile conduce la rezilierea unilaterală a contractului de către administrator și la eliberarea terenului pe cale administrativă;

8.4. Să depună documentația completă în vederea obținerii Autorizației de amplasare și funcționare în maxim 60 zile de la data adjudecării prin licitație a amplasamentului.

8.5. Să depună la Serviciul Terenuri o copie Autorizației de amplasare și funcționare, în a termen de cel mult cinci zile de la data obținerii acesteia, în vedere punerii în debit a contractului de închiriere.

8.6. Să realizeze modulul de alimentație publică și terasa în conformitate cu prevederile Autorizației de amplasare și funcționare.

Nefinalizarea investiției în termenul stabilit prin Autorizație de amplasare și funcționare conduce la calcularea de penalizări de întârziere în procent de 0,2% pe zi din garanția de bună execuție a contractului, sau la rezilierea contractului, după caz.

8.8. Să nu exploateze prin sau împreună cu terți modulul de alimentație publică și terasa fără acordul administratorului terenului ce face obiectul închirierii. În funcție de condițiile de piață la emiterea acordului de folosință împreună cu terții administratorul terenului poate emite pretenții privind negocierea nivelului chiriei;

8.9. Să restituie administratorului, la încetarea contractului de închiriere din orice cauză, în deplină proprietate teren), libere de sarcini.

8.10. Să constituie, la semnarea contractului, garanția de bună execuție a contractului în cuantum 2.000 lei.

8.11. Să constituie și să mențină, până la luarea în folosință a chioșcului, garanția de bună execuție a investiției din garanția de participare la licitație

8.12. Să notifice, în scris, administratorul ori de câte ori există cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității sau serviciului public

8.13. Să nu înstrăineze, ipotecheze sau greveze cu sarcini a modulul de **alimentație publică cu terasă** edificat pe terenul închiriat fără acordul prealabil al administratorului terenului.

8.14. Să plătească pe toată durata închirierii impozitele și taxele datorate bugetului local.

Obligațiile administratorului

8.15. Să întocmească și să semneze contractul de închiriere în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data adjudecării terenului.

8.16. Să pună la dispoziția chiriașului bunurile, pe bază de proces verbal de primire - predare în maxim 5 (cinci) zile de la data semnării contractului de închiriere, liber de orice sarcini.

8.17. Să sprijine chiriașul în obținerea Autorizație de amplasare și funcționare.

8.18. Să nu îl tulbure pe chiriaș în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere;

8.19. Să restituie garanția de participare la licitație a ofertanților declarați respinși în maxim 5 (cinci) zile lucrătoare de la înregistrării solicitărilor scrise. Pentru perioada în care sumele reținute cu titlu de garanție se află la dispoziția administratorului nu se calculează dobânzi sau diferențe de curs valutar indiferent de moneda la care se raportează garanția, sumele se încasează în lei la cursul zilei constituirii depozitului și se va elibera aceeași sumă în lei.

8.20. Să restituie garanția de bună execuție a investiției în maxim 5 (cinci) zile lucrătoare de la data înregistrării procesului verbal de constatare a finalizării investiției.

CAPITOLUL VII

MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

9.1. Orice modificare a clauzelor contractuale se va face prin încheierea unor acte adiționale, cu acordul părților.

9.2. Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contract, dacă părțile nu convin la prelungirea acestuia;
- b) în cazul în care interesul național, local sau cerințele urbanistice impun aceasta, prin denunțarea unilaterală de către proprietar, cu preaviz de 15 zile adresat chiriașului de a elibera terenul;
- c) prin acordul părților;
- d) prin denunțarea unilaterală a contractului;
- e) alte situații expres prevăzute de lege;

Încetarea este efectivă la data stabilită pentru expirarea contractului sau de la data comunicată prin notificare. Pentru ocuparea terenului după această dată administratorul va calcula despăgubiri.

9.3. Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți,

Contractul se reziliază deplin drept, **prin denunțare unilaterală de către administrator**, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a chiriașului și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care chiriașul se găsește în vreuna din următoarele situații:

- a) a schimbat destinația bunului închiriat fără obținerea acordului administratorului,
- b) a subînchiriat terenul;
- c) a cedat folosința terenului unor terți;
- d) nu a respectat Autorizație de amplasare și funcționare emisă de Primăria Municipiului Oradea .

Această situație de încetare a contractului conduce la pierderea garanției de bună execuție a investiției și a garanției de bună plată prevăzute la art. 5.8. și 7.5. din contract, la plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului de 50% din valoarea chiriei indexate la zi precum și la eliberarea terenului pe cale administrativă

e) a folosit modulul de alimentație publică și terasa împreună cu terți (prin închiriere, concesiune, asociere, etc.) fără cordul scris al administratorului terenului;

f) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei, inclusiv majorările de întârziere aferente, timp de două trimestre consecutiv sau două trimestre considerate restante în cursul unui an calendaristic ;

Această situație de încetare a contractului conduce la pierderea garanției prevăzute la art. 7.5. din contract și la plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului de 50% din valoarea chiriei indexate la zi precum și la eliberarea terenului pe cale administrativă.

f) nu a constituit garanția de bună plată la contract

g) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere unilaterală, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a chiriașului și fără intervenția instanței de judecată;

h) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata , prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

i) în situația neutilizării structurii de vânzare / chioșcului o perioadă de 90 zile, imobilul se consideră abandonat.

j) În cazul neobținerii Autorizației de amplasare și funcționare în termen de 90 zile, sau în situația în care investiția nu este demarată sau finalizată în termenele stabilite, administratorul poate proceda la rezilierea unilaterală a

contractului de închiriere. În această situație terenul închiriat revine, liber de sarcini, administratorului (fără a fi necesar încheierea procesului verbal de predare-primire a amplasamentului).

CAPITOLUL VIII.

RESPONSABILITĂȚILE DE MEDIU

10. Concesionarul își asumă în totalitate responsabilitățile de mediu pe toată durata concesiunii.

CAPITOLUL IX

SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

11. Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de închiriere se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești de drept comun.

CAPITOLUL X

DISPOZITII FINALE

12.1. În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, chiriașul pierde garanția de participare la licitație, iar administratorul va reorganiza procedura de licitație în vederea închirierii terenului.

12.2. Contractul de închiriere va cuprinde drepturile și obligațiile părților se stabilite prin prezentul caiet de sarcini, instrucțiunile de licitație respectiv obligațiile asumate în procedura de licitație de ofertantul declarat câștigător.

12.3. Obținerea tuturor avizelor definitive pentru realizarea și funcționarea investițiilor cad în sarcina chiriașului

12.4. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente, obținerea acordurilor de bransare îl privesc pe chiriaș.

12.5. Instrucțiunile de participare la licitație, Caietul de sarcini și toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitantului, contra cost.

12.6. Ofertanții vor achita taxa și garanția de participare la licitație la valoarea stabilită prin Instrucțiunile de participare la licitație.

12.7. Ofertanții la licitație vor prezenta, la dosarul depus pentru licitație originalul chitanței de plată a taxei și a garanției de participare la licitație.

Participarea la licitație a ofertanților este condiționată de achitarea integrală a debitelor pe care le au față de bugetul local și față de Administrația Imobiliară Oradea, achitarea documentației de licitație și a garanției de participare.

Nu vor participa la licitație persoanele juridice sau persoanele fizice care:

- a) au debite față de bugetul local, Administrația Imobiliară Oradea sau DGFP;
- b) sunt în litigii cu Consiliul Local al municipiului Oradea;

12.8. Dacă din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți.

În acest caz, ofertanților li se va înapoia în termen de zece zile lucrătoare garanția de participare la licitație și taxa de participare la licitație pe baza unei cereri scrise și înregistrare la Administrația Imobiliară Oradea.

Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin caietul de sarcini și instrucțiunile de licitație se consideră însușite de ofertant.

12.9. Eventualele contestații cu privire la desfășurarea licitației publice se vor depune la registratura Primăriei Municipiului Oradea în termen de 48 de ore de la data desfășurării licitației, iar comisia de soluționare a contestațiilor va analiza și instrumenta contestațiile înregistrate în termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării acestora.

Cristian Marcel Beltechi

Porsztner Béla Csaba

Marioara Roșan

Pîrv Gabor Octavian

Director General

Director General Adj.

Șef Birou Juridic

Șef Serviciu Terenuri