

ROMÂNIA
JUDEȚUL ILFOV
CONSILIUL JUDEȚEAN

Anexa nr.2
la Hotărârea C.J.I nr. _____ / _____

CAIET DE SARCINI

**PRIVIND ÎNCHIRIEREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ
CU OFERTA ÎN PLIC A UNUI SPAȚIU SITUAT ÎN ORAȘUL
BUFTEA, JUDEȚUL ILFOV, ÎN VEDEREA DESFĂȘURĂRII UNOR
ACTIVITĂȚI FARMACEUTICE**

AUGUST 2011

BORDEROU

CAIET DE SARCINI

PRIVIND ÎNCHIRIEREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ CU OFERTA ÎN PLIC A UNUI SPAȚIU SITUAT ÎN ORAȘUL BUFTEA, JUDEȚUL ILFOV, ÎN VEDEREA DESFĂȘURĂRII UNOR ACTIVITĂȚI FARMACEUTICE

PIESE SCRISE

- **PAGINA DE TITLU**
- **BORDEROU**

1. DATE PRIVIND PERSOANA JURIDICĂ CĂREIA ÎI APARTINE BUNUL IMOBIL CE SE VA ÎNCHIRIA

2. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

- 2.1. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI IMOBIL CARE URMEAZĂ SĂ FIE ÎNCHIRIAT
- 2.2. DESTINAȚIA BUNULUI IMOBIL CE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII
- 2.3. CONDIȚIILE DE EXPLOATARE A BUNULUI IMOBIL ÎNCHIRIAT

3. CONDIȚII GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

- 3.1. REGIMUL BUNULUI IMOBIL UTILIZAT DE LOCATAR (CHIRIAȘ) ÎN DERULAREA ÎNCHIRIERII
- 3.2. OBLIGAȚIILE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI
- 3.3. OBLIGATIVITATEA ASIGURĂRII EXPLOATĂRII ÎN REGIM DE CONTINUITATE ȘI PERMANENȚĂ
- 3.4. INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII BUNULUI IMOBIL ÎNCHIRIAT
- 3.5. CONDIȚIILE ÎN CARE LOCATARUL (CHIRIAȘUL) POATE ÎNCHIRIA BUNUL ÎNCHIRIAT PE DURATA ÎNCHIRIERII
- 3.6. DURATA ÎNCHIRIERII ȘI POSIBILITATEA DE PRELUNGIRE A DURATEI CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE
- 3.7. CRITERIUL DE SELECȚIE UTILIZAT, NIVELUL MINIM AL CHIRIEI ȘI MODUL DE CALCUL AL ACESTEIA
- 3.8. NATURA ȘI CUANTUMUL GARANȚIEI ȘI A TAXEI DE PARTICIPARE SOLICITATE DE LOCATOR
- 3.9. CONDIȚII SPECIALE IMPUSE DE NATURA BUNULUI IMOBIL CE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII

4. CERINȚE PRIVIND CALIFICAREA OFERTANȚILOR

5. CONDIȚII CE TREBUIE ÎNDEPLINITE DE CĂTRE ADJUDECATARUL LICITAȚIEI

6. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

7. PERIOADA DE VALABILITATE A OFERTEI

8. DATA DE ORGANIZARE A LICITAȚIEI

1. DATE PRIVIND PERSOANA JURIDICĂ CĂREIA ÎI APARTINE BUNUL IMOBIL CE SE VA ÎNCHIRIA

JUDEȚUL ILFOV - CONSILIUL JUDEȚEAN ILFOV, cu sediul în București, sector 1, Str. Gh. Manu nr.18

2. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

2.1.DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI IMOBIL CARE URMEAZĂ SĂ FIE ÎNCHIRIAT

Județul Ilfov a cunoscut cea mai puternică extindere. Lipsa de teren liber în perimetrul capitalei a făcut ca potențialii investitori imobiliari și implicit mâna de lucru să se orienteze către localitățile județului Ilfov.

În zona de nord a capitalei toate elementele de dezvoltare imobiliară a zonei conduc la prognoze optimiste a evoluției prețurilor pe metru pătrat.

Orașul Buftea se află așezat în partea de N-V a judeșului Ilfov, la 20 km nord de capitală, cu acces rapid în și dinspre capitală, cu mare potențial și capacitate de dezvoltare.

Zona de nord-vest a capitalei a cunoscut cea mai puternică extindere, dezvoltatorii orientându-se unde se află proiecte de infrastructură în curs de dezvoltare.

Strategia de dezvoltare economio-socială locală, prin consolidarea resurselor existente, furnizează localității stabilitate și extindere economică solidă.

Din punct de vedere edilitar, orașul Buftea beneficiază de rețea de apă, energie electrică și gaz metan, având un sistem centralizat de colectare a apelor menajere.

Clădirea fostei Policlinici Buftea și terenul de sub aceasta având locația în Str. Studioului nr.13, din orașul Buftea, aparține domeniului privat al județului Ilfov și administrarea Consiliului Județean Ilfov, în baza Hotărârii Consiliului Județean Ilfov nr. 48 din 13.10.2004, respectiv Hotărârii Consiliului Județean Ilfov nr.112 din 26.09.2006. Imobilul este împrejmuit cu gard.

Accesul la proprietate este facil pe o alee betonată, învecinându-se cu alte proprietăți private.

Conform fișei corpului de proprietate, suprafața totală a terenului este de 3769,8 mp, suprafața utilă a clădirii este de 1247,59 mp, imobilul fiind intabulat la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov prin Încheierea nr.4727/01.02.2006, având numărul cadastral 3410, fiind înscris la cartea

funciară cu nr.3699. imobilul a fost dezmembrat în trei loturi, respectiv : lot 1 – teren liber în suprafață de 2859 mp, lot 2 – servitute, în suprafață de 179 mp, lot 3 – terenul de sub construcție, în suprafață de 732 mp.

Consiliul Județean Ilfov închiriază un spațiu din incinta clădirii, situat la parter, la intrarea principală, în stânga holului de acces, în suprafață utilă totală de $S = 17,37$ mp, compus din spațiu în S utilă = $11,79$ mp și Spațiu aferent cotei indivize din spațiile comune = $5,58$ mpm, în vederea desfășurării unor activități farmaceutice. Spațiul este prevăzut cu o singură intrare, accesul la acest spațiu fiind asigurat din holul de la intrarea principală a imobilului.

Spațiul supus închirierii nu beneficiază de utilități: respectiv apă, energie electrică și încălzire.

2.2. DESTINAȚIA BUNULUI IMOBIL CE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Spațiul ce va fi închiriat va fi utilizat doar în scopul desfășurării de activități farmaceutice.

2.3. CONDIȚIILE DE EXPLOATARE A BUNULUI IMOBIL ÎNCHIRIAT

Locatarul (chiriașul) trebuie să întrețină spațiul dat spre folosință, restituirea acestuia la sfârșitul închirierii făcându-se în starea în care a fost preluat, consemnată în procesul-verbal de predare-primire.

Nici o lucrare de construcție, nu va putea fi efectuată fără acordul prealabil al Consiliului Județean Ilfov (nu se va schimba destinația pentru care a fost închiriat spațiul).

3. CONDIȚIILE GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

3.1. REGIMUL BUNURILOR UTILIZATE DE LOCATAR (CHIRIAȘ) ÎN DERULAREA ÎNCHIRIERII

Locatarul (chiriașul) va utiliza, pe durata desfășurării contractului de închiriere, următoarele bunuri:

- Bunuri de retur:
 - spațiul în suprafață totală de $17,37$ mp împreună cu îmbunătățirile și investițiile realizate de locatar (chiriaș) referitoare la amenajarea acestuia.
- Bunurile achiziționate de locatar (chiriaș) din fonduri proprii, în perioada derulării contractului, sunt proprietatea acestuia. Aceste bunuri rămân în

proprietatea locatarului (chiriaşului) la încetarea contractului de închiriere, dacă nu fac obiectul intenţiei locatorului de a le achiziţiona ca bunuri de preluare.

La încetarea contractului de închiriere bunul imobil ce face obiectul închirierii împreună cu investiţiile realizate la acesta – bunuri de retur – revin de plin drept şi libere de sarcini locatorului.

3.2. OBLIGAŢIILE PRIVIND PROTECŢIA MEDIULUI

În perioada derulării contractului de închiriere vor fi respectate cu stricteţe toate obligaţiile privind protecţia mediului , stabilite conform legislaţiei în vigoare.

În acest sens, nu vor fi incinerate sau aruncate pe terenul aferent imobilului în care îşi desfăşoară activitatea, niciun tip de recipient ce poate conţine urme de substanţe toxice sau medicamente care au termenul de valabilitate expirat, etc.

Toate obligaţiile privind protecţia mediului, stabilite conform legislaţiei în vigoare pe parcursul derulării contractului de închiriere, cad în sarcina locatarului (chiriaşului), motiv pentru care acesta va obţine pe cheltuiala sa avize, acorduri şi autorizaţii de funcţionare pe care are obligaţia să le respecte.

Nerespectarea acestora, atrage după sine sancţionarea şi/sau aplicarea de către factorii interesaţi de amenzi contravenţionale.

3.3. OBLIGATIVITATEA ASIGURĂRII EXPLOATĂRII ÎN REGIM DE CONTINUITATE ŞI PERMANENŢĂ

Locatarul (chiriaşul) se obligă să asigure pe întreaga durată a închirierii, întreţinerea, şi exploatarea eficientă, în regim de continuitate şi permanenţă a bunului imobil ce face obiectul închirierii.

3.4. INTERDICŢIA SUBÎNCHIRIERII BUNULUI IMOBIL ÎNCHIRIAT

După adjudecarea licitaţiei şi încheierea contractului de închiriere, locatarul (chiriaşul) nu poate subînchiria bunul de retur ce face obiectul licitaţiei, respectiv al contractului de închiriere. În acest sens se va prevedea o clauză în contractul de închiriere.

3.5. CONDIŢIILE ÎN CARE LOCATARUL (CHIRIAŞUL) POATE ÎNCHIRIA BUNUL IMOBIL PE DURATA ÎNCHIRIERII

Locatarului (chiriaşului) în timpul derulării contractului de închiriere îi este interzisă subînchirierea spaţiului ce face obiectul acestui contract.

3.6. DURATA ÎNCHIRIERII ŞI POSIBILITATEA DE PRELUNGIRE A DURATEI CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Durata minimă a închirierii este de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, prin simplul acord de voință al părților, materializată printr-un act adițional la contractul de închiriere inițial.

3.7. CRITERIUL DE SELECȚIE UTILIZAT, NIVELUL MINIM AL CHIRIEI ȘI MODUL DE CALCUL AL ACESTEIA

3.7.1. CRITERIUL DE SELECȚIE UTILIZAT: oferta cea mai avantajoasă din punct de vedere financiar.

Atribuirea contractului se va face după criteriul amintit.

3.7.2. NIVELUL MINIM AL CHIRIEI ȘI MODUL DE CALCUL AL ACESTEIA

În baza O.U.G. nr.103/2007, Consiliul Județean Ilfov a organizat licitație publică în vederea întocmirii rapoartelor de evaluare pentru determinarea valorii juste la toate bunurile imobile – clădiri și terenuri – din domeniul public/privat al județului Ilfov. Conform prevederilor ordonanței de urgență amintite, activele fixe corporale de natura construcțiilor și terenurilor aflate în patrimoniul instituțiilor publice vor fi reevaluate cel puțin o dată la 3 ani de evaluatori autorizați în scopul determinării valorii juste a acestora, ținându-se seama de inflație, utilitatea bunului, starea acestuia și de prețul pieței, atunci când valoarea contabilă diferă semnificativ de valoarea justă. Rapoartele au fost întocmite de evaluatori atestați ANEVAR în perioada 13.11.2009-20.11.2009.

Conform Standardelor Internaționale de Evaluare recomandate de ANEVAR, valoarea justă a clădirilor și terenurilor este de regulă valoarea de piață. Într-o piață limitată valoarea justă se poate obține și prin costul de înlocuire net.

Metoda comparațiilor directe de piață prezentată de evaluatorul autorizat se bazează pe informații privind oferte de vânzare și tranzacții de bunuri imobile comparabile cu cele analizate. Aplicarea metodei a fost facilitată de informațiile furnizate de agenții imobiliare, internet și publicații de profil, mica publicitate, birouri notariale, care prezintă informații privind oferte în zone similare. Prețul bunurilor imobile este influențat în principal de facilitățile de care dispun amplasamentele respective, de accesul la căile de comunicație și de mărimea suprafețelor oferite spre vânzare. Din punct de vedere edilitar imobilul situat în orașul Buftea, strada Studioului nr.13, beneficiază de energie electrică, gaz metan, apă, canalizare și de rețea de telefonie. Spațiul supus închirierii nu dispune de utilitățile sus menționate

Valorile estimate se bazează pe condițiile actuale ale pieței pe factori anticipați ai cererii sau ofertei conform rapoartelor de evaluare prezentate de evaluatorul autorizat.

Chiria se diferențiază pe categorii de localități și pe zone, în funcție de importanța activității pentru desfășurarea căreia urmează a fi folosit bunul închiriat și de amplasarea acestuia.

Astfel, chiria la valoarea justă evaluată pentru spațiul în cauză din orașul Buftea este cuprinsă între 3 - 5 euro/mp/lună.

Prețul minim de pornire al licitației pentru închirierea spațiului în suprafață de 17,37 mp, va fi raportat la cursul EURO, respectiv de 4 euro/mp/lună.

Modul de calcul al chiriei pe o lună:

Chiria(euro/lună) = Suprafața spațiului(mp) x prețul stabilit și acceptat prin licitație raportat la curs EURO/mp/lună.

Preț minim al închirierii de la care se pornește licitația:

17,37mp x 4 euro/mp/lună = 69,48 euro/lună

Plata chiriei se va face lunar, cel mai târziu până la expirarea lunii pentru care se face plata, la cursul euro din ziua plății, astfel actualizarea prețului chiriei făcându-se automat, raportată la indicii de inflație.

Chiria obținută ca urmare a închirierii spațiului, se face venit la bugetul local al județului Ilfov.

3.8. NATURA ȘI CUANTUMUL GARANȚIEI ȘI A TAXEI DE PARTICIPARE SOLICITATE DE LOCATOR

1. **Garanția de participare la licitație** pentru spațiul menționat reprezintă 10% din prețul inițial de închiriere a bunului imobil, de la care se pornește licitația, pentru primul an de închiriere, respectiv de 83,38 euro.

Garanția de participare la licitație, **în original**, va fi prezentată sub formă de chitanță eliberată de către casieria Consiliului Județean Ilfov sau scrisoare de garanție bancară emisă de către o bancă din România.

Garanția de participare a ofertantului câștigător astfel constituită rămâne la dispoziția locatorului pe toată perioada derulării contractului de închiriere, până în momentul lichidării definitive a contractului încheiat.

Dacă este necesar, din această sumă vor fi prelevate penalitățile și sumele datorate proprietarului de către locatar, în baza contractului de închiriere.

2. **Taxa de participare la licitație** este stabilită astfel încât să fie acoperite cheltuielile ocazionate de organizarea procedurii.

Taxa de participare în valoare de 300 ron, se va percepe în momentul primirii instrucțiunilor de către ofertanți și nu se restituie.

Garanția și taxa de participare sunt valabile pentru o singură licitație.

3.9. CONDIȚII SPECIALE IMPUSE DE NATURA BUNULUI IMOBIL CE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Pentru bunul imobil care face obiectul prezentului caiet de sarcini nu se impun condiții speciale, acesta nu se află în interiorul unei arii protejate iar pentru imobilul respectiv nu sunt condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

Pentru protecția mediului înconjurător și protecția muncii nu sunt necesare condiții speciale, doar condiții legale impuse prin natura activității ce urmează să se desfășoare pe întreaga durată a contractului de închiriere.

4. CERINȚE PRIVIND CALIFICAREA OFERTANȚILOR

Condițiile de calificare sunt prezentate în instrucțiunile pentru ofertanți și sunt completate cu cele din caietul de sarcini, respectiv:

- cererea tip de înscriere la licitație;
- cartea de identitate a persoanei participante la licitație (copie);
- informații generale despre ofertant;
- certificat de înmatriculare al societății comerciale (dovada înregistrării) la Oficiul Registrului Comerțului sau autorizația pentru persoane fizice care desfășoară activități economice pe baza liberei inițiative(copie legalizată);
- certificat fiscal (copie legalizată);
- certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului cu menționarea domeniilor de activitate (original sau copie legalizată) - ofertantul trebuie să aibă cuprins în obiectul de activitate că desfășoară tipul de activitate pentru care este scos bunul imobil la licitație;
- cazier fiscal (original);
- bilanț contabil pe anul 2010 vizat de organele de stat competente;
- state de plată la 31.07.2011;
- dovezile de plată a taxei și a garanției de participare la licitație (original);
- împuternicirea dată participantului de către ofertant pentru a participa la licitație în numele său (dacă este cazul);
- certificate doveditoare din care să rezulte că ofertantul nu are datorii către bugetul de stat și/sau bugetele locale, precum și eventuale debite față de Consiliul Județean Ilfov și către societățile comerciale de utilități publice (originale sau copii legalizate, la data de 31.07.2011).

5. CONDIȚII CE TREBUIE ÎNDEPLINITE DE CĂTRE ADJUDECATARUL LICITAȚIEI

Să respecte obligațiile contractuale stabilite prin contractul cadru de închiriere, aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Ilfov nr. ___/_____, contract prezentat ca document al licitației și completat prin prezentul caiet de sarcini, respectiv:

OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

- a) pe toată durata închirierii, să întrebuițeze bunul imobil închiriat, ca un posesor de bună-credință, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;
- b) să plătească locatorului chiria în quantumul și la termenul stabilite prin contract;

Plata chiriei se va efectua în lei, în rate lunare, cel mai târziu până la finele lunii pentru care se face plata, în numerar la casieria Consiliului Județean Ilfov sau prin ordin de plată, în contul locatorului precizat în contractul de închiriere, deschis la Trezoreria Județului Ilfov.

Conversia Leu-Euro se va efectua conform cursului BNR din data efectuării plății.

- c) să folosească bunul imobil închiriat, fără să schimbe destinația pentru care a fost închiriat, prevăzută în contract;
- d) să efectueze, pe cheltuiala sa, lucrări de întreținere și reparații normale ale bunului închiriat, lucrări ce cad conform legii, în sarcina sa;
- e) să achite cheltuielile de întreținere și orice alte cheltuieli care decurg din folosința imobilului (taxe, impozite, utilități, etc);
- f) să nu subînchirieze în tot sau în parte bunul imobil;
- g) să înștiințeze pe locator despre orice atingere adusă dreptului său de locațiune;
- h) la expirarea contractului, să elibereze și să restituie locatorului bunul închiriat, liber de sarcini, în aceeași stare în care l-a primit (conform procesului-verbal de predare-primire), în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse;
- i) să obțină aprobarea locatorului de a efectua orice alt tip de lucrări de construcție și de îmbunătățire a imobilului legate de obiectul contractului de închiriere; la finalizarea contractului de închiriere, bunurile de retur constând din teren și îmbunătățirile/investițiile realizate de către locatar, revin locatorului, iar bunurile de preluare achiziționate de către locatar din fonduri proprii în perioada derulării contractului, cu acordul acestuia, pot reveni locatorului;
- j) să obțină avizele și autorizațiile necesare desfășurării activităților în cadrul bunului imobil închiriat, cu respectarea legislației în vigoare;
- k) să respecte dispozițiile legale privind prevenirea și stingerea incendiilor, normele sanitare și de protecție a mediului înconjurător;

- l) să repare prejudiciul cauzat, la solicitarea administratorului de drept legal, atunci când se constată pagube la bunul imobil datorate în mod exclusiv locatarului;
- m) să permită persoanelor împuternicite de către locator, să controleze modul în care este utilizat bunul imobil închiriat și starea acestuia, ori de câte ori este necesar;
- n) să înștiințeze imediat pe locator despre orice acțiune a unei terțe persoane care îi tulbură folosința.

6. CLAUZE REFERITOARE LA ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de închiriere, dacă părțile nu convin, în scris, prin act adițional, prelungirea acestuia;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, după o prealabilă notificare a locatarului (cu minim 15 zile înainte);
- c) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locator, prin reziliere de către locatar, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatorului;
- e) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat;
- f) prin acordul părților;
- g) denunțarea unilaterală a contractului de închiriere se poate face numai cu respectarea unui preaviz de 15 zile;
- h) în cazul în care este schimbată destinația obiectivului pentru care spațiul a fost închiriat, respectiv desfășurarea de activități farmaceutice, contractul de închiriere este reziliat de drept.

7.PERIOADA DE VALABILITATE A OFERTEI: 60 de zile

8. DATA DE ORGANIZARE A LICITAȚIEI: