

ROMÂNIA  
JUDEȚUL ALBA  
MUNICIPIUL ALBA IULIA  
CONSILIUL LOCAL

**CAIET DE SARCINI**  
**privind aprobarea închirierii prin licitație publică a Spațiului nr.11 în suprafață utilă de 223 mp, situat în Municipiul Alba Iulia, Cetatea Alba Carolina, Contragarda Ravelinului Sf.Mihail**

**I.Informații generale privind obiectul închirierii**

**1.Descrierea și identificarea bunului ce urmează să fie închiriat**

Bunul care face obiectul închirierii constă în Spațiul nr.11 în suprafață utilă de 223 mp, situat în Municipiul Alba Iulia, Cetatea Alba Carolina, Contragarda Ravelinului Sf.Mihail, în zidurile aferente, care aparține domeniului public al municipiului Alba Iulia, poziția 203 pe Lista Monumentelor Istorice 2015: codul LMI 2015, AB-II-a-A-00088, înscris în CF nr.119170-C8 Alba Iulia, cu nr.cadastral 119170-C8, având suprafața construită la sol de 333 mp, cu cod de clasificare 1.6.2. și valoare de inventar 2.892.489,90 lei.

Imobilul este compus din 6 încăperi:

- 1.Sală activități informaționale;
- 2.Sală informații obiective turistice;
- 3.SAS;
- 4.Sală organizare evenimente;
- 5.WC femei;
- 6.WC bărbați.

Structura clădirii este realizată pe fundații continue din piatră cu mortar. Zidurile existente sunt mixte, piatră și cărămidă, iar bolțile sunt din cărămidă.

Spațiul are: pardoseli din cărămidă, pereți cu cărămidă rostuită, bolți cu pereți tencuiți pe bază de var, tâmplăria este din lemn, iar ferestrele sunt prevăzute cu grilaj metalic.

Clădirea beneficiază de toate utilitățile(energie electrică, apă potabilă și canalizare), cu excepția rețelei de gaz, realizate din rețelele locale din zonă.

Încălzirea se face prin pardoseală și este pe curent electric.

Spațiul prezintă ușoare urme de infiltrații, datorate apei pluviale.

Accesul la spațiu este asigurat.

Adjudecatorul va asigura supravegherea, paza, întreținerea și repararea spațiilor ce fac obiectul închirierii, precum și curățenia în incinta acestora pe cheltuiala sa.

**2.Destinația bunurilor ce fac obiectul închirierii**

Spațiul ce urmează să fie închiriat este destinat desfășurării de activități comerciale de tip alimentație publică, artistic, galerie de artă, vânzare suveniruri, produse artizanale, presă și carte.

Toate cheltuielile necesare amenajării bunului închiriat, cad în sarcina chiriașului.

**3.Prețul de pornire al licitației publice**

Prețul de pornire al licitației publice este suma de 1.338 Euro/lună (6 Euro x 223 mp) .

#### **4.Încetarea contractului de închiriere**

Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

1.la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat, dacă părțile nu convin de comun acord prelungirea acestuia, în condițiile legii;

2.prin acordul de voință, exprimat în scris, al părților contractante;

3.în caz de nerespectare de către locatar, în tot sau în parte, a obligațiilor contractuale, locatorul va dispune unilateral rezilierea contractului, fără punere în întârziere, fără altă formalitate prealabilă cu plata de despăgubiri în sarcina locatarului;

4.în caz de nerespectare de către locator, în tot sau în parte, a obligațiilor contractuale, locatarul poate solicita rezilierea contractului, fără punere în întârziere, fără altă formalitate prealabilă cu plata de despăgubiri în sarcina locatorului;

5.în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu plata unei despăgubiri juste și prealabile în sarcina acestuia, în caz de dezacord, părțile putând soluționa conflictul pe cale amiabilă. În cazul în care părțile nu se înțeleg, se vor adresa instanței judecătorești competente potrivit legii;

6.în cazul pierderii de către locator a dreptului de proprietate asupra bunurilor închiriate;

7.la dispariția dintr-o cauză de forță majoră a bunurilor închiriate sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a le exploata, prin renunțare, fără plata de despăgubiri;

8.în cazul în care locatarul, din orice motive, intră în procedură de insolvență, faliment sau lichidare, locatorul poate rezilia unilateral contractul de închiriere, fără plata de despăgubiri în sarcina sa;

9.renunțarea la contractul de închiriere poate avea loc numai pentru motive bine întemeiate cum sunt: nerentabilitatea activității desfășurate în cadrul obiectivului ce face obiectul închirierii, situație financiară deficitară a locatarului care impune închiderea unor puncte de lucru printre care și cel care face obiectul închirierii, ori neobținerea avizelor, acordurilor, autorizațiilor necesare desfășurării activității din motive neimputabile locatarului cu condiția îndeplinirii obligațiilor față de locator până la data la care se face renunțarea la contractul de închiriere.

La încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, spațiile închiriate vor fi predate de către locatar locatorului prin proces-verbal de predare-primire, consemnându-se și starea în care acestea se găsesc la momentul predării, locatarul având obligația de a le preda locatorului cel puțin în starea în care le-a primit de la acesta.

#### **II.Participanții la licitația publică**

**A.**Are dreptul de a participa la licitația publică orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

**a)**a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

**b)**a depus oferta împreună cu toate documentele solicitate în fișa de date a procedurii de licitație, în termenele prevăzute de aceasta;

**c)**are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local al municipiului Alba Iulia;

**d)**nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

**e)**are ca obiect de activitate sau este calificat în domeniul de activitate aferent destinației de folosință a spațiului ce face obiectul contractului de închiriere.

**B.**Nu poate participa la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie.

Această restricție operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

#### **III.Natura și quantumul garanțiilor și taxelor solicitate de locatorul Municipiul Alba Iulia**

**A.**La înscrierea la licitație, fiecare ofertant va depune la Casieria Serviciului Contracte, Patrimoniu

din cadrul Primăriei Municipiului Alba Iulia, sau cu ordin de plată vizat de bancă, o **garanție de participare la licitație al cărei cuantum reprezintă prețul de pornire al licitației publice pentru o perioadă de 2 luni.**

Locatorul va restitui integral garanția de participare în situația anulării licitației tuturor ofertanților, precum și ofertanților care nu câștigă licitația, în termen de 3 zile de la data la care ofertanții ale căror oferte au fost excluse au fost încunoștințați despre aceasta de către locator.

Locatorul are dreptul de a reține garanția de participare la licitație, ofertantul pierzând astfel suma constituită, în următoarele situații:

a)când ofertantul își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;

b)în cazul în care o ofertă este stabilită câștigătoare, garanția rămâne constituită potrivit dispozițiilor art.334 alin.(5) din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare și se completează – dacă este cazul – până la contravaloarea a două chirii, la nivelul chiriei din oferta declarată câștigătoare, pentru toată perioada de valabilitate a contractului de închiriere, în termen de cel mult 30 de zile de la data semnării contractului;

c)în cazul în care o ofertă este declarată câștigătoare iar ofertantul refuză să semneze contractul de închiriere. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere poate atrage după sine și plata de daune-interese.

**B.**La înscrierea la licitație, ofertantul va achita o **taxă de înscriere** la licitație în cuantum de **20 lei**, taxă care destinată acoperirii cheltuielilor de organizare a licitației de către locator. Această taxă nu se restituie în nici o situație.

#### **IV. Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele**

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul locatorului: Municipiul Alba Iulia, str. Calea Moșilor, nr.5A, la registratura acestuia, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, semnate și ștampilate de ofertant. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va trebui să conțină:

*1.o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături, adăugiri sau modificări*

*2.copie după certificatul de înmatriculare a societății, certificat constatator emis de către ONRC emis cu maximum 30 de zile înainte de datat depunerii, actul constitutiv și o copie a actului de identitate a reprezentantului legal al societății*

*3.declarație pe proprie răspundere, semnată de reprezentantul legal al ofertantului din care să reiasă faptul că în ultimii 5 ani nu a fost condamnat prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești române sau străine, pentru participare la activități ale unei organizații criminale, pentru corupție, fraudă și/sau spălare de bani, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greșeli în materie profesională, precum și faptul că nu se află în oricare din următoarele situații:*

*a.este în stare de faliment ori lichidare, afacerile îi sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile sale comerciale sunt suspendate ori fac obiectul unui aranjament cu creditorii sau este într-o situație similară cu cele anterioare*

*b.face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situațiile prevăzute la pct.a*

*c.în ultimii 3 ani nu și-a îndeplinit sau și-a îndeplinit în mod defectuos obligațiile contractuale, din motive imputabile ofertantului în cauză, fapt care a produs sau este de natură a produce prejudicii beneficiarilor/partenerilor acestuia*

*d.nu a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie*

*4.certificate de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor, taxelor, contribuțiilor și altor sume către bugetul consolidat al statului și bugetul local*

5.dovada achitării de către ofertant a garanției de participare la licitație(chitanță, ordin de plată vizat de bancă, etc.) și a taxei de participare la licitație

6.caietul de sarcini semnat și ștampilat de către ofertant de luare la cunoștință

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia sau domiciliul.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la sediul locatorului până la data limită pentru depunere stabilită în anunțul de licitație.

Oferta depusă la o altă adresă a locatorului decât cea stabilită sau după expirarea datei limită de depunere se returnează nedeschisă.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă pentru Spațiul nr.11.

Oferta va cuprinde în mod obligatoriu, pe lângă prețul oferit de participantul la licitație, tipul de activitate comercială sau, după caz, tipurile de activități comerciale pe care dorește să le desfășoare în spațiul/spațiile pentru care a depus oferta.

Tipurile de activități comerciale permise sunt cele prevăzute în capitolul I intitulat ”Informații generale privind obiectul închirierii”, punctul 2 denumit ”Destinația bunurilor ce fac obiectul închirierii” din prezentul Caiet de sarcini, ofertantul adjudecatar putând desfășura doar acea activitate sau, după caz, doar acele activități pentru care a depus oferta, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, nefiind permise alte tipuri de activități.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, până la data semnării de către ofertantul declarat câștigător a contractului de închiriere.

Președinte,  
Comisia de evaluare a ofertelor pentru  
închirierea bunurilor proprietate  
publică/privată a municipiului Alba Iulia  
**Popescu Emil Antoniu**

Secretar,  
**Magda Florin Mihai**

**Serviciul Contracte, Patrimoniu**  
**Compartiment elaborare contracte, domeniul public și privat**  
**Primăria Municipiului Alba Iulia, B-dul Republicii, nr. 26, Alba Iulia, Județul Alba**  
Tel: +40 (0) 258 815 367, Fax: +40 (0) 258 812 545  
Internet: [www.apulum.ro](http://www.apulum.ro), E-mail: [office@apulum.ro](mailto:office@apulum.ro)  
**Facebook:** [www.facebook.com/primariaalbaiulia](http://www.facebook.com/primariaalbaiulia)