

CLARIFICĂRI

la licitația publică în vederea atribuirii contractului de închiriere a chioșcului multifuncțional C1 amplasat în municipiul Cluj-Napoca, pe zona pietonală din Piața Unirii, latura vest

ÎNTREBARE I. Aspecte cu privire la Chioșcul C1:

- a) Din măsurătorile realizate în spațiu, reiese că suprafața interioară a chioșcului ce poate fi utilizată pentru desfășurarea activităților economice este de 5,8 mp (față de suprafața închiriată de 9,45 mp).
- b). Acest aspect limitează considerabil definirea și crearea unui flux operațional funcțional care să respecte standardele și normele în vigoare.
- c). Or, conceptul de magazin multifuncțional pe care subscrisa intenționează să-l implementeze necesită fluxuri separate pentru servirea clienților, pentru intrarea personalului și pentru aprovizionarea cu marfă, în linie cu prevederile legislative în vigoare.
- d). În acest sens, în cazul în care subscrisa ar adjuceca Chioșcul C1, dorim să creăm un acces suplimentar, prin modificarea suprafeței vitrate a laturii din spate a Chioșcului C1, conform exemplului din Anexa 1 la prezenta. Aceasta presupune modificarea ochiului de sticlă din stânga prin divizarea lui în 2 părți: o parte fixă, din sticlă clară și o parte mobilă, de 90 cm, realizată prin montarea unei uși de sticlă cu profil de termopan la culoarea tâmplăriei existente.
- c) Precizăm că am luat la cunoștință prevederile articolului 4, lit. u) din modelul de Contract, parte din documentația de atribuire (denumit în continuare "Contractul de închiriere"), care stipulează obligațiile Locatarului de a restitui chioșcul în starea tehnică și funcțională avută la data predării, și ne obligăm să aducem spațiul la starea sa inițială, la finalul perioadei contractuale.

Față de cele de mai sus, vă rugăm respectuos să ne confirmați posibilitatea creării accesului suplimentar, care să permită o utilizare mai eficientă a Chioșcului C1.

RĂSPUNS I: Considerăm faptul că nu este oportună propunerea de modificare a fațadei spate a chioșcului din Piața Unirii, latura vest. Toate chioșcurile din acea zonă trebuie tratate unitar, astfel orice modificare propusă ar trebui să se trateze și să se execute simultan cu celelalte chioșcuri care sunt atribuite prin licitație.

ÎNTREBARE II. Aspecte cu privire la actele doveditoare îndeplinirii condițiilor de participare la licitație:

- a) Conform Fișei de Date a procedurii licitației publice, Capitolul IV Participanții la licitația publică, punctul 3:

”3. Actele doveditoare îndeplinirii condițiilor de participare la licitație sunt:

- dovada privind achitarea obligațiilor fiscale. În acest sens se vor prezenta două certificate de atestare fiscală eliberate de: organele fiscale ale Ministerului Finanțelor și de autoritatea publică locală. Aceste documente trebuie să ateste lipsa datoriilor restante și să fie emise cu mai puțin de 30 de zile anterior datei desfășurării licitației;”

Față de cele de mai sus, vă rugăm respectuos să clarificați care este autoritatea publică locală avută în vedere pentru solicitarea eliberării certificatelor de atestare fiscală.

RĂSPUNS II: Autoritatea publică locală de la care se solicită certificatul de atestare fiscală este Primăria municipiului Cluj-Napoca, Direcția Impozite și taxe locale.

ÎNTREBARE III. Aspecte privind obligațiile locatarului în cadrul Contractului de închiriere

a) Conform prevederilor Capitolului III. Obligațiile părților, art. 4, lit. j):

”Art. 4 SC _____ SRL are următoarele obligații:

j) să nu transfere sau să cesioneze drepturile dobândite prin prezentul contract de închiriere altor persoane fizice sau juridice decât cu acordul prealabil, scris al autorității contractante.”

b) Față de cele de mai sus, avem rugămintea să luați în considerare următoarele:

- Subscrisa, LAGARDERE TRAVEL RETAIL S.R.L. desfășoară activități de comerț în cadrul magazinelor prin intermediul unor terți, persoane juridice, pe bază de contracte de prestări servicii de administrare și operare a punctelor de lucru;

- Modul de desfășurare a activităților comerciale în punctele noastre de lucru nu presupune că obligațiile asumate de LAGARDERE TRAVEL RETAIL S.R.L. în cadrul contractelor de închiriere încheiate cu proprietarii sau administratorii spațiilor comerciale sunt cedate ori transferate către terți prin contractele de prestări servicii, ci doar că activitățile comerciale curente desfășurate în magazin sunt gestionate de colaboratorii noștri;

- Pentru claritate, subscrisa va rămâne în permanență deplin responsabilă pentru executarea obligațiilor asumate prin Contractul de închiriere.

În considerarea acestor aspecte, vă rugăm respectuos să ne clarificați dacă modul nostru de lucru se încadrează în ipotezele prevăzute de art. 4 lit j) din Contractul de închiriere, respectiv dacă este obligatorie obținerea acordului prealabil, scris al autorității contractante, înainte de semnarea contractului de prestări servicii de administrare și operare a punctului de lucru.

RĂSPUNS III: Prevederea contractuală menționată la art. 4 lit. j) se aplică titularului contractului de închiriere care solicită transferarea sau cesionarea drepturilor dobândite prin contractul de închiriere altor persoane fizice sau juridice.

Așa cum este precizat trebuie ca, anterior transferării sau cesionării drepturilor dobândite prin contractul de închiriere altor persoane fizice sau juridice, să existe acordul scris al autorității contractante.

Acordul scris al autorității contractante se constituie în adoptarea unei hotărâri a Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca privind aprobarea acordului prealabil de cesionare a drepturilor și obligațiilor dobândite prin contractul de închiriere către altă persoană fizică sau juridică.

ÎNTREBARE IV. Aspecte privind modalitățile de încetare a Contractului de închiriere

Conform prevederilor Capitolului V. Modificarea și încetarea contractului, art. 7:

”Art. 7 - Încetarea prezentului contract poate avea loc în următoarele cazuri:

c) pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor stabilite în sarcina locatarilor, astfel cum sunt

prevăzute la art. 3 și 4 al prezentului contract, de drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței. Locatarul este pus în întârziere prin simplul fapt al neexecutării obligațiilor contractuale cuprinse la art. 4, în conformitate cu dispozițiile art. 1553 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 - Codul Civil, republicată.

d) prin denunțarea contractului de către locatar înainte de expirarea termenului de închiriere. În această situație locatarul datorează despăgubiri ce se calculează ca fiind echivalentul a 3 chirii.

e) prin denunțarea unilaterală a contractului de către locator, în cel mult 30 de zile de la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului și care conduc la modificarea clauzelor contractuale în așa măsură încât îndeplinirea contractului respectiv ar fi contrară interesului public.

f) prin notificarea rezilierii contractului de către locator în următoarele situații:

- în cazul neachitării timp de cel mult 2 luni consecutive a chiriei, indexată cu rata inflației.

- în cazul nerespectării destinației chioșcului multifuncțional prin schimbarea acesteia fără acordul locatorului.

- dacă locatarul nu exploatează sau exploatează chioșcul multifuncțional altfel decât stipulează prevederile contractului sau cele ale normelor legale în vigoare.

- în cazul în care locatarul pricinuieste însemnate stricăciuni chioșcului multifuncțional aport al prezentului contract, sau, dacă înstrăinează fără drept părți ale acestuia sau întregul spațiu.

Rezilierea contractului poate interveni oricând pe parcursul derulării contractului în cazul în care locatarul nu își execută obligațiile născute din contract.”

Luând în considerare formulările cuprinse în art. 7 lit. c) – f), avem rugămintea să clarificați care sunt condițiile de fond și aspectele procedurale ce trebuie respectate/avute în vedere de părți pentru cazurile de încetare a Contractului de închiriere menționate.

RĂSPUNS IV: Cazurile de încetare a contractului de închiriere astfel cum sunt specificate la art. 7, lit. c) – f), din contractul de închiriere, se aplică corelativ cu situațiile ce intervin în derularea contractului de închiriere conform celor precizate explicit în textul acestui articol.

În oricare dintre aceste situații de încetare a contractului, partea interesată formulează notificare în acest sens, prin care se comunică faptul că sunt incidente prevederile de încetare a contractului astfel cum sunt prevăzute la art.7, cu precizarea explicită a punctului din cadrul acestui articol, respectiv că se întrunesc condițiile de încetare a contractului.