

C A I E T D E S A R C I N I

privind închirierea prin licitație publică a terenurilor în suprafață de 70 mp în vederea amplasării unor spații de alimentație publică de tip catering și activități de comerț cu produse alimentare și nealimentare situate în secțiile spitalului :SAPOCA, OJASCA, NIFON

CAPITOLUL I

SPITALUL DE PSIHIATRIE SI PENTRU MASURI DE SIGURANTA SAPOCA, cu sediul în com SAPOCA, str. Principala, jud. BUZAU, este unitate sanitară cu paturi, de utilitate publică, cu personalitate juridică care asigură servicii medicale.

Spitalul de Psihiatrie și pentru Măsurile de Siguranță Sapoca funcționează potrivit prevederilor Legii 95/2006 privind reforma în domeniul sănătății, modificată și completată, precum și a altor prevederi legale în vigoare.

Spitalul asigură asistența medicală de specialitate (spitalicească și ambulatorie) pentru populația județului Buzau. Ca spital de măsuri de siguranță deservește județele: Buzau, Prahova, Braila, Constanta, Ialomita, Ilfov, Tulcea, Calarasi, Covasna, Giurgiu și municipiul Bucuresti, arondate prin ordin al Ministerului Sănătății.

Conform HG 1106/2002 pentru declararea unor unități sanitare de interes public național, aflate în domeniul public al statului și în administrarea Ministerului Sănătății, spitalul este declarat unitate de interes public național aflat în domeniul public al statului, iar imobilele compuse din construcții și terenuri aferente, în care își desfășoară activitatea, aparțin domeniului public al statului și sunt în administrarea Ministerului Sănătății prin Spitalul de Psihiatrie și pentru Măsurile de Siguranță Sapoca.

OBIECTUL ÎNCHIRIERII

Terenurile care urmează a fi închiriate sunt din cadrul secțiilor spitalului, astfel:

- secția SAPOCA, situată în com. Sapoca, jud. Buzau - suprafața de 25 mp;
- secția OJASCA, situată în com. Unguriu, jud. Buzau - suprafața de 25 mp;
- secția NIFON, situată în com. Magura, jud. Buzau, amplasată la distanță de 3 km de drumul județean național 10 Buzau - Brașov în zona submontană a județului Buzau - suprafața de 20 mp.

Pe terenurile care se vor închiria se vor amplasa spații de construcție (chioscuri) în care se vor desfășura:

- servicii de catering pe bază de comandă, servicii care vor satisface cerințele atât ale personalului sanitar și administrativ al spitalului cât și a pacienților/apartinătorilor.;
- activități de comerț cu produse alimentare și nealimentare.

Suprafețele de teren care se închiriază beneficiază de utilitățile necesare: apă, canalizare, electricitate în imediată apropiere, utilități necesare desfășurării unei activități de alimentație publică.

Terenurile închiriate vor fi utilizate de chiriaș, pe riscul și răspunderea sa, numai pentru amplasarea și funcționarea chioscurilor **pentru activități de comerț cu produse alimentare și nealimentare și servicii de catering**, în schimbul chiriei prevăzute la capitolul III.

Predarea - primirea amplasamentelor se va face în maxim 5 (cinci) zile de la data semnării contractului de închiriere, în baza unui proces verbal de predare-primire.

La încetarea contractului din orice cauză, terenul revine administratorului liber de sarcini. Predarea terenului de către chiriaș se face pe baza procesului verbal de predare - primire a amplasamentului, după ridicarea chioșcului și aducerea terenului la starea inițială. În caz de neconformare, eliberarea amplasamentului se realizează pe cale administrativă.

Se interzice notarea în evidențele de Carte Funciară a spitalului a spațiului de alimentație publică.

CAPITOLUL II.

DURATA ÎNCHIRIERII

2.1. Durata închirierii suprafețelor de **70 mp** (aferele celor 3 secții) teren pentru amplasarea chioscurilor pentru servicii de catering și activități de comerț cu produse alimentare și nealimentare este de **3 ani** începând cu data de 01 a lunii următoare adjudecării licitației, dar nu va depăși data de 30.06.2017, cu posibilitatea de prelungire, prin act adițional, pe maximum aceeași durată, la solicitarea expresă a chiriasului, făcută cu cel puțin 30 de zile calendaristice înainte de data expirării.

CAPITOLUL III.

ELEMENTE DE PREȚ

3.1. Prețul de pornire a licitației pentru închirierea terenului este de **30 lei/ mp** conform hotărârii comitetului director al spitalului.

3.2. Prețul adjudecat prin licitație va fi indexat de drept anual, începând din al doilea an, cu indicii de inflație publicat de Institutul Național de Statistică.

3.3. Chiria se datorează începând cu data de 01 a lunii următoare adjudecării licitației și a încheierii contractului de închiriere.

3.4. Plata chiriei cât și contravaloarea utilitatilor se va face lunar, având ca termen de plată data de 10 a lunii următoare, pentru luna anterioară.

3.5. Pentru neplata la termen a chiriei și a utilitatilor, se datorează penalități în cuantum de **0.02%** pe zi de întârziere.

3.5. Neplata în termen a două luni consecutive duce la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere și luarea măsurilor pentru eliberarea pe cale administrativă a amplasamentului.

3.6. La încheierea contractului de închiriere, chiriașul are obligația constituirii unei garanții de bună plată la contract, egală cu **10%** din chiria anuală aferentă primului an de activitate. Din această sumă administratorul poate preleva penalitățile și sumele datorate de chiriaș.

CAPITOLUL IV.

CARACTERISTICILE LUCRARILOR

4.1. **Lucrarile de realizare a** modului de alimentație publică - **chiosc** pentru servicii de catering si activitati de comert cu produse alimentare si nealimentare care se va amplasa pe terenul inchiriat, se va face pe **cheltuiala chiriei** .

4.2. Termenul de finalizare a lucrărilor de amplasare este cel prevăzut în Autorizația de amplasare și funcționare, dar nu mai mare de 30 de zile de la data semnării contractului de închiriere.

4.3 Nefinalizarea investiției în termenul stabilit dă dreptul administratorului la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere și la eliberarea amplasamentului pe cale administrativă.

4.4 **Chiriașul are obligația** de a obține toate **avizele si acordurile** necesare **amplasării** modului de alimentație publică **si a desfășurării** în condiții legale a **activității de tip catering si activitati comerciale cu produse alimentare si nealimentare**.

CAPITOLUL V

DREPTURILE PĂRȚILOR

Drepturile chiriașului

5.1. Chiriașul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunurile care fac obiectul contractului de închiriere;

5.2. Chiriașul are dreptul de a folosi bunurile care fac obiectul închirierii, potrivit naturii bunului și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de închiriere.

Drepturile administratorului

5.3. Administratorul va solicita constituirea unei **garanții de participare la licitație**. În cuantum de **1%** din **valoarea chiriei pe perioada de inchiriere** stabilita pe baza pretului de pornire a licitației.

5.4. În cazul **adjudecării** licitației, pentru ofertantul desemnat câștigător, **garanția de participare** la licitație se **constituie** în **garanție de bună execuție** a investiției. În baza solicitărilor scrise, administratorul **va elibera** garanția de participare la licitație a celorlalți ofertanți.

5.5. **Garanția de bună execuție** a investiției reprezintă o măsură asiguratorie pentru încadrarea în termenele prevăzute în prezentul caiet de sarcini și în contractul de închiriere. Această garanție se va restitui în momentul îndeplinirii de către chiriaș a obligațiilor privitor la realizarea investiției asumate prin contractul de închiriere - în baza procesului verbal de finalizare a investiției.

5.6. Condițiile menținerii, restituirii, sau pierderii garanției de participare la licitație și a garanției de bună execuție a investiției se vor stabili prin contractul de închiriere.

5.7. Administratorul are dreptul **să anuleze licitația** dacă ofertantul declarat câștigător nu

se prezintă să semneze contractul de închiriere și procesul verbal de predare-primire a amplasamentului în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data adjudecării licitației.

5.8. Administratorul are dreptul să inspecteze bunul închiriat, să verifice stadiul de realizare a investiției, precum și modul în care este satisfăcut interesul public prin realizarea activității, verificând respectarea obligațiilor asumate de chirias.

CAPITOLUL VI.

OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Obligațiile chiriașului

- 6.1. Să semneze contractul de închiriere în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data adjudecării licitației;
- 6.2. Să folosească terenul închiriat numai pentru amplasarea modulului de alimentație publică – servicii de catering și activități de comerț cu produse alimentare și nealimentare atât pentru personalul medical și de administrație cât și pentru pacienți/apartinători .
- Având în vedere specificul spitalului de: **psihiatrie și pentru măsuri de siguranță**, chiriașului îi este **interzis** comercializarea de **bauturi alcoolice, bauturi energizante și a altor produse (taietoare, întepătoare, contondente)** care să pericliteze sănătatea bolnavilor .
- .Chiriașul se obligă să nu practice **un adaos comercial mai mare de 50%**.
- Nerespectarea acestor obligații (pct.6.2) duce la rezilierea de drept a contractului de închiriere.**
- 6.3. Să asigure exploatarea și funcționarea în regim de continuitate a modulului de alimentație servicii de catering și activități de comerț cu produse alimentare și nealimentare .
- Nefuncționarea o perioadă mai mare de 90 zile conduce la rezilierea unilaterală a contractului de către administrator și la eliberarea terenului pe cale administrativă
- 6.4 Să nu schimbe domeniul de activitate avizat, respectiv servicii de catering și activități de comerț cu produse alimentare și nealimentare . .
- 6.5. Să restituie terenul administratorului, la încetarea contractului de închiriere din orice cauză, în deplină proprietate, liber de sarcini, în baza unui proces verbal de predare-primire.
- 6.7. Să constituie, la semnarea contractului, **garanția de bună plată** în cuantum de **10%** din chiria anuală aferentă primului an de activitate.
- 6.8. Să notifice, în scris, administratorul ori de câte ori există cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității.
- 6.9. Să **nu** înstrăineze, ipotecheze sau greveze cu sarcini modulele de alimentație publică edificate pe terenurile închiriate.
- 6.10. Să asigure dotarea chioscurilor cu aparate de măsurare a consumului de: apă, energie electrică, gaze și să respecte programul zilnic de aprovizionare a chioscurilor, după cum urmează: **7,30 - 20,30** în perioada **aprilie - octombrie** și **8,00 - 18,00** în perioada **noiembrie - martie a anului**.
- 6.11. Să nu subînchirieze în totalitate sau în parte bunurile închiriate sau cesionarea contractului de închiriere unui tert decât cu acordul prealabil dat în scris de administratorul

Obligațiile administratorului

- 6.12. Să întocmească și să semneze contractul de închiriere în maxim 30 (treizeci) zile calendaristice de la data adjudecării terenurilor.
- 6.13. Să pună la dispoziția chiriașului terenul, pe bază de proces verbal de primire – predare în maxim 5 (cinci) zile de la data semnării contractului de închiriere, liber de orice sarcini.
- 6.14. Să confere chiriașul dreptul de folosință asupra terenurilor.
- 6.15. Să nu îl tulbure pe chiriaș în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de închiriere;
- 6.16. Să restituie garanția de participare la licitație a ofertanților declarați respinși în maxim 5 (cinci) zile lucrătoare de la data înregistrării solicitărilor scrise. Pentru perioada în care sumele reținute cu titlu de garanție se află la dispoziția administratorului nu se calculează dobânzi sau diferențe de curs valutar indiferent de moneda la care se raportează garanția, sumele se încasează în lei la cursul zilei constituirii depozitului și se va elibera aceeași sumă în lei.
- 6.17 Să restituie garanția de bună execuție a investiției în maxim 5 (cinci) zile lucrătoare de la data înregistrării procesului verbal de constatare a finalizării investiției.
- 6.18. Sa verifice ,ori de cate ori considera necesar, modul de desfasurare a activitatii de catering si respectarea prevederilor legale de catre chiras cu privire la siguranta alimentelor.
- 6.19 Sa emita lunar factura pentru plata chiriei cat si a utilitatilor inregistrate de aparatele de masura ,aferente chioscurilor.

CAPITOLUL VII.

MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

- 7.1. Orice modificare a clauzelor contractuale se va face prin încheierea unor acte adiționale, cu acordul părților.
- 7.2. Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:
- a) la expirarea duratei stabilite în contract.
 - b) în cazul în care, ordine sau legi speciale interzic continuarea desfasurarii activitatii de catering si activitati de comert cu produse alimentare si nealimentare, in spital , prin denunțarea unilaterală de către proprietar, cu preaviz de 30 zile adresat chiriașului de a elibera terenul;
 - c) prin acordul părților;
 - d) prin denunțarea unilaterală a contractului de catre una din parti, in cazul in care cealalta parte incalca prevederile contractuale sau ale Caietului de sarcini
 - e) alte situații expres prevăzute de lege;
- Încetarea este efectivă la data stabilită pentru expirarea contractului sau de la data comunicată prin notificare.
- Pentru ocuparea terenului după această dată, stabilita in notificare, administratorul va calcula despăgubiri.
- 7.3. Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți,

Contractul se reziliază de drept, **prin denunțare unilaterală de către administrator**, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a chiriașului și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care chiriașul se găsește în vreuna din următoarele situații:

- a) a schimbat destinația bunului închiriat fără obținerea acordului administratorului,
- b) a subînchiriat terenul fara acordul administratorului;
- c) a cedat folosința terenului unor terți fara acordul administratorului.

Această situație de încetare a contractului conduce la pierderea garanției de bună plată ;
d) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei/utilități, inclusiv majorările de întârziere aferente, timp de doua luni consecutive sau doua luni considerate restante în cursul unui an calendaristic .Această situație de încetare a contractului conduce la pierderea garanției de buna plată din contract .

e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, prin reziliere unilaterală, cu plata unei despăgubiri în sarcina chiriașului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere a chiriașului și fără intervenția instanței de judecată;

g) în cazul imposibilității obiective a chiriașului de a-l exploata , prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

h) în situația neutilizării spațiului o perioadă de 30 zile, imobilul se consideră abandonat.

CAPITOLUL VIII.

RESPONSABILITĂȚI

8. Chiriașul își asumă în totalitate responsabilitățile de **mediu, sanitar veterinar, siguranța alimentului** pe toată durata contractului.

CAPITOLUL IX.

SOLUȚIONAREA LITIGIILOR

9. Litigiile de orice fel care decurg din executarea contractului de închiriere se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanței judecătorești de drept comun.

CAPITOLUL X

DISPOZITII FINALE

10.1. În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, chiriașul pierde garanția de participare la licitație.

10.2. Contractul de închiriere va cuprinde drepturile și obligațiile părților stabilite prin prezentul caiet de sarcini, instrucțiunile de licitație respectiv obligațiile asumate în procedura

de licitație de ofertantul declarat câștigător.

10.3. Obținerea tuturor avizelor definitive pentru realizarea și funcționarea investițiilor, cat si a celor pentru desfasurarea activitatii de catering si activitati de comert cu produse alimentare si nealimentare, cad în sarcina chiriașului.

10.4. Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico-edilitare existente, obținerea acordurilor de branșare îl privesc pe chiriaș.

10.5. Regulamentul de participare la licitație, Caietul de sarcini și toate documentele necesare licitației se pun la dispoziția solicitantului,

10.6. Ofertanții vor achita taxa și garanția de participare la licitație la valoarea stabilită prin Regulamentul de participare la licitație.

10.7. Ofertanții la licitație vor prezenta, la dosarul depus pentru licitație originalul chitanței de plată a garanției de participare la licitație.

10.8. Dacă din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, decizia de amânare, revocare sau anulare **nu poate fi** atacată de ofertanți.

În acest caz, ofertanților li se va înapoia în termen de zece zile lucrătoare garanția de participare la licitație și pe baza unei cereri scrise și înregistrare la secretariatul spitalului. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile **impuse** prin Caietul de sarcini și Regulamentul de licitație se consideră însușite de ofertant.

10.9. Eventualele contestații cu privire la desfășurarea licitației publice se vor depune la secretariatul Spitalului , în termen de 48 de ore de la data desfășurării licitației, iar comisia de soluționare a contestațiilor va analiza și instrumenta contestațiile înregistrate în termen de 5 zile lucrătoare de la data înregistrării acestora.

MANAGER,

Ec. Popescu Dumitru



SEF BIROU ACHIZITII PUBLICE,

Ec. Rapiteanu Maria

CONSILIER JURIDIC,

Jr. Neagu Liliana

