



CAIET DE SARCINI
privind licitația publică pentru imobilele (teren și construcții), fosta Școală Generală din
Oarda de Jos, situate în Alba Iulia, str.Biruinței, nr.5

I.Informații generale privind obiectul închirierii

1.Descrierea și identificarea bunurilor ce urmează să fie închiriate

Bunurile ce fac obiectul închirierii constau în următoarele imobile (teren și construcții), fosta Școală Generală din Oarda de Jos, proprietate publică a municipiului Alba Iulia, situate în Alba Iulia, pe str.Biruinței, nr.5:

a.teren înscris în CF nr.73675 Alba Iulia, cu nr.cadastral 73675, în suprafață de 2.974 mp, cu categoria de folosință curți construcții, având cod de clasificare 9 și valoarea de inventar de 337.559,50 lei;

b.construcție – Școala Generală Oarda de Jos, înscrisă în CF nr.73675 Alba Iulia, cu nr.cadastral 73675-C1, cu suprafața construită desfășurată de 522,8 mp și suprafața utilă de 421,8 mp, având cod de clasificare 1.6.2. și valoarea de inventar de 304.957 lei;

c.construcție – Școala Generală Oarda de Jos, înscrisă în CF nr.73675 Alba Iulia, cu nr.cadastral 73675-C2, cu suprafața construită desfășurată de 101,1 mp și suprafața utilă de 70,2 mp, având cod de clasificare 1.6.2. și valoarea de inventar de 56.979 lei;

d.construcție – grup sanitar, înscrisă în CF nr.73675 Alba Iulia, cu nr.cadastral 73675-C3, cu suprafața construită desfășurată de 37,39 mp și suprafața utilă de 29,1, având cod de clasificare 1.6.2. și valoarea de inventar de 21.177 lei;

e.construcție – anexa, înscrisă în CF nr.73675 Alba Iulia, cu nr.cadastral 73675-C4, cu suprafața construită desfășurată de 44,11 mp și suprafața utilă de 34,9 mp, având cod de clasificare 1.6.2. și valoarea de inventar de 12.429 lei.

A.Clădirea Școala Generală Oarda de Jos (C1) este compusă din: 5 săli de clasă, 2 holuri, sala profesorală, contabilitate, birou și centrală termică.

Caracteristici tehnice:

Clădirea are structură portantă, planșeu și șarpantă din lemn, finisajul este obișnuit, pereții sunt tencuiți și zugrăviți simplu, pardoselile sunt cu gresie pe holuri și parchet laminat în sălile de clasă, sala profesorală, contabilitate și birou, tâmplăria este de tip PVC cu geam termopan la exterior și lemn la interior, vopsite cu alb, învelitoarea este din țiglă, înlocuită parțial în anul 2015 (fără reparații).

Utilități:

Clădirea prezintă instalație electrică și de alimentare cu gaze naturale.

Încălzirea se realizează cu CT/gaz pe cca.30% din suprafața clădirii, restul clădirii nefiind încălzită, deoarece aceasta dispune de o centrală termică pe cărbune care în prezent este dezafectată.

Clădirea necesită unele reparații la planșeu, tavane și pereții interiori.

Se pot observa unele fisuri ale pereților, iar clădirea necesită efectuarea unor operațiuni de igienizare.

B.Clădirea Școala Generală Oarda de Jos (C2) este compusă din: 2 săli de clasă și o terasă care asigură accesul în clădire.

Caracteristici tehnice:

Clădirea are structură portantă, planșeu și șarpantă din lemn, finisajul este obișnuit, pereții sunt tencuiți și zugrăviți simplu, pardoselile sunt de ciment sclivisit (care prezintă degradări) și parchet laminat în cele două săli de clasă, tâmplăria este de tip PVC cu geam termopan la exterior, învelitoarea este din țiglă, înlocuită parțial în anul 2015.

Utilități:

Clădirea deține instalație electrică.

C.Grup sanitar (C3).

Clădirea este compusă din: 2 grupuri sanitare (fete și băieți) cu câte 2 WC-uri și un lavoar fiecare.

Caracteristici tehnice:

Clădirea are structură portantă, planșeu și șarpantă din lemn, învelitoare din țiglă, finisajul este obișnuit, pereții sunt tencuiți și zugrăviți simplu, vopsiți parțial cu vopsea în ulei, ambele spații dispun de obiecte sanitare, pardoselile sunt din gresie, tâmplăria este de tip PVC.

Utilități:

Clădirea prezintă instalație electrică dezafectată și canalizare de tip fosă septică și nu dispune de instalații de încălzire.

D.Anexa (C4).

Clădirea este compusă dintr-o încăpere cu destinația de magazie.

Caracteristici tehnice:

Clădirea are structură portantă, planșeu și șarpantă din lemn, învelitoare din țiglă, finisajul este obișnuit, pardoseala este de ciment sclivisit, tâmplăria este metalică.

Nu dispune de utilități.

2.Destinația bunurilor ce fac obiectul închirierii

Tipurile de activități permise sunt cele din domeniul activităților educative și de învățământ, autorizate potrivit legii, ofertantul adjudecatar putând desfășura doar acea activitate sau, după caz, doar acele activități permise, sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere, nefiind permise alte tipuri de activități.

Toate cheltuielile necesare amenajării bunurilor închiriate, cad în sarcina chiriașului.

Toate măsurile privind paza și protecția contra incendiilor la bunurile închiriate cad în sarcina chiriașului, în condițiile legii.

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

Plata utilităților precum și costul racordării la rețelele edilitare cad în întregime în sarcina chiriașului.

3.Prețul de pornire al licitației publice

Prețul de pornire al licitației publice este echivalentul în lei a 1,4 euro/mp/lună (778,4 Euro/lună), conform raportului de evaluare întocmit de dna.Roșu Adriana Euseña - Evaluator autorizat ANEVAR, utilizându-se cursul oficial BNR valabil în ziua plății.

4.Încetarea contractului de închiriere

Prezentul contract încetează deplin drept, fără intervenția instanței de judecată, în următoarele situații:

1.la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat;

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

3.în caz de nerespectare de către locator, 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 echivalente cu 6 chirii lunare;

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 echivalente cu 6 chirii lunare;

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, echivalentă cu cel mult 6 chirii lunare, stabilită prin negociere între părțile contractante, 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, 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;

La încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, bunurile închiriate vor fi predate de către locator locatorului prin proces-verbal de predare-primire, consemnându-se și starea în care acestea se găsesc la momentul predării, cu toate investițiile efectuate de către locator, care trec în proprietatea locatorului cu titlu gratuit, locatarul având obligația îndeplinirii tuturor obligațiilor față de locator până la data la care se face predarea efectivă către locator a bunurilor ce fac obiectul contractului de închiriere.

Partea care invocă încetarea sau rezilierea contractului va notifica celeilalte părți cauza de încetare/reziliere cu cel puțin 5 zile calendaristice înainte de data la care urmează să-și producă efectele, caz în care va face și dovada achitării despăgubirilor egale cu echivalentul a 6 chirii lunare.

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 bunurilor ce fac 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 cuantumul 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.

d. în cazul în care documentele depuse de ofertant sau informațiile furnizate de acesta nu corespund cu realitatea.

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 cerere de înscriere la licitație și o fișă cu informații privind ofertantul, semnate 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, certificatul de înregistrare în Registrul asociațiilor și fundațiilor, după caz

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 înscrie numele sau denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia.

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.

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 Caietul de sarcini, ofertantul adjudecator putând desfășura doar acea activitate sau, după caz, doar acele activități permise, 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,

Secretar,

Comisia de evaluare a ofertelor pentru
închirierea bunurilor proprietate
publică/privată a municipiului Alba Iulia



Direcția Patrimoniu Public și Privat
Serviciul Contracte, Patrimoniu
Primăria Municipiului Alba Iulia, Str. Calea Moșilor Nr. 5 A, Alba Iulia, Județul Alba, 510134
Datele cu caracter personal prelucrate cu respectarea principiilor din Regulamentul (UE) 2016/679
Tel: +40 258 819 462, Fax: +40 258 812 545
Internet: www.apulum.ro, E-mail: office@apulum.ro; adpp@apulum.ro
Facebook: www.facebook.com/primariaalbaiulia

