

# CAIET DE SARCINI

**privind închirierea prin licitație publică – cu plic închis a spațiului comercial , situat în municipiul Botoșani, Piața 1 Decembrie nr. 1 - parter**

## 1. DATE GENERALE

1.1. Prezentul caiet de sarcini are ca obiectiv: închirierea prin licitație publică a **spațiului amplasat în imobilul situat în municipiul Botoșani , Piața 1 Decembrie nr. 1, în suprafață de 98,00 mp.**

1.2. Instalațiile interioare de alimentare cu energie electrică, sanitare și gaze naturale trebuie verificate și puse în funcțiune. De realizarea funcționării acestor instalații se va ocupa chiriașul urmând ca acesta să întreprindă demersurile necesare în vederea contractării furnizării acestor utilități pe cheltuiala sa.

## 2. DESTINAȚIA SPAȚIULUI

2.1. Spațiul supus închirierii va avea ca destinație activități comerciale, respectiv:

- Restaurante și alte activități de servicii de alimentație, respectiv restaurante Cod CAEN 5610;
- Baruri și alte activități de servire a băuturilor Cod CAEN 5630;

**(nu se acceptă CAEN 5621 - Activități de alimentație (catering) pentru evenimente; CAEN 5629 - Alte servicii de alimentație n.c.a.)**

2.2. Pe toată perioada contractului este interzisă modificarea destinației spațiului sau a activității pentru care s-a încheiat contractul.

## 3. DURATA DE ÎNCHIRIERE

3.1. Obiectivul se închiriază pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire.

3.2. La expirarea contractului de închiriere, durata acestuia poate fi prelungită cu acordul părților, prin încheierea unui act adițional.

## 4. CHIRIA

4.1. Prețul minim de pornire a licitației este de 1 EURO/mp/lună pentru unitățile de alimentație publică, tarif stabilit conform prevederilor din HCL nr.77/2014.

4.2. Chiria lunară va fi calculată în funcție de dimensiunea spațiului, având la bază valoarea adjudecată prin licitație și va fi stipulată în contractul de închiriere.

4.3. Chiria stabilită va putea fi ajustată în situația în care au loc modificări legislative naționale sau locale al căror efect se reflectă în costurile pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului.

4.4. Plata aferentă chiriei se va face trimestrial până în data de 15 a primei luni a trimestrului la Direcția Impozite și Taxe Locale.

4.5. Pentru neachitarea chiriei în termenul stabilit se vor calcula majorări de întârziere de 1% pe lună începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

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

4.7. Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul autorității publice locale la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.

4.8. Locatarul va suporta contravaloarea utilităților consumate (energie electrică, apă, canalizare, gaz – dacă este cazul) precum și cheltuielile cu salubritatea.

## **5. AMENAJAREA SPAȚIILOR**

### **5.1. Locatarul are obligația întocmirii unui plan de investiții minime și dotările aferente pentru exercițiul comercial, precum și a unui deviz de lucrări.**

5.2. Lucrările de amenajare a spațiului potrivit destinației se pot face fără a afecta, modifica sau deteriora structura inițială a acestuia. Pentru realizarea de alte investiții, constând în ridicarea de construcții, modificări structurale ale celei existente, modernizări care nu pot fi restituite ulterior și alte asemenea, este obligatoriu acordul prealabil scris al proprietarului.

5.3. Amenajarea spațiului în vederea obținerii avizelor și autorizațiilor necesare desfășurării în condiții de legalitate a activității va fi suportată în totalitate de locatar, neputând fi solicitată preluarea cheltuielilor de către locator sau scăderea din cuantumul chiriei.

5.4. Locatarul este obligat să dețină stingător în stare de funcționare, să exploateze spațiul cu respectarea condițiilor impuse de normele P.S.I și celelalte reglementări legale în vigoare.

5.5. Pentru desfășurarea activității de alimentație publică sunt permise doar aparate electrice și electrocasnice omologate, destinate acestei activități. Nu se admit improvizații, lucrul cu foc deschis în incinta sau în afara spațiului.

5.6. Chiriașii sunt obligați să dețină recipiente pentru colectarea deșeurilor menajere.

5.7. Agentul economic are obligația începerii lucrărilor de investiție asumate în termen de cel mult 3 luni de la semnarea contractului. Această obligație va constitui clauză contractuală, iar nerespectarea se va sancționa cu desființarea de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și vreo altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, cu evacuarea voluntară a chiriașului în condițiile art. 1040 Cod Procedură civilă după notificarea transmisă prin executor judecătoresc).

## **6. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE LOCATOR**

6.1. La încetarea închirierii, bunurile proprietatea locatorului rămân în proprietatea sa.

6.2. La încetarea/reziliera contractului, bunurile realizate cu investițiile prevăzute în precedentul capitol vor intra în proprietatea locatorului, fără o despăgubire față de locatar.

## **7. ÎNCETAREA ȘI REZILIEREA CONTRACTULUI**

7.1. Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

a) la data expirării perioadei de valabilitate pentru care a fost încheiat;

b) prin acordul părților;

c) prin renunțare de către locatar prin notificare scrisă cu 30 de zile înainte de data la care se dorește încetarea contractului de închiriere;

d) la inițiativa locatorului în cazul în care interesul local impune, prin notificare scrisă cu 30 de zile înainte de data la care se dorește încetarea contractului de închiriere;

e) când intervine o cauză de forță majoră constatată și invocată în condițiile legii;

7.2. Rezilierea contractului intervine în următoarele situații:

a) neachitarea chiriei pentru 3 luni consecutive;

b) nerespectarea destinației spațiului ori a obligațiilor prevăzute în contractul de închiriere. În cazul în care nu se respectă destinația sau nu se realizează activitatea comercială, contractul de închiriere se consideră desființat de drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere și vreo altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, cu evacuarea voluntară a chiriașului în condițiile art. 1040 Cod Procedură civilă după notificarea transmisă prin executor judecătoresc

7.3. Măsura rezilierii contractului se va lua în urma unui preaviz adresat locatarului și se va pune în aplicare după 10 zile lucrătoare de la data primirii acestuia de către locatar, în cazul în care situația care a impus rezilierea a rămas neschimbată.

7.4. Rezilierea contractului nu va avea nici un efect asupra obligațiilor deja scadente între părți.

7.5. Încetarea contractului de închiriere se consideră realizată după achitarea tuturor datoriilor financiare existente și predarea spațiului pe bază de proces verbal.

7.6. Locatarul este obligat, fără altă formalitate, ca la expirarea termenului pentru care a fost încheiat contractul să elibereze în termen de 5 zile bunul închiriat. În același termen de 5 zile trebuie eliberat bunul închiriat și în cazul rezilierii ori expirării termenului de preaviz de 10 zile acordat de locatar.

7.7. După expirarea termenului de 5 zile prevăzut la pct.7.6., locatorul procedează, fără îndeplinirea altor formalități, la evacuarea locatarului, pe cheltuiala acestuia, locatarul fiind de drept în întârziere la expirarea termenului pentru care s-a încheiat contractul, conform art.1523 din Codul Civil Român.

## **8. ALTE CLAUZE**

8.1. Locatarul este obligat să obțină toate autorizațiile de functionare (sanitar-veterinar, DSP, mediu, PSI – după caz, în funcție de activitatea desfășurată) eliberate de forurile competente înainte de începerea activității, fiind singurul raspunzător pentru respectarea tuturor prevederilor legale în domeniu.

8.2. Locatarul nu poate subînchiria fără acordul locatorului, în totalitate sau parțial, spațiul ce face obiectul contractului de închiriere.

8.3. Locatarul este obligat să achite impozitele și taxele locale stabilite conform Codului Fiscal și celorlalte reglementări legale în vigoare.

## **9. DISPOZIȚII FINALE**

9.1. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Caietul de sarcini se consideră însușite de ofertant.

9.1 Drepturile și obligațiile părților, executarea și încetarea contractului, răspunderea contractuală și rezolvarea litigiilor se stabilesc prin contractul de închiriere, încheiat conform legislației în vigoare.

**Șef Serviciu Patrimoniu,**

**Iulius Sebastian Gherase**