

**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 TEREN SITUAT ÎN ORAȘUL
OTOPENI, JUDEȚUL ILFOV, ÎN VEDEREA AMPLASĂRII UNUI
PANOUL PUBLICITAR**

IULIE 2010

BORDEROU

CAIET DE SARCINI

PRIVIND ÎNCHIRIEREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ CU OFERTA ÎN PLIC A UNUI TEREN SITUAT ÎN ORAȘUL OTOPENI, JUDEȚUL ILFOV ÎN VEDEREA AMPLASĂRII UNUI PANOU PUBLICITAR

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 Otopeni este amplasat în nordul capitalei la 10 km de București pe sensul de deplasare către Ploiești, DN1, cu acces rapid în și dinspre capitală, cu mare potențial și capacitate de dezvoltare.

Zona de nord 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.

Imobilul având locația în Str. Calea Bucureștilor nr.222C, din orașul Otopeni, aparține domeniului public al județului Ilfov și administrarea Consiliului Județean Ilfov, în baza H.G. 309/2007, fiind împrejmuit cu gard și acces direct la DN1.

Accesul la proprietate este facil pe o alee betonată cât ține curtea în lungime din strada asfaltată, iluminată și bine întreținută, învecinându-se cu alte proprietăți private.

Suprafața totală a terenului este de 10.441 mp, imobilul fiind intabulat la Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ilfov prin Încheierea nr.143030/10.09.2008.

Consiliul Județean Ilfov închiriaza o parte din teren, în suprafață de 16 mp, în vederea amplasării unui panou publicitar.

2.2. DESTINAȚIA BUNULUI IMOBIL CE FACE OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Terenul care face obiectul închirierii, în suprafață de 16 mp, va fi utilizat în scopul amplasării unui panou publicitar, care se va instala în perimetrul stabilit de Consiliul Județean Ilfov, conform planului de situație ce face parte din prezenta hotărâre și indiferent de caracterul lor: comercial, politic, electoral, religios sau de altă natură.

2.3. CONDIȚIILE DE EXPLOATARE A BUNULUI IMOBIL ÎNCHIRIAT

Locatarul (chiriașul) trebuie să întrețină terenul 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 altă lucrare de construcție în afara celei pentru care terenul a fost închiriat, respectiv construirea unui panou publicitar, nu va putea fi efectuată pe terenul în cauză (nu se va schimba destinația pentru care a fost închiriat terenul) .

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:
 - terenul în suprafață totală de 16 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 (chiriașului) la încetarea contractului de închiriere, dacă nu fac obiectul intenției locatarului de a le achiziționa ca bunuri de preluare.

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

3.2. OBLIGAȚIILE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

Pentru amenajarea terenului în vederea amplasării pe acesta a unui panou publicitar sunt necesare lucrări ce constau în construirea unei fundații de beton

armat în care se monolitizează stâlpul metalic ce susține panoul publicitar, lucrări ce impun respectarea obligațiilor privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare.

În timpul execuției construcției și în perioada derulării contractului de închiriere vor fi respectate cu strictețe normele privind protecția mediului înconjurător. În acest sens, nu vor fi incinerate sau aruncate pe teren, deșeuri sau materiale rezultate în urma executării și asamblării panoului publicitar și orice tip de recipient ce pot conține urme de substanțe toxice etc.

Toate obligațiile privind protecția mediului, stabilite conform legislației în vigoare pe parcursul derulării contractului de închiriere, cât și în faza de amenajare a terenului și de execuție a obiectivului de investiții, cad în sarcina locatarului (chiriașului), motiv pentru care acesta va obține pe cheltuiala sa avize, acorduri și autorizații de funcționare pe care are obligația să le respecte.

Nerespectarea acestora, atrage după sine sancționarea și/sau aplicarea de către factorii interesați de amenzi contravenționale.

3.3. OBLIGATIVITATEA ASIGURĂRII EXPLOATĂRII ÎN REGIM DE CONTINUITATE ȘI PERMANENȚĂ

Locatarul (chiriașul) se obligă să asigure pe întreaga durată a închirierii, întreținerea, și exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență a bunului imobil ce face obiectul închirierii.

3.4. INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII BUNULUI IMOBIL ÎNCHIRIAT

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

3.5. CONDIȚIILE ÎN CARE LOCATARUL (CHIRIAȘUL) POATE ÎNCHIRIA BUNUL IMOBIL PE DURATA ÎNCHIRIERII

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

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

Durata minimă a închirierii este de 2 ani, cu posibilitate de prelungire pentru o perioadă egală cu cel mult jumătate din durata sa inițială, 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 10.11.2008-10.01.2009.

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 amplasamentul beneficiază de energie electrică, gaz metan, apă, canalizare și de rețea de telefonie.

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 terenul în cauză din orașul Otopeni este cuprinsă între 2 - 4 euro/mp/lună.

Prețul minim de pornire al licitației pentru închirierea terenului în suprafață de 16 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 terenului(mp) x prețul stabilit și acceptat prin licitație raportat la curs EURO/mp/lună.

Preț minim al închirierii de la care se pornește licitația:

16mp x 4 euro/mp/lună = 64 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 terenului, 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 terenul menționat reprezintă 10% din prețul inițial de închiriere a bunului imobil, de la care se pornește licitația, pentru primul an de închiriere, respectiv de 76,8 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 atingerea obiectivului propus, respectiv amplasarea pe terenul ce se va închiria a unui panou publicitar sunt necesare investiții constând în amenajarea terenului și construcția propriu-zisă a panoului.

Construcția panoului ce va fi realizat va fi una modernă conform standardelor europene și va îndeplini toate condițiile de siguranță prevăzute de lege, fiind suportată în întregime de locatar(chiriaș).

Pentru funcționarea panoului publicitar cu iluminare, locatarul(chiriașul) va obține toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, prevăzute de legislația în vigoare.

Condiții impuse de Consiliul Județean Ilfov:

- amplasarea unui panou publicitar în perimetrul solicitat, în vecinătatea drumului național DN1, nu va perturba buna desfășurare a traficului rutier, acest fapt implicând respectarea condițiilor privind siguranța circulației pe drumurile publice;
- la amplasarea panoului publicitar trebuie să se respecte planurile de urbanism și de amenajare a teritoriului, avizate de administratorul drumului;
- nu vor fi încălcate normele de protecție a mediului înconjurător fiind absolut obligatoriu respectarea Legii nr.10/1995 privind calitatea în construcții, respectiv a realizării și menținerii pe întreaga durată de utilizare a cerințelor de rezistență, stabilitate și siguranță în exploatare;
- este interzisă instalarea de panouri publicitare, care prin formă, culori sau conținut, pot fi confundate cu indicatoarele de semnalizare rutieră;
- este interzisă tăierea pomilor fructiferi ce se află pe terenul în cauză.

Pentru bunul imobil care face obiectul prezentului caiet de sarcini nu se impun alte 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 ca urmare a instalării panoului publicitar, a întreținerii și exploatării terenului închiriat, care se va realiza prin grija locatarului, 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 2009 vizat de organele de stat competente;
- state de plată la 31.08.2010;
- 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 31.08.2010).

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.37/22.09.2004, contract prezentat ca document al licitației și completat prin prezentul caiet de sarcini, respectiv:

OBLIGAȚIILE LOCATARULUI

- a) pe toată durata închirierii, să întrebuințeze bunul imobil închiriat, ca un posesor de bună-credință, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;
- b) să plătească locatorului chiria în cuantumul 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 locatorului;
- m) să permită persoanelor împuternicite de către locatar, 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 locatorului (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 locatorului;
- d) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, 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 terenul a fost închiriat, respectiv amplasarea pe acesta a unui panou publicitar, contractului de închiriere este reziliat de drept.

7.PERIOADA DE VALABILITATE A OFERTEI: 60 de zile

8. DATA DE ORGANIZARE A LICITAȚIEI: _____