Anexa nr.2 la H.C.L. nr.373/2024
ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL ALBA IULIA
CONSILIUL LOCAL

CAIET DE SARCINI
privind licitația publică pentru închirierea a 8 locații destinate desfășurării de activități de alimentație publică, situate în Municipiul Alba Iulia, Cetatea Alba Carolina

I.Informații generale privind obiectul închirierii
1.Descrierea și identificarea bunurilor ce urmează să fie închiriate

Bunurile ce fac obiectul închirierii constau în 8 locații destinate desfășurării de activități de alimentație publică, situate în Municipiul Alba Iulia, Cetatea Alba Carolina, proprietate publică a Municipiului Alba Iulia, poziția 203 pe Lista Monumentelor Istorice:codul LMI 2015, AB–II–a–A–00088, reprezentate pe harta ce formează Anexa nr.2 la Regulamentul de ocupare a domeniului public și desfășurare a comerțului stradal în municipiul Alba Iulia, aprobat prin HCL nr.311/29.08.2024 cu culoarea albastră, după cum urmează:

1.Locația nr.1, situată în Cetatea Alba Carolina parcarea pentru autocare, pe terenul înscris în CF nr.119170 Alba Iulia, cu nr.cadastral 119170, în suprafață totală de 247.427 mp, locația având suprafața de 58 mp;

2.Locația nr.2, situată în Cetatea Alba Carolina, Piața Mihai Viteazul, pe terenul înscris în CF nr.102076 Alba Iulia, cu nr.cadastral 102076, în suprafață totală de 2.813 mp, locația având suprafața de 186 mp;

3.Locația nr.3, situată în Cetatea Alba Carolina, Piața Mihai Viteazul, pe terenul înscris în CF nr.102076 Alba Iulia, cu nr.cadastral 102076, în suprafață totală de 2.813 mp, locația având suprafața de 258 mp;

4.Locația nr.4, situată în Cetatea Alba Carolina, în imediata apropiere a Clădirii Ierihon, pe pietonala Mihai Viteazul, cu nr.top.1924, poziția 765 în HGR nr.974/2002, locația având suprafața de 110 mp;

5.Locația nr.5, situată în Cetatea Alba Carolina Piața Cetății, în vecinătatea Muzeului Principia, pe terenul înscris în CF nr.115177 Alba Iulia, cu nr.cadastral 115177, în suprafață totală de 7.747 mp, locația având suprafața de 138,5 mp;

6.Locația nr.6, situată în Cetatea Alba Carolina, lângă Obeliscul lui Horea, Cloșca și Crișan, pe terenul înscris în CF nr.119170 Alba Iulia, cu nr.cadastral 119170, în suprafață totală de 247.427 mp, locația având suprafața de 85,75 mp. Conform Avizului Direcției Județene pentru Cultură Alba nr.1.444/08.10.2024, înregistrat la Primăria municipiului Alba Iulia sub nr.114.834/08.10.2024, locația va fi relocată/îndepărtată de zona Obeliscului lui Horea, Cloșca și Crișan cu cca.5 – 10 m față de locația aprobată prin Regulamentul pentru ocupare a domeniului public și desfășurare a comerțului stradal în Municipiul Alba Iulia(Anexa nr.2), aprobat prin HCL nr.311/2024, pe același aliniament;

7.Locația nr.7, situată în Cetatea Alba Carolina, Piața Toboșarului, pe terenul înscris în CF nr.81842 Alba Iulia, cu nr.cadastral 81842, în suprafață totală de 55.623 mp, locația având suprafața de 145 mp;

8.Locația nr.8, situată în Cetatea Alba Carolina, Piața Toboșarului, pe terenul înscris în CF nr.81842 Alba Iulia, cu nr.cadastral 81842, în suprafață totală de 55.623 mp, locația având suprafața de 145 mp;

2.Destinația bunurilor ce fac obiectul închirierii

Cele 8 locații sunt destinate desfășurării de activități de alimentație publică.

În suprafața alocată fiecărei locații se vor amplasa atât structurile destinate desfășurării activităților comerciale, cât și terasele aferente acestora, depășirea suprafeței de teren alocate fiecăreia dintre locații fiind

interzisă și se sancționează conform dispozițiilor art.63 alin.(2) din Regulamentul de ocupare a domeniului public și desfășurare a comerțului stradal în municipiul Alba Iulia, aprobat prin HCL nr.311/29.08.2024.

Structurile destinate desfășurării activităților comerciale vor fi de tip trăsură de epocă și vor respecta modelul agreat de Primăria municipiului Alba Iulia.

Structurile tip trăsură de epocă se vor amplasa direct pe paviment, fără platforme precum şi fără racorduri la utilităţi, cu excepţia energiei electrice unde este cazul şi se poate realiza din punct de vedere tehnic.

Structurile tip trăsură de epocă vor fi construite din lemn, culorile admise pentru vopsirea trăsurilor sunt culori pastelate, nesaturate:verde, crem, maro, lemn natural băițuit sau lăcuit, ori combinații ale acestor culori și vor avea aplicat logo-ul municipiului Alba Iulia cât mai vizibil. Acoperișul trăsurilor va fi realizat din lemn tratat hidrofug (respectând cromatica corpului trăsurii) și nu vor fi admise elemente de tip policarbonat sau tablă.

Terasele care se vor amplasa pe locații se vor amenaja și vor funcționa potrivit dispozițiilor Regulamentului de ocupare a domeniului public și desfășurare a comerțului stradal în municipiul Alba Iulia, aprobat prin HCL nr.311/29.08.2024 și vor fi dotate cu sisteme de umbrire, cu excepția locației nr.6, unde este interzisă montarea oricăror sisteme de umbrire.

În cele 8 locații se vor putea comercializa orice fel de produse alimentare cum ar fi: produse de cofetărie și patiserie(înghețată, dulciuri, pop-corn, vată de zahăr, prăjituri, plăcinte, clătite, langoși, gogoși și altele asemenea), produse tip fast-food, băuturi răcoritoare, cafea, ceai, sucuri naturale de orice fel, băuturi alcoolice și orice alte tipuri de produse alimentare, cu excepția celor pentru a căror preparare se utilizează foc deschis cu lemne și/sau cărbuni sau orice alt fel de sistem de preparare cu foc deschis, produse a căror comercializare este interzisă sub sancțiunea rezilierii contractului de închiriere.

Toate cheltuielile necesare construirii structurilor tip trăsură de epocă, amplasării acestora pe locație, al mobilierului și sistemelor de umbrire destinate teraselor aferente, precum și orice alte cheltuieli necesare amenajării bunului închiriat, cad în sarcina exclusivă a chiriașului.

Pe toată durata închirierii, chiriașul își va desfășura activitatea în regim de continuitate și permanență, urmând a-și desfășura activitatea în mod obligatoriu cel puțin în perioada cuprinsă între data de 1 aprilie și data de 2 decembrie a fiecărui an.

Încetarea activității în acest interval de timp nu scutește chiriașul de plata chiriei.

Suspendarea activității se poate face numai pentru perioada de timp cuprinsă între data de 3 decembrie și data de 31 martie.În perioada de suspendare a activității chiriașul este scutit de plata chiriei.

Locatarul își poate desfășura activitatea și în intervalul de timp cuprins între data de 3 decembrie și data de 31 martie, cu condiția înștiințării în scris, până cel mai târziu la data de 30 noiembrie, a locatorului despre acest fapt și cu respectarea tuturor obligațiilor care îi revin conform dispozițiilor contractului de închiriere, inclusiv plata chiriei.

În situația în care chiriașul nu respectă perioada de desfășurare a activității stabilită conform celor mai sus arătate, locatorul își rezervă dreptul de a rezilia unilateral contractul de închiriere, fără punere în întârziere și fără vreo altă formalitate prealabilă și fără plata vreunei despăgubiri în sarcina sa, caz în care chiriașul va plăti locatorului cu titlu de despăgubire o sumă echivalentă cu valoarea a 6 chirii lunare.

3.Prețul de pornire al licitației publice

Prețul de pornire al licitației publice este suma de 0,60 lei/mp/zi conform dispozițiilor art.33 alin.(4), lit.B, poziția 3 din HCL nr.497/2023 privind aprobarea nivelurilor pentru valorile impozabile, impozitele și taxele locale, alte taxe, taxe speciale și amenzile aplicabile în anul 2024, și se calculează după următoarea formulă:

0,60 lei/mp/zi X suprafața fiecărei locații X 30,42 zile/lună, unde 30,42 zile reprezintă media aritmetică a numărului de zile pe lună care se calculează împărțind numărul de zile dintr-un an calendaristic (365 zile) la numărul de luni (12 luni/an).

Astfel, prețul de pornire al licitației publice calculat după această formulă pentru fiecare locație este:

1.pentru locația nr.1 – 1.058,62 lei/lună
2.pentru locația nr.2 – 3.394,87 lei/lună
3.pentru locația nr.3 – 4.709,02 lei/lună
4.pentru locația nr.4 – 2.007,72 lei/lună
5.pentru locația nr.5 – 2.527,90 lei/lună
6.pentru locația nr.6 – 1.565,11 lei/lună
7.pentru locația nr.7 – 2.646,54 lei/lună

8.pentru locația nr.8 – 2.646,54 lei/lună

Chiria se va indexa anual cu rata inflației comunicată de Institutul Național de Statistică, fără a fi necesar acordul explicit al părților contractante.

4.Încetarea contractului de închiriere

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

1.la expirarea perioadei pentru care a fost încheiat;

2.prin acordul de voinţă, exprimat în scris, al părţilor contractante;

3.în caz de nerespectare de către locatar, în tot sau în parte, a obligaţiilor 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 obligaţiilor 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 dispariţia dintr-o cauză de forţă majoră a bunurilor închiriate, fără plata de despăgubiri;

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

9.renunţarea la contractul de închiriere poate avea loc numai pentru motive bine întemeiate cum sunt: nerentabilitatea activităţii desfăşurate în cadrul obiectivului ce face obiectul închirierii, situaţie financiară deficitară a locatarului care impune închiderea unor puncte de lucru printre care şi cel care face obiectul închirierii, ori neobţinerea avizelor, acordurilor, autorizaţiilor necesare desfăşurării activităţii din motive neimputabile locatarului cu condiţia îndeplinirii obligaţiilor faţă de locator până la data la care se face renunţarea la contractul de închiriere.

La încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, bunurile 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 îndeplinirii tuturor obligaţiilor faţă 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 bunului 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.

De asemenea, nu poate participa la licitație persoana care nu îndeplinește condițiile de eligibilitate prevăzute în Formularul 3.

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 încunoștiințați 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 Moților, 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 declarație de intrare în posesia Caietului de sarcini, conform Formularului 1 și o fișă cu informații privind ofertantul conform Formularului 2, semnate de ofertant, fără îngroșări, ștersături, adăugiri sau modificări;

2.copie după certificatul de înmatriculare a societății, certificat constatator extins (în formă lungă) emis de către ONRC, eliberat cu maximum 30 de zile înainte de datat depunerii, actul constitutiv și o copie a actului de identitate a reprezentantului legal al societății, sau, după caz, procura și copie după actul de identitate ale persoanei desemnate de către ofertant să-l reprezinte la licitație, în cazul în care administratorul sau reprezentantul legal al ofertantului nu poate participa la ședința de licitație;

3.declarație pe proprie răspundere, semnată de declarant conform Formularului nr.3;

4.certificate de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată a impozitelor, taxelor,

contribuțiilor și altor sume către bugetul consolidat al statului, eliberat de către ANAF, către bugetul local, eliberat de către Direcția Taxe și Impozite Locale din cadrul Primăriei Municipiului Alba Iulia, și o Adeverință eliberată de către Serviciul Contracte, Patrimoniu din cadrul Primăriei municipiului Alba Iulia din care să reiasă faptul că ofertantul și-a îndeplinit obligațiile de plată către Municipiul Alba Iulia, în cazul în care are și/sau a avut relații contractuale inclusiv ca persoana fizică și/ sau ca și administrator/ asociat/ actionar în cadrul altor unor entități juridice;

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.acord GDPR pentru prelucrarea datelor cu caracter personal conform Formularului nr.4.

Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă conform Formularului nr.5, se înscriu 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 pentru una dintre locațiile care se licitează sau câte o ofertă pentru fiecare dintre locații, acestea licitându-se separat.

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 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.

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

Secretar,