

HOTĂRÂRE

privind modificarea art.1 din Hotărârea Consiliului Local nr. 569/30 august 2011, aprobarea caietului de sarcini și organizarea licitației publice pentru închirierea terenului în suprafață de 38,40 mp situat în partea de nord-est a Parcului 1 Decembrie din Municipiul Oradea, în vederea amplasării unui modul de alimentație publică – chioșc Cafe-Bar

Analizând Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 41267/25.01.2012, prin care Administrația Imobiliară Oradea propune modificarea art.1 din Hotărârea Consiliului Local nr. 569/30 august 2011, aprobarea caietului de sarcini și organizarea licitației publice pentru închirierea amplasamentului liber situat în partea de nord-est a Parcului 1 Decembrie, în vederea amplasării unui chioșc de alimentație publică cu destinația de Cafe-Bar, în conformitate cu prevederile Regulamentului de organizare și desfășurare a activităților în zone publice ale municipiului Oradea.

Ținând cont de art.5 din Hotărârea Consiliului Local nr. 569 din 30.08.2011, pentru amplasamentul rămas liber în urma reamenajării zonei de chioșcuri din Parcul 1 Decembrie, se va organiza licitație publică,

Având în vedere prevederile Regulamentului privind organizarea și desfășurarea activităților în zone publice, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.163/29.03.2010,

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

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

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art. I. Se modifică **Art.1.** din **Hotărârea Consiliului Local nr.569/2011**, care va avea următorul cuprins:

"Art.1. Se aprobă amenajarea zonei de chioșcuri din Parcul 1 Decembrie în condițiile Avizului CMUAT favorabil nr. 165/23.01.2011 prin care se propune amplasarea a trei module de chioșcuri (Fast Food, Gelaterie-Cofetarie-Patiserie și Cafe-Bar), conform planșei „Plan de situație – Propunere – varianata 1” întocmită de dl. Arh. Zisu Valentin"

Art. II. Se aprobă caietul de sarcini și organizarea licitației publice pentru închirierea terenului în suprafață de 38,40 mp în vederea amplasării pe acesta a unui modul de alimentație publică – chioșc Cafe-Bar în condițiile prevăzute la art.1. din prezenta hotărâre.

Art. III. Se aprobă durata închirierii pe o perioadă de 15 ani începând cu data de 01 a lunii următoare adjudecării licitației, dar care nu va depăși data de 30.04.2027 .

Art. IV. Se aprobă prețul de pornire a licitației de 2,10 lei/mp/zi.

Art. V. Chiria rezultată în urma licitației rămâne fixă la nivelul anului în care aceasta a fost stabilită, urmând a fi indexată de drept anual, începând din al doilea an, cu indicii de inflație prognozat, aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al Municipiului Oradea, urmând a se regulariza anul următor conform indicelui de inflație real comunicat de Institutul Național de Statistică.

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

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

Art. VIII. Cu ducere la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Administrația Imobiliară Oradea și Primăria Municipiului Oradea - Biroul Achiziții Publice.

Art. IX. Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Primarul Municipiului Oradea
- Instituția Prefectului Județului Bihor
- Biroul Achiziții Publice
- Instituția Arhitectului Șef
- Administrația Imobiliară Oradea
- Administrația Imobiliară Oradea – Seviul Terenuri

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Delorean Ion Iulius

Oradea, 27 ianuarie 2012
Nr. 53

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”.

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR
Ionel Vila



CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică a terenului în suprafață de 38,40 mp în vederea amplasării pe acesta a unui modul de alimentație publică – chioșc Cafe-Bar situat în partea de nord-est a Parcului 1 Decembrie din Municipiul Oradea

CAPITOLUL I.

OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.1. Terenul care urmează a fi închiriat se află în intravilanul municipiului Oradea, în zona de nord-est din Parcul 1 Decembrie.

1.2. Terenul care face obiectul închirierii, în suprafață de 38,40 mp, indentificat nr.topo 3579 aparține domeniului public al Municipiului Oradea conform Inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al Municipiului Oradea – poz.5942.

1.3. Se supune licitației publice în vederea închirierii, suprafața de 38,40 mp teren situat în partea de nord-est a Parcului 1 Decembrie din municipiul Oradea, conform planului de situație avizat (varianta1) prin avizul CMUAT favorabil nr.165/23.02.2011, amplasament rămas liber ca urmare a reamenajării zone, pentru amplasarea unui modul de alimentație publică - chioșc Cafe-Bar.

1.4. Terenul închiriat va fi utilizat de chiriaș, pe riscul și răspunderea sa, numai pentru amplasarea și funcționarea modului de alimentație publică - chioșc Cafe Bar, în schimbul chiriei prevăzute la cap. III.

1.5. Predarea - primirea amplasamentului se va face în maxim 5 (cinci) zile de la data semnării contractului de închiriere, în baza unui proces verbal de predare-primire.

1.6. 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.

1.7. Se interzice notarea în evidențele de Carte Funciară a modului de alimentație publică – chioșc (Cafe-Bar) edificat pe terenul închiriat.

CAPITOLUL II.

DURATA ÎNCHIRIERII

2.1. Durata închirierii suprafeței de 38,40 mp teren pentru amplasarea chioșcului Cafe-Bar, este de 15 ani începând cu data de 01 a lunii următoare adjudecării licitației, dar nu va depăși data de 30.04.2027.

2.2. Durata închirierii poate fi prelungită prin acordul de voință al părților, în condițiile stabilite prin Hotărâre a Consiliului Local.

CAPITOLUL III.

ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețul de pornire a licitației pentru închirierea terenului este de 2,10 lei/mp/zi conform Art.____ din Hotărârea Consiliului Local nr _____.

3.2. Prețul adjudecat prin licitație va fi indexat de drept anual, începând din al doilea an, cu indicele de inflație prognozat, 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;

3.3. Chiria se datorează începând cu data amplasării pe domeniul public a chioșcului, dar nu mai târziu de 60 zile de la data semnării contractului de închiriere.

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

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

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

3.7. La încheierea contractului de închiriere, chiriașul are obligația constituirii unei garanții de bună plată la contract, egală cu 25% din chiria datorată pentru un an de zile. Din această sumă administratorul poate preleva penalitățile și sumele datorate de chiriaș.

CAPITOLUL IV.

CARACTERISTICILE INVESTIȚIEI

4.1. Investiția reprezentând amplasare **modul de alimentație publică - chioșc Cafe-bar**, se va face în conformitate cu prevederile Avizului favorabil al Comisiei Municipale de Urbanism și Amenajarea Teritoriului(CMUAT) nr.165/23.02.2011 și a documentației de urbanism emis în acest sens de Instituția Arhitectului Șef. Modulul de alimentație publică - chioșc Cafe-Bar va fi identic cu cele existente pe același amplament, conform modelului avizat prin Avizul CMUAT nr. 165/23.02.2011.

4.2. Realizarea investiției modul de alimentație publică - chioșc Cafe-Bar care se va amplasa pe terenul închiriat, se va face pe cheltuiala chiriașului și va avea destinația de Cafe-Bar, în conformitate cu documentația de urbanism emisă de Instituția Arhitectului Șef .

4.3. Termenul de obținere a documentației de urbanism 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.

4.4. În termen de 30 zile de la data semnării contractului de închiriere, chiriașul are obligația de a încheia un contract ferm cu furnizorul de chioșc și de a prezenta o copie a acestuia la sediul Administrației Imobiliare Oradea, sub sancțiunea rezilierii unilaterale a contractului și predarea terenului liber de sarcini.

4.5. Termenul de finalizare a lucrărilor de amplasare este cel prevăzut în Autorizația de amplasare și funcționare, dar nu mai mare de 90 de zile (trei luni) de la data semnării contractului de închiriere.

4.6. Nefinalizarea investiției în termenul stabilit dă dreptul administratorului la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere și la eliberarea amplasamentului pe cale administrativă.

4.7. Chiriașul are obligația de a obține toate avizele și acordurile necesare amplasării modulului **de alimentație publică - chioșc Cafe-Bar** și desfășurării activității.

CAPITOLUL V

DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile chiriașului

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

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

Drepturile administratorului

5.3. Administratorul va solicita constituirea unei garanții de participare la licitație.

5.4. 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.

5.5. 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.

5.6. 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.

5.7. 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.

5.8. 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.

5.9. 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.

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

5.11. Administratorul are dreptul să rezilieze unilateral contractul de închiriere în cazul în care chiriașul nu respectă prevederile Regulamentului de organizare și desfășurare a activităților în zone publice, aprobat prin H.C.L. 163/2010, a Avizului favorabil nr.165/23.02.2011 și a prevederilor Autorizației de amplasare și funcționare.

CAPITOLUL VI.

OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile chiriașului

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

6.2. Să folosească terenul închiriat numai pentru amplasarea modului de alimentație publică – chioșc Cafe-Bar, în condițiile și pe amplasamentul stabilit prin documentația de urbanism.

6.3. Să asigure exploatarea și funcționarea în regim de continuitate a modului de alimentație publică – chioșc Cafe-Bar. Nefuncționarea o perioadă mai mare de 90 zile conduce la rezilierea unilaterală a contractului de către administrator și la eliberarea terenului pe cale administrativă.

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

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

6.6 Să nu schimbe domeniul de activitate avizat, respectiv cel de Cafe-Bar astfel încât cele trei module de pe amplasament să asigure activități comerciale complementare .

6.7. Nefinalizarea investiției în termenul stabilit prin documentația de urbanism 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.

6.8. Să nu exploateze prin sau împreună cu terți chioșcul de alimentație publică 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;

6.9. Să restituie terenul administratorului, la încetarea contractului de închiriere din orice cauză, în deplină proprietate, liber de sarcini, în baza unui proces verbal de predare-primire.

6.10. Să constituie, la semnarea contractului, garanția de bună plată în cuantum de 25% din chiria anuală aferentă primului an de activitate.

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

6.12. Să nu înstrăineze, ipotecheze sau greveze cu sarcini chioșcul de alimentație publică edificat pe terenul închiriat, fără acordul prealabil al administratorului terenului.

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

Obligațiile administratorului

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

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

6.16. Să confere chiriașul dreptul de folosință asupra terenului.

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

6.18. 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.

6.19. 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

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

7.2. 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.

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

Contractul se reziliază de plin 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 buna plată prevăzute la art. 3.7. și 6.10. 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 împreună cu terți (prin închiriere, concesiune, asociere, etc.) fără acordul 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. 3.7 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.

g) nu a constituit garanția de bună plată la contract;

h) 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;

i) 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;

j) în situația neutilizării chioșcului o perioadă de 90 zile, imobilul se consideră abandonat.

k) În cazul neobținerii Autorizației de amplasare și funcționare în termen de 60 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

8. Chiriașul își asumă în totalitate responsabilitățile de mediu pe toată durata contractului.

CAPITOLUL IX.

SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

9. 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

10.1. 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.

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

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

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

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

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

10.7. 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 litigiu cu Consiliul Local al Municipiului Oradea;

10.8. 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 Primăria Oradea.

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

10.9. 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

Carmen Letea

Director General

Director General Adj.

Șef Birou Juridic

Șef Serviciu Terenuri

Întocmit: Marge Ionel