

## CAIET DE SARCINI

privind organizarea și desfășurarea procedurii de inchiriere prin licitație publică deschisă cu strigare, a spațiului comercial în suprafața totală de 721,00 mp., situat în intravilanul orașului Sulina, pe str. Europa nr.1, zona "A", aparținând domeniului privat al orașului, în vederea realizării unei construcții cu destinația de Pensiune Turistică

### 1. OBIECTUL INCHIRIERII

- 1.1. Obiectul inchirierii îl constituie terenul în suprafața totală de 721,00 mp., aparținând domeniului privat al orașului Sulina, fiind individualizat în H.C.L. Sulina nr. 62/2015 privind aprobarea inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniul privat al orașului Sulina, - anexa nr. 1, la poziția nr. 222.
- 1.2. Terenul ce urmează a se închiria are o suprafața totală de 721,00 mp., aparține domeniului privat al orașului Sulina, iar aprobarea sa spre închiriere s-a realizat prin H.C.L. Sulina nr. \_\_\_\_/\_\_\_\_.
- 1.3. Amplasamentul, forma, mărimea și destinația sunt în conformitate cu Planul Cadastral și P.U.G.-ul orașului Sulina așa cum au fost aprobate.

### 2. DESTINAȚIA BUNULUI CARE FACE OBIECTUL INCHIRIERII

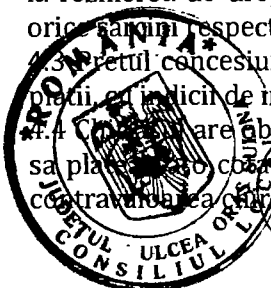
- 2.1. Terenul nominalizat și individualizat la pct. 1.1 este supus închirierii în vederea realizării unei construcții cu destinația de Pensiune Turistică.
- 2.2 Este interzisă suinchirierea în totalitate sau în parte a bunului închiriat.
- 2.3 Este obligatorie folosirea continuă și permanentă a terenului închiriat, conform destinației acestuia, specificată mai sus.
- 2.4 Chiriasul poate ceda în regim de comodat și/sau în regim de închiriere construcția cu destinația de Pensiune Turistică pe care o va realiza pe terenul închiriat numai cu acordul expres al proprietarului U.A.T. Orașul Sulina.
- 2.5 Chiriasul dispune de bunul închiriat, conform dreptului său de folosință și condițiilor stabilite prin prezentul Caiet de Sarcini.

### 3. DURATA INCHIRIERII

- 3.1 Terenul cu o suprafața totală de 721,00 mp., situat în intravilanul orașului Sulina, pe str. Europa nr.1, zona „A”, aparținând domeniului privat al orașului, destinat realizării unei construcții cu destinația de Pensiune Turistică, se închiriază pe o durată de maxim 49 (patruzeci și nouă) ani.

### 4. CHIRIA

- 4.1 Proprietarul transmite, pe durata contractului, chiriasului, dreptul și obligația de a folosi și de a exploata terenul închiriat, în schimbul unei chirii.  
Chiria pentru terenul în suprafața totală de 721,00 mp., situat în intravilanul orașului Sulina, pe str. Europa nr.1, zona „A”, aparținând domeniului privat al orașului, în vederea realizării unei construcții cu destinația de Pensiune Turistică, care va fi închiriat, se stabilește în lei/mp./an și are valoarea minimă de 6,25 lei/mp./an.  
Chiria minimă a fost stabilită prin H.C.L. Sulina nr. 140/10.11.2015, cu modificările și completările ulterioare.
- 4.2 Plata chiriei se face trimestrial, în tranșe egale. Neplata la termenul stabilit prin contractul de închiriere, a tranșei scadente, atrage obligația chiriasului la plata penalităților de întârziere, conform reglementărilor legale în materie, iar dacă neplata chiriei la termen se repetă, această situație conduce la rezilierea de drept a contractului de închiriere și la predarea terenului supus închirierii, liber de orice sarcini, respectiv în starea în care a fost primit.
- 4.3 Prețul concesiunii, prevăzut la alineatul 4.1, pentru următorii ani, se va reactualiza la momentul plății, cu indexii de inflație comunicați de Comisia Națională de Statistică.
- 4.4 Chiriasul are obligația ca în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, să plătească, ca parte din valoarea chiriei datorate pentru primul an de închiriere, reprezentând contravaloarea chiriei calculate pentru primele două trimestre, cu titlu de garanție.



*[Handwritten signature]*

## 5. CONDIȚII IMPUSE DE NATURA BUNULUI INCHIRIAT

5.1. Inchirierea se va face pentru terenul cu o suprafața totală de 721,00 mp., situat în intravilanul orașului Sulina, pe str. Europa nr.1, zona „A”, în întregime, așa cum este prevăzut în Planul Cadastral, în vederea realizării unei construcții cu destinația de Pensiune Turistică.

5.2. Chiriasul este obligat să asigure folosirea permanentă și continuă a bunului închiriat, conform destinației lui.

5.3. Chiriasul este obligat să respecte condițiile de mediu impuse de ARBDD și de alte organisme reglementare, să nu provoace prejudicii mediului și schimbării în domeniul ecologic.

5.4. Chiriasul va realiza construcții provizorii cu o durată de funcționare valabilă pe durata existenței și valabilității contractului de închiriere, investiții care măresc potențialul terenurilor și lucrări stabilite prin contract, care vor constitui fie bunuri de retur fie se vor desființa la data încetării contractului prin ajungere la termen, conform voinței părților.

Valoarea declarată a investiției care se va realiza se va alinia prevederilor Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificările și completările ulterioare și ale Legii nr.207/2015 privind Codul de procedură Fiscală, cu modificările și completările ulterioare.

5.5. Investiția se va realiza în conformitate cu prevederile din Certificatul de Urbanism, documentația tehnică fiind întocmită pentru zona seismică D, cu  $K_s = 0,16$  și  $T_c = 1,5$  sec., în conformitate cu P100 / 1992.

5.6. Durata de execuție a obiectivului este de 3 (trei) ani.

5.7. Prin soluțiile adoptate se vor asigura condițiile necesare pentru protecția construcțiilor învecinate și pentru protecția mediului.

5.8. După închiriere, realizarea construcției, se va face numai pe baza unui proiect legal avizat și aprofundat și a Autorizației de Construire conform Legii nr. 50 / 1991, privind autorizarea executării construcțiilor, cu modificările și completările ulterioare, autorizație care trebuie să fie obținută în termen de maxim 6 (șase) luni de la data semnării contractului de închiriere.

5.9. Obținerea tuturor avizelor tehnice definitive pentru realizarea și funcționarea investiției îl privesc pe chirias.

5.10. Toate lucrările tehnico-edilitare și de sistematizare necesare realizării investiției, îl privesc pe chirias.

5.11. Chiriasul este obligat să asigure pe perioada închirierii, regularizarea și continuitatea activității în scopul căreia a fost închiriat terenul.

5.12. Concedentul are dreptul ca prin împuternicirii să urmărească mersul lucrărilor de construire, în vederea asigurării calității construcției și încadrarea în termenul de punere în funcțiune stabilit prin actul de închiriere.

5.13. La încheierea perioadei de închiriere, Chiriasul va preda terenul fie liber de orice sarcini prin aducerea acestuia la starea inițială cu desființarea construcției a cărei valabilitate este pe durata valabilității contractului de închiriere, fie împreună cu bunurile de retur (construcția) în condiții normale de exploatare, dar numai în condițiile în care proprietarul și-a exprimat în mod expres intenția de preluare și nedeșființare a construcției.

5.14. Chiriasul este obligat să respecte prevederile PUG – Oraș Sulina, așa cum a fost aprobat.

5.15. În termen de 30 de zile de la data încheierii contractului de închiriere, are obligația să procedeze la împrejmuirea terenului închiriat și până la începerea lucrărilor de construcție pentru investiția pentru care s-a aprobat închirierea, să înlăture permanent vegetația de pe teren și să mențină curățenia și aspectul terenului, în ansamblu.

## 6. CONDIȚII CARE TREBUIESC ÎNTRUNITE DE CHIRIAS

6.1. Inchirierea se face către persoanele fizice și juridice române sau către persoanele juridice române cu capital străin de drept privat, prin licitație publică deschisă cu strigare.

Persoanele care vor participa la licitație trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

– să nu aibă litigii cu Consiliul Local al orașului Sulina sau cu entitățile juridice din subordinea Consiliului Local al orașului Sulina;

– să nu aibă datorii față de bugetul local, față de S.C. A.S.P.L. SULINA S.R.L. din subordinea Consiliului Local al orașului Sulina, și față de bugetul de stat;

– să aibă bonitate bancară sau să facă dovada de potențial financiar (declarație pe propria răspundere sau extras de cont).

Condițiile de participare la licitație sunt completate cu alte condiții suplimentare și sunt defalcate și exprimate expres în Instrucțiunile pentru ofertanți care sunt înmânate ofertanților odată cu prezentul



*Handwritten signature*

*Handwritten signature*

## 7. INCETAREA CONCESIONARII

### 7.1. Inchirierea inceteaza in urmatoarele situatii:

- la expirarea duratei stabilite in contract, daca partile nu convin in scris prelungirea acestuia in conditiile legii;
- in cazul in care interesul national sau local o impune prin denuntarea unilaterala de catre locatar cu plata unei despagubiri juste si prealabile in sarcina proprietarului;
- in cazul nerespectarii obligatiilor contractuale de care una din parti cu plata de despagubiri in dauna partii vinovate;
- la disparitia dintr-o cauza de forta majora a bunului inchiriat sau in cazul imposibilitatii obiective a chirasului (deces, faliment) de a-l exploata., prin renuntare fara plata unor despagubiri.

## 8. CONTROL

8.1. Controlul general al respectării de către chirias a prevederilor caietului de sarcini și ale Contractului de Inchiriere, se realizează de personalul desemnat de Consiliul Local al orasului Sulina si abilitat sa aplice sanctiunile prevazute de actele normative in vigoare, pentru nerespectarea obligatiilor asumate de catre chirias, conform prezentului caiet de sarcini.

## 9. LITIGII

9.1. Litigiile de orice fel sunt de competența instanței judecătorești de drept comun din raza teritorială a proprietarului.

9.2. Pentru soluționarea eventualelor litigii părțile pot stipula în Contractul de Inchiriere clauze compromisorii.

## 10. DISPOZIȚII FINALE

10.1. Inchirierea face pe baza Contractului de Inchiriere, încheiat în formă scrisa sub sancțiunea nulității absolute. Contractul de Inchiriere va cuprinde:

- partea reglementară a contractului, care cuprinde clauzele prevăzute în caietul de sarcini;
- alte clauze contractuale stabilite de către părți prin acordul lor;

10.2 Caietul de sarcini și instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea procedurii de inchiriere se pun în vânzare la sediul proprietarului, respectiv Consiliul Local al orasului Sulina Str.I nr.180 la prețul de 70 lei RON.

**PROPRIETAR,**  
**U.A.T.Orasul Sulina - CONSILIUL LOCAL SULINA**

PRESEDINTE DE COMISIA,  


SECRETAR,  
JR. PICU ALINA

