



DISPOZIȚIA NR. 910  
din 16 decembrie 2020

privind aprobarea documentației de atribuire pentru închirierea unei suprafețe de 45,73 mp din incinta stadionului Cluj Arena, Peluza Sud S1, nivel 2/4, aflat în domeniul public al Județului Cluj și în administrarea Consiliului Județean Cluj.

Președintele Consiliului Județean Cluj:

Având în vedere:

- Referatul nr. 42.919 /2020 al Serviciului Juridic, Contencios Administrativ, Arhivă privind necesitatea aprobării documentației de atribuire pentru închirierea unei suprafețe de 45,73 mp din incinta stadionului Cluj Arena, Peluza Sud S1, nivel 2/4, aflat în domeniul public al Județului Cluj și în administrarea Consiliului Județean Cluj.

În conformitate cu prevederile:

-art.190 alin.(4), art.191 alin. (1) lit.c), alin. (4) lit.a), art. 332-348 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- art. 1777 – 1823 din Legea privind Codul civil nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

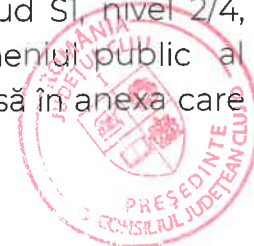
- Hotărârii Consiliului Județean Cluj nr. 209/2019 privind aprobarea Procedurii de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public și privat al Județului Cluj, aflate în administrarea Consiliului Județean Cluj.

-Dispoziției Președintelui Consiliului Județean Cluj nr. 649/2020 privind constituirea Comisiei de evaluare a ofertelor pentru închirierea bunurilor imobile din domeniul public și privat al Județului Cluj aflate în administrarea Consiliului Județean Cluj;

În temeiul drepturilor conferite de art. 196 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

**Dispune:**

**Art.1.** Se aprobă documentația de atribuire privind închirierea unei suprafețe de 45,73 mp situat din incinta stadionului Cluj Arena, Peluza Sud S1, nivel 2/4, identificat în cartea funciară nr. 281471 Cluj-Napoca, aflat în domeniul public al Județului Cluj și în administrarea Consiliului Județean Cluj, cuprinsă în anexa care face parte integrantă din prezenta dispoziție.





**ROMÂNIA**  
**JUDEȚUL CLUJ**  
**CONSILIUL JUDEȚEAN**

**Art.2.** Cu punerea în aplicare și ducerea la îndeplinire a prevederilor prezentei dispoziții se încredințează membrii comisiei desemnați prin Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Cluj nr. 649/2020 privind constituirea Comisiei de evaluare a ofertelor pentru închirierea bunurilor imobile din domeniul public și privat al Județului Cluj aflate în administrarea Consiliului Județean Cluj și Direcția de Administrare a Domeniului Public și Privat al Județului Cluj.

**Art. 3.** Prezenta dispoziție se comunică prin intermediul secretarului general al județului, în termenul prevăzut de lege, președintelui Comisiei de evaluare a ofertelor pentru închirierea bunurilor imobile din domeniul public și privat al Județului Cluj, aflate în administrarea Consiliului Județean Cluj, Direcției de Administrare și Exploatare a Stadionului Cluj Arena, precum și Prefectului Județului Cluj.

PREȘEDINTE,  
Alin Tișe



Contrasemnează:

SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,  
Simona Gaci



## DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

### A. CAIET DE SARCINI

pentru închirierea prin licitație publică a imobilului în suprafață de 45,73 mp situat în incinta stadionului Cluj Arena, Peluza Sud S1, nivel 2/4, aflat în domeniul public al Județului Cluj și în administrarea Consiliului Județean Cluj.

Întocmit în conformitate cu Hotărârea Consiliului Județean nr. 209/30.10.2019, privind aprobarea procedurii de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public și privat al Județului Cluj, aflate în administrarea Județului Cluj.

Prevederile art. 332-348, 362 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

### CAPITOLUL A. Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate

Prezentul Caiet de Sarcini s-a întocmit în vederea organizării licitației care are ca obiect închirierea unui spațiu, organizatorul licitației fiind

Județul Cluj, prin Consiliul Județean Cluj cu sediul în Cluj-Napoca, str. Dorobanților, nr.106, telefon: 0372-640030, fax 0372-640070, cod fiscal 4288110, având contul RO44TREZ2165006XXX006923, deschis la Trezoreria Municipiului Cluj-Napoca, reprezentat prin Președinte, domnul Alin Tișe.

Imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, Aleea Stadionului, nr. 2, se află în domeniul public al Județului Cluj, conform Hotărârii Consiliului Județean Cluj nr. 143/2008 privind însușirea Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniului public al Județului Cluj, cu modificările și completările ulterioare .

### CAPITOLUL B. Descrierea bunului imobil care face obiectul închirierii

Imobilul este situat în Municipiul Cluj-Napoca, Aleea Stadionului, nr. 2, Cluj-Napoca și este identificat după cum urmează:

- Imobil în suprafață de 45,73 mp, din incinta stadionului Cluj Arena, Peluza Sud S1 nivel 2/4, identificat în cartea funciară nr. 281471 Cluj-Napoca.

### CAPITOLUL C. Condițiile și regimul de exploatare ale spațiilor închiriate

Bunul imobil/spațiul închiriat care fac obiectul contractului de închiriere,



dispune de utilități, respectiv energie electrică, apă. Utilitățile nu sunt incluse în prețul chiriei, ele fiind facturate lunar în mod separat.

Imobilul se va folosi pentru **activitate comercială**.

Locatorul/Chiriașul nu are dreptul de a schimba destinația spațiului pe toată durata închirierii.

În caz de evenimente majore, Consiliul Județean Cluj, împreună cu Ministerul Apărării și Internelor, pentru motive de securitate, poate interzice desfășurarea activității în spațiul închiriat. Se va face notificare în prealabil cu privire la acest aspect.

Desfășurarea de către chiriaș a altor activități decât cele menționate prin contract, fără acordul scris al locatorului/ proprietarului, dă dreptul acestuia să considere contractul de închiriere reziliat.

Cheltuielile privind amenajarea spațiului în vederea obținerii autorizațiilor și avizelor emise de organele publice competente, vor fi suportate în totalitate de chiriaș, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locator sau scăderea din cuantumul chiriei.

De asemenea, locatarul are obligația să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului imobil închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului. În cazul în care locatarul dorește să execute lucrări de amenajare suplimentară în spațiul închiriat, toate cheltuielile efectuate vor fi în sarcina sa, locatorul neputând fi obligat să suporte costul acestora.

Chiriașul nu are dreptul să deterioreze starea fizică actuală a spațiului închiriat.

#### **CAPITOLUL D. Prețul minim de pornire al licitației, respectiv chiria minimă**

Prețul de pornire al licitației publice pentru închirierea imobilului în suprafață de **45,73 mp**, este de **29 lei /mp/ lună, plus TVA**.

Prețul de pornire s-a stabilit în urma testării ofertelor pieței imobiliare, privind prețurile de închiriere în zona **Aleea Stadionului, nr. 2, Cluj-Napoca**, fiind stabilit de Consiliul Județean Cluj, astfel:

Agenții imobiliare acreditate/societăți de profil :

- Spatiicomerciale.ro: 6 euro/mp/lună- 9 euro/mp/lună.
- Habitas Imobiliare: 8 euro/mp/lună- 9 euro/mp/lună.

**(cursul BNR din data de 14.12.2020, 1 Euro = 4,849 lei)**

Prețul de pornire la licitația organizată de Consiliul Județean Cluj, pentru închiriere imobilului situat în zona Aleea Stadionului, nr. 2, Cluj-Napoca, (publicată pe site-ul Consiliului Județean Cluj la data de 18.12.2020, având ca dată de



deschidere a ofertelor ziua de 08.01.2021), este de 6 Euro/mp, respectiv **29 lei/mp, plus TVA**, rezultând o valoare de pornire de **1.326,17 lei/lună, plus TVA**, aferent suprafeței de 45,73 mp reprezentând chiria minimă lunară.

Având în vedere faptul că perimetrul este închis pe perioada unor evenimente desfășurate în incinta Cluj Arena, reprezintă un dezavantaj major în derularea activității potențialului chiriaș. Acest aspect diminuează cu cca 25% prețul chiriei față de media pieței.

#### **Obligații privind taxa pe clădire și teren:**

Locatarul se obligă să depună la organul fiscal local declarația prevăzută de art. 461 alin. 11, respectiv art. 466 alin. 8 din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal până la data de 25 inclusiv a lunii următoare intrării în vigoare a contractului și să plătească lunar taxa pe clădire și taxa pe teren prevăzută la art. 462 alin 5, respectiv art. 467 alin 5 până la data de 25 inclusiv a lunii următoare fiecărei luni din perioada de valabilitate a contractului.

#### **CAPITOLUL E. Criteriul de atribuire utilizat**

- a) **Cel mai mare nivel al chiriei – 40%**. Va obține punctajul maxim oferta care este cea mai avantajoasă din punct de vedere financiar, cel mai mare preț.
- b) **Capacitatea economico-financiară a ofertanților – 30 %**. Se va lua în considerare profitul fiscal din declarația ultimului an fiscal.
- c) **Protecția mediului înconjurător – 10%**. Se vor lua în considerare orice documente justificative referitoare la protecția mediului înconjurător care ar fi, fără a se limita, colectarea selectivă a deșeurilor (contracte cu societăți de profil), avize sau autorizări emise de autorități competente dacă este cazul raportat la obiectul activității care urmează a se desfășura în spațiu.
- d) **Condiții specifice impuse de natura bunului închiriat – 20 %**. Se va lua în considerare o declarație pe proprie răspundere, ca în cazul în care ofertantul va fi desemnat câștigător, va aduce îmbunătățiri bunului închiriat.

#### **CAPITOLUL F. Cerințele privind calificarea ofertanților:**

Ofertanții trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- 1) să fie persoane/asociere de persoane fizice sau juridice autorizate să desfășoare activitate comercială;







- 2) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- 3) să prezinte în ofertă, detaliat, activitatea care se va desfășura în spațiul care constituie obiectul închirierii;
- 4) să prezinte, în copie, certificatul de înregistrare și un certificat constator emis de oficiul registrului comerțului, cazierul fiscal, copie carte identitate reprezentant legal pentru persoanele juridice / iar pentru persoane fizice copie carte de identitate, copie certificat de atestare, carnetul de producător și cazier fiscal.
- 5) 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.
- 6) să nu fie înregistrate debite restante către Consiliul Județean Cluj.
- 7) să nu se afle în procedura insolvenței, dizolvării ori lichidării, după caz.
- 8) nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile unității administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație (declarație pe proprie răspundere).

De asemenea:

Ofertanții vor prezenta formularul de ofertă - Formular 1

Ofertanții vor prezenta Scrisoarea de înaintare - Formular 2

Ofertanții trebuie să facă dovada vizitării spațiului. Se va prezenta Formularul

3. Pentru a se face dovada vizitării spațiului, Formularul trebuie semnat și datat de către un reprezentant D.A.E.S.C.A.

Spațiul poate fi vizitat cu anunțarea în prealabil a intenției de vizitare pe adresa de email [office@clujarena.ro](mailto:office@clujarena.ro).

Ofertanții trebuie să facă dovada constituirii garanției de participare.

Se iau în considerare actele depuse de ofertant până la data și ora limită stabilită pentru depunerea ofertelor. Nu se acceptă completări ulterioare, după data desfășurării licitației.

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul autorității contractante în **două plicuri sigilate**, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, precizându-se data și ora.

Pe **plicul exterior** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și va conține:

- a) O fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări.



- b) Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante.
- c) Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

Pe **plicul interior**, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Fiecare participant poate depune o singură ofertă.

Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în caz de egalitate în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare.

#### **CAPITOLUL G. Cuantumul garanției de participare și cel al garanției de bună execuție contractuală**

Garanția de participare se constituie de către ofertant în scopul protejării titularului dreptului de proprietate față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia, până la termenul limită de depunere a ofertei.

Garanția de participare este obligatorie și se constituie în numerar, la casieria Consiliului Județean Cluj. Programul de funcționare al casieriei este :

luni-joi între orele: 8,00 – 10,00 și 13,00 – 15,30 (cu excepția zilelor libere legale).

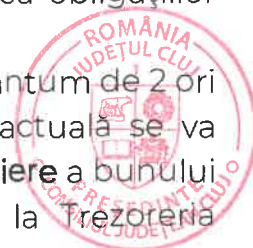
vineri între orele: 8,00 – 10,00 și 12,30 – 13,00 (cu excepția zilelor libere legale).

De asemenea, garanția de participare se poate constitui prin virament bancar în următorul cont **RO44TREZ2165006XXX006923**, deschis la Trezoreria Municipiului Cluj-Napoca, cod de identificare fiscală **4288110**, cu mențiunea "GARANȚIE DE PARTICIPARE LICITAȚIE PUBLICĂ SPAȚIU CLUJ ARENA".

Valoarea garanției de participare este de **1.326,17 lei** (minimumul chiriei lunare). Aceasta se va returna în termen de 10 zile lucrătoare de la semnarea contractului de închiriere cu ofertantul câștigător.

Locatarul/chiriașul are obligația să prezinte, în termen de 3 zile de la data încheierii contractului dovada constituirii **garanției pentru buna execuție** a contractului, în lei, valabilă pe durata contractului, pentru acoperirea obligațiilor neexecutate, sub sancțiunea rezoluțiunii contractului.

Valoarea **garanției de bună execuție** este de **2.652,34 lei** (în cuantum de 2 ori valoarea chiriei minime lunare). Garanția de bună execuție contractuală se va depune în termen de 3 zile de la data **semnării contractului de închiriere** a bunului imobil, în următorul cont **RO44TREZ2165006XXX006923**, deschis la Trezoreria





Municipiului Cluj-Napoca, cod de identificare fiscală 4288110. Această garanție va fi valabilă pe toată perioada de derulare a contractului, la care se adaugă 60 zile calendaristice de la data expirării contractului de închiriere.

**CAPITOLUL H. Destinația bunurilor care fac obiectul închirierii.**

Destinația spațiului de închiriat este pentru activitate comercială, în conformitate cu legislația în vigoare.

Locatorul/Chiriașul nu are dreptul de a schimba destinația spațiului pe toată durata închirierii, decât cu acordul Locatorului.

**CAPITOLUL I. Interdicția subînchirierii sau cesionării bunului.**

Subînchirierea în tot sau în parte a bunului imobil închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este interzisă.

**CAPITOLUL J. Durata închirierii și posibilitatea prelungirii duratei contractului de închiriere pe bază de act adițional.**

Durata închirierii este de **3 ani**, cu posibilitate de prelungire prin act adițional, semnat de ambele părți contractante dacă locatarul și-a exprimat în scris opțiunea cu minim 30 zile înainte de expirarea valabilității contractului, dacă locatarul și-a îndeplinit toate obligațiile asumate prin contractul de închiriere.

**CAPITOLUL K. Facilitățile suplimentare-** Nu sunt.

**CAPITOLUL L. Perioada de valabilitate a ofertei și a garanției de participare**

Perioada de valabilitate a ofertei și a garanției de participare este de 60 de zile de la data deschiderii ofertelor.

**CAPITOLUL M. Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor. Data, ora și locul depunerii, respectiv a deschiderii ofertelor.**

**Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor**

Persoanele care manifestă interes de participare la licitație depun la registratura Consiliului Județean Cluj, până la data și ora limită stabilită în invitația de participare (**06.01.2021, ora 15:30**) un plic închis și sigilat care conține formularul de ofertă, precum și documentele solicitate prin caietul de sarcini.

Pe plic se menționează numele și prenumele/denumirea și adresa ofertantului, mențiunea "LICITAȚIE PENTRU ÎNCHIRIERE", precum și spațiul care face obiectul licitației.

În perioada cuprinsă între data publicării invitației de participare și data limită de depunere a ofertelor, titularul dreptului de proprietate are obligația de a asigura oricărei persoane interesate accesul la documentația de închiriere.

Documentația de închiriere se obține prin ridicarea de către cei interesați de la registratura titularului dreptului de proprietate, între orele 08.00-15.30 de la registratura Consiliului Județean Cluj sau poate fi accesată de pe site-ul instituției [www.cjcluj.ro](http://www.cjcluj.ro), secțiunea Anunțuri.





În cazul în care devine necesară prelungirea termenului de depunere a ofertei ca urmare a unor modificări față de informațiile deja publicate și incluse în documentația de închiriere sau ca urmare a apariției unor motive obiective și justificate, titularul dreptului de proprietate are dreptul de a prelungi termenul de depunere a ofertei.

Oferta se elaborează în conformitate cu prevederile din documentația de închiriere și trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini, să fie completă, fermă, reală și serioasă, redactată în limba română. Oferta și toate formularele depuse se semnează în original pe fiecare pagină.

Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și alte asemenea, trebuie transmise în scris către titularul dreptului de proprietate

Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii, respectiv în momentul primirii.

Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din următoarele modalități:

- (a) prin poștă;
- (b) prin fax, cu confirmare de primire
- (c) prin orice combinație a celor prevăzute la literele a) – b).

Titularul dreptului de proprietate va exclude din procedura de închiriere ofertantul care prezintă informații false în scopul îndeplinirii criteriilor de calificare sau nu prezintă informațiile solicitate.

Protecția datelor cu caracter personal:

Autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

**Data, ora și locul depunerii, respectiv deschiderii ofertelor.**

**Data limită de depunere a ofertelor: 06.01.2021, ora 15:30**

Ofertele se vor depune la registratura Consiliului Județean Cluj, Calea Dorobanților, nr.106, Cluj-Napoca, cod 400609.

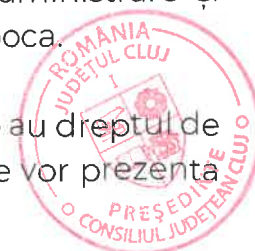
**Data, ora deschiderii ofertelor: 08.01.2021, ora 10:00**

Ședința de deschidere va avea loc la sediul Direcției de Administrare și Exploatare a Stadionului Cluj Arena, Aleea Stadionului, nr. 2, Cluj-Napoca.

**Condiții pentru participanții la ședința de deschidere:**

Pot participa la ședința de deschidere a ofertelor ofertanții care au dreptul de a licita oferta sau reprezentanți împuterniciți în scris ai acestora, care vor prezenta împuternicirea scrisă și o copie de pe actul de identitate.

**Solicitare de clarificări:**



Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. Data limită pentru depunerea solicitării de clarificări de către persoanele interesate este data de **28.12.2020**.

Solicitările de clarificări vor fi trimise pe adresa de email [office@clujarena.ro](mailto:office@clujarena.ro), iar autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în maxim 5 zile de la primirea solicitării.

**Anularea licitației:**

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile sau dacă după deschiderea plicurilor exterioare nu au fost declarate cel puțin două oferte valabile autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

**B. FIȘA DE DATE A PROCEDURII**

pentru închirierea prin licitație publică a imobilului în suprafață de 45,73 mp situat în incinta stadionului Cluj Arena, Peluza Sud S1, nivel 2/4, aflat în domeniul public al Județului Cluj și în administrarea Consiliului Județean Cluj.

**1. Autoritate Contractantă: JUDEȚUL CLUJ prin CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ** cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr. 106, județul Cluj, telefon: 0372640000, cod fiscal 4288110, cont RO44TREZ2165006XXX006923, deschis la Trezoreria Municipiului Cluj-Napoca.

**2. Data, ora și locul depunerii, respectiv deschiderii ofertelor.**

**Data limită de depunere a ofertelor: 06.01.2021, ora 15:30**

Ofertele se vor depune la registratura Consiliului Județean Cluj, Calea Dorobanților, nr.106, Cluj-Napoca, cod 400609.

**Data, ora deschiderii ofertelor: 08.01.2021, ora 10:00**

Deschiderea va avea loc la sediul Direcției de Administrare și Exploatare a Stadionului Cluj Arena, Aleea Stadionului, nr.2, Cluj-Napoca.

**3. Descriere Imobil.** Imobilului situat în Municipiul Cluj-Napoca, Aleea Stadionului, nr. 2, Cluj-Napoca identificat după cum urmează:

- Imobil în suprafață de **45,73 mp**, din incinta stadionului Cluj Arena, Peluză Sud S1 nivel 2/4.



4. **Condiții ofertanți.** La licitație pot participa persoanele care desfășoară activitate de alimentație publică sau comerciale, au intrat în posesia caietului de sarcini și fac dovada că au constituit garanția de participare și fac dovada că îndeplinesc următoarele condiții:

- 1) să fie persoane/asociere de persoane fizice sau juridice autorizate să desfășoare activitate comercială;
- 2) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- 3) să prezinte în ofertă, detaliat, activitatea care se va desfășura în spațiul care constituie obiectul închirierii;
- 4) să prezinte, în copie, certificatul de înregistrare și un certificat constator emis de oficiul registrului comerțului, cazierul fiscal, copie carte identitate reprezentant legal pentru persoanele juridice / iar pentru persoane fizice copie carte de identitate, copie certificat de atestare, carnetul de producător și cazier fiscal.
- 5) 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.
- 6) să nu fie înregistrate debite restante către Consiliul Județean Cluj.
- 7) să nu se afle în procedura insolvenței, dizolvării ori lichidării, după caz.
- 8) nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile unității administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație (declarație pe proprie răspundere).

Documentația de închiriere se poate obține de către cei interesați de la registratura Consiliului Județean Cluj începând cu data de **18.12.2020**, între orele 08,30-15,30 sau poate fi accesată de pe pagina de internet [www.cjcluj.ro](http://www.cjcluj.ro).

Termenul limită de depunere a ofertelor este data de **06.01.2021, ora 15:30**, ofertele fiind obligatoriu prezentate în plicuri sigilate, elaborate în limba română și depuse la registratura Consiliului Județean Cluj.

Deschiderea ofertelor va avea loc în data de **08.01.2021, ora 10:00** la sediul Direcției de Administrare și Exploatare a Stadionului Cluj Arena, din Municipiul Cluj-Napoca, Aleea Stadionului, nr. 2, județul Cluj.



C. CONTRACT-CADRU

DIRECȚIA DE ADMINISTRARE ȘI EXPLOATARE A STADIONULUI CLUJ ARENA

Nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**  
**ATRIBUIT PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ**

Având în vedere:

Hotărârea Consiliului Județean nr. **209/30.10.2019**, privind aprobarea procedurii de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public și privat al Județului Cluj, aflate în administrarea Județului Cluj.

Dispoziția Presedintelui Consiliului Județean Cluj, nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_, privind aprobarea documentației de atribuire pentru închirierea unei suprafețe de 45,73 mp din incinta stadionului Cluj Arena, Peluza Sud S1, nivel 2/4, aflat în domeniul public al Județului Cluj și în administrarea Consiliului Județean Cluj

CAP. I - Părțile contractante

1. Județul Cluj – cu sediul în localitatea Cluj-Napoca., județul Cluj, Calea Dorobanților, nr.106, cont RO56TREZ216502205X031037 deschis la Trezoreria Municipiului Cluj-Napoca., cod de identificare fiscală RO 29438964 reprezentat prin Vicepreședintele Consiliului Județean Cluj, domnul Marius Mînzat, în calitate de locator,

și

2. ....(persoana juridică), cu sediul în localitatea ....., județul/sectorul ....., str. .... nr. ...., înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. .... din ....., cont nr. ...., deschis la ....., cod fiscal ....., reprezentată prin ....., având funcția de ....., în calitate de locatar/chiriaș,

sau

..... (persoana fizică), cu domiciliul în localitatea ....., județul/sectorul ....., str. .... nr. ...., identificat cu B.I./C.I. seria ....., nr. ...., emis de ..... la data de ....., CNP ....., în calitate de locatar,





## CAP. II - Obiectul contractului

**Art. 1.** Contractul are drept obiect închirierea unei suprafețe de 45,73 mp situat din incinta stadionului Cluj Arena, Peluza Sud S1, nivel 2/4, identificat în cartea funciară nr. 281471 Cluj-Napoca, aflat în domeniul public al Județului Cluj și în administrarea Consiliului Județean Cluj, în schimbul unei sume de bani, reprezentând chiria.

**Art. 2.** Predarea-primirea bunului imobil se face în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție și se va consemna în procesul-verbal de predare-primire, care va fi încheiat, datat, semnat de reprezentanții părților contractante, menționându-se totodată starea fizică a imobilului, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării-primirii.

## CAP. III - Scopul contractului

**Art. 3.** Bunul imobil care constituie obiectul prezentului contract este închiriat locatarului pentru ....., având destinația de .....

## CAP. IV - Durata contractului

**Art. 4. (1)** Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de ..... luni/ani, cu începere de la data de ..... și până la data de .....

(2) La expirarea contractului tacita relocațiune nu va opera, părțile putând de comun acord să prelungească durata contractului, în baza unui act adițional, aceasta neputând depăși durata maximă a locațiunii prevăzută de Codul civil.

## CAP. V - Prețul contractului și modalitățile de plată

**Art. 5** Prețul închirierii - Valoarea lunară a contractului este de ....., plus TVA, stabilit pe baza ofertei de preț din cadrul licitației publice din data de ..... În prețul închirierii nu sunt incluse și utilitățile.

**Art. 6. (1)** Plata chiriei se face în avans, lunar, până în data de 15 a lunii curente pentru luna următoare, în baza facturii emisă de locator, conform art. 347 (2) lit. b) din Codul Administrativ.

(2) Chiria se va plăti în numerar la casieria locatorului sau la ....., în contul indicat de acesta.

(3) Plata chiriei ulterior datei scadente a fiecărei luni, atrage obligarea chiriașului la suportarea unei penalități pe zi de întârziere, din suma de plată datorată, respectiv de 0,1 % pentru fiecare zi de întârziere .







(4) Cuantumul chiriei va putea fi modificat de către părți, pe bază de act adițional la prezentul contract.

(5) În cazul în care pe parcursul derulării contractului de închiriere intervin modificări legislative care au ca obiect instituirea/modificarea sau renunțarea la anumite taxe și impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricăreia dintre părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută și în documentația de atribuire.

## **CAP. VI – Drepturile și obligațiile părților**

### **SECȚIUNEA 1 – Drepturile și obligațiile locatarului**

**Art.7.** Locatarul are următoarele drepturi și/sau obligații principale :

**a)** să predea bunul împreună cu accesoriile sale (dacă este cazul), pe bază de proces-verbal, în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție;

**b)** să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

**c)** să beneficieze de garanția de bună execuție constituită de titularul dreptului de închiriere, în cazul în care locatarul nu își îndeplinește din culpa sa obligațiile asumate prin contract, în limita prejudiciului creat, și să o restituie la încetarea contractului dacă nu au fost formulate pretenții, până la cea dată;

**d)** să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;

**e)** să controleze periodic executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;

**f)** să asigure folosința netulburată și utilă a bunului pe tot timpul închirierii și să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință.

### **SECȚIUNEA a 2-a – Drepturile și obligațiile locatarului**

**Art. 8.** (1) Locatarul are următoarele drepturi și obligații principale:

**a)** să ia în primire bunul dat în locațiune;

**b)** să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică/privată prin faptele și actele juridice săvârșite;

**c)** să plătească chiria, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;



d) să constituie garanția de bună execuție în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;

e) să solicite/notifice de îndată locatorului, după caz, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;

f) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a imobilului, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

g) să întrebuințeze, pe toată durata închirierii, bunul imobil ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;

h) să suporte pe toată durata contractului, cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului imobil;

i) să folosească bunul cu prudență și diligență;

j) să nu tulbure desfășurarea celorlalte activități care se derulează în cadrul imobilului;

k) să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului imobil, care s-ar datora culpei sale;

l) să permită examinarea bunului de către locator la intervale de timp rezonabile în raport cu natura și destinația bunului, precum și de către cei care doresc să îl închirieze, la încetarea contractului, fără însă ca prin aceasta să i se cauzeze o stânjenire nejustificată a folosinței bunului.

m) să nu aducă modificări bunului imobil închiriat, decât cu acordul prealabil, în scris, al locatorului și cu respectarea legislației în vigoare, respectiv obținerea autorizației de construcție;

n) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale. Până la proba contrară, locatarul este prezumat a fi primit bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare potrivit destinației stabilite.

o) după încetarea contractului, pe baza documentelor prezentate de locator, locatarul se obliga să achite toate cheltuielile ce-i revin, aferente întregii perioade cât a beneficiat de prevederile contractului.

p) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale civile, industriale sau produse.



q) să declare și să achite taxa pe clădire și teren aferentă spațiului închiriat, conform art.461-467 din Codul fiscal;

r) să își monteze instrumente de măsurare a consumului (contor electric, apometru etc.), având verificare metrologică la zi.

s) să plătească în termen de 10 zile de la facturare, utilitățile contorizate aferente spațiului închiriat.

t) la cererea Locatorului, Locatarul se obligă să-și restrângă activitatea pe durata competițiilor internaționale de atletism sau alte evenimente majore desfășurate în incinta stadionului Cluj Arena.

**Art. 9.** (1) Locatorul garantează contra tuturor viciilor lucrului care împiedică sau micșorează folosirea lui, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului și fără a ține seama dacă ele existau dinainte ori au survenit în cursul închirierii.

(2) Locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care locatarul nu le-a reclamat în condițiile prevăzute în art. 1.690 alin. (3) din Codul civil.

**Art. 10.** (1) Dacă locatorul nu înlătură viciile în cel mai scurt termen, locatarul are dreptul la o scădere proporțională a chiriei. În cazul în care viciile sunt atât de grave încât, dacă le-ar fi cunoscut, locatarul nu ar fi închiriat bunul, el poate rezilia contractul, în condițiile legii.

(2) Atunci când aceste vicii aduc vreun prejudiciu locatarului, locatorul poate fi obligat și la daune-interese, în afară de cazul când dovedește că nu le-a cunoscut și că, potrivit împrejurărilor, nu era dator să le cunoască.

**Art. 11.** Prevederile referitoare la garanția contra viciilor ascunse se aplică și atunci când bunul închiriat nu corespunde calităților convenite de către părți la încheierea contractului.

**Art. 12.** Locatorul nu este ținut să îl garanteze pe locatar de tulburarea cauzată de fapta unui terț care nu pretinde vreun drept asupra bunului, cu excepția cazului în care tulburarea începută înaintea predării bunului, îl împiedică pe locatar să îl preia, situație în care se aplică dispozițiile art. 1.794 alin. (2) din Codul civil.

**Art. 13.** (1) Dacă un terț pretinde vreun drept asupra bunului dat în locațiune, locatorul este dator să îl apere pe locatar chiar și în lipsa unei tulburări de fapt. Dacă locatarul este lipsit în tot sau în parte de folosința bunului, locatorul este obligat să îl despăgubească pentru toate prejudiciile suferite din această cauză.

(2) Indiferent de gravitatea tulburării, dacă aceasta a fost comunicată locatorului, fără însă a fi înlăturată, locatarul poate solicita o scădere proporțională a chiriei. În cazul în care tulburarea este atât de gravă încât, dacă ar fi cunoscut-o, locatarul nu ar fi contractat, acesta poate rezilia contractul, în condițiile legii.



(3) Locatarul care, la data încheierii contractului, cunoștea cauza de evicțiune, nu are dreptul la daune-interese.

**Art. 14.** (1) Dacă locatarul este chemat în judecată de către un terț care pretinde un drept asupra bunului închiriat, inclusiv un drept de servitute, și există riscul pierderii, în tot sau în parte, a folosinței imobilului, acesta are dreptul să solicite introducerea în cauză a locatorului, în condițiile prevăzute de Codul de procedură civilă.

(2) Locatarul este obligat să îl despăgubescă pe locator de prejudiciile suferite ca urmare a necomunicării tulburării. Acesta nu va fi ținut să despăgubească dacă dovedește că locatarul nu ar fi avut câștig de cauză sau că, având cunoștință de tulburare, nu a acționat în consecință.

**Art. 15** (1) Locatorul are dreptul de a păstra lucrările adăugate și autonome efectuate asupra bunului pe durata închirierii și nu poate fi obligat la despăgubiri decât dacă locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al locatorului.

(2) Dacă lucrările au fost efectuate fără acordul prealabil al locatorului, acesta poate alege să ceară locatarului aducerea bunului în starea inițială, precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către locatar.

(3) În cazul în care nu a avut acordul prealabil al locatorului, locatarul nu poate invoca, în niciun caz, dreptul de retenție.

**Art. 16** (1) Dacă în timpul închirierii bunul are nevoie de reparații care nu pot fi amânate până la sfârșitul închirierii sau a căror amânare ar expune bunul pericolului de a fi distrus, locatarul va suporta restrângerea necesară a închirierii cauzată de aceste reparații.

(2) Dacă totuși reparațiile durează mai mult de 10 zile, prețul închirierii va fi scăzut proporțional cu timpul și cu partea bunului de care locatarul a fost lipsit.

(3) Dacă reparațiile sunt de așa natură încât, în timpul executării lor, bunul devine impropriu pentru întrebuințarea convenită, locatarul poate rezilia contractul.

## **CAP. VII- Garanții**

**Art. 17.** (1) În termen de 3 zile de la data semnării contractului de închiriere, locatarul va depune o garanție de buna executie contractuală, care este destinată garantării de către locatar a îndeplinirii tuturor obligațiilor contractuale, inclusiv de semnare a procesului verbal de predare- primire, către locator, în următorul cont RO44TREZ2165006XXX006923, deschis la Trezoreria Municipiului Cluj-Napoca, cod de identificare fiscală 4288110.

(2) Garanția este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii minime lunare, specificată în caietul de sarcini.



(3) Garanția va fi valabilă pe toată perioada de derulare a contractului, la care se adaugă 60 zile calendaristice de la data expirării contractului de închiriere. Contractul intră în vigoare doar de la data constituirii garanției de bună execuție contractuală. În caz contrar, prezentul contract va fi reziliat de drept, fără a fi necesară intervenția instanței de judecată, printr-o notificare adresată de locator, locatarului.

**Art.18.** În cazul în care locatarul întârzie plata facturilor către locator cu mai mult de 5 de zile, locatorul are dreptul să încaseze debitul din garanția de bună execuție contractuală, fiind singurul în măsură să își manifeste dreptul de a opta pentru încasarea debitului din garanția de bună execuție.

**Art. 19.** Locatarul are obligația de a reîntregi garanția de buna execuție în termen de 5 (cinci) zile de la data încasării debitului din garanție de către locator. În cazul necompletării garanției de bună execuție contractuală de către locatar într-un termen de 5 zile de la data încasării ei de către locator, contractul se reziliază de drept, fără a fi necesară notificarea prealabilă a locatarului sau fără intervenția instanței de judecată. În acest caz locatarul se obligă la plata tuturor debitelor (inclusiv dobânda penalizatoare) până la data rezilierii contractului.

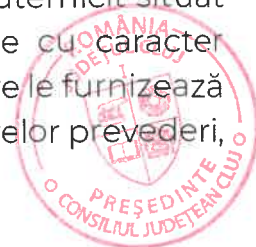
**Art. 20** În cazul în care locatarul nu semnează, din culpa sa, Procesul-verbal de predare primire a spațiului sau nu achită sumele cu titlu de chirie, penalitățile de întârziere, sau contravaloarea utilităților, sau a oricăror alte obligații ce decurg din derularea prezentului contract, locatorul are dreptul să încaseze garanția de bună execuție contractuală, cu titlu de daune interese.

**Art. 21** La terminarea perioadei de închiriere, în cazul în care locatarul nu înregistrează debite față de locator, acesta din urmă se obligă să returneze garanția depusă de locatar, la cererea acestuia, într-un termen de 30 de zile, după deducerea tuturor obligațiilor către locator. Cheltuielile aferente operațiunilor bancare vor fi suportate de locatar.

#### **CAP. VIII. Protecția datelor personale**

**Art. 22** Părțile trebuie să respecte normele și obligațiile impuse de dispozițiile în vigoare, privind protecția datelor cu caracter personal.

**Art. 23** Părțile sunt conștiente de faptul că normele europene din Regulamentul 679/2016 se aplică oricărui operator de date sau împuternicit situat în Uniunea Europeană și oricărei persoane care prelucrează date cu caracter personal ale persoanelor vizate situate în Uniunea Europeană sau care le furnizează servicii. Prin urmare, Părțile confirmă respectarea deplină a următoarelor prevederi, inclusiv dar fără a se limita la:







- capacitatea de a respecta drepturile persoanelor vizate privind ștergerea, corectarea sau transferul informațiilor personale,
- informarea în caz de breșă de date a tuturor destinatarilor relevanți, într-un interval maxim de 72 ore și, în cazul Prestatorului nu mai târziu de 24 ore de la momentul în care o astfel de încălcare a securității datelor a ajuns în atenția acestuia,
- îndeplinirea tuturor îndatoririlor obligatorii privind documentarea conformării cu Regulamentul 679/2016.

**Art. 24.** Părțile pot utiliza datele personale ale semnatarilor în limita contractului pe care îl au încheiat, acesta fiind baza legală a prelucrării. Orice prelucrare suplimentară sau în alt scop face obiectul unui acord separat de prelucrare a datelor, încheiat între Părți. De asemenea, perioada de stocare a datelor personale prelucrate prin contract este limitată la perioada corespunzătoare realizării obiectului principal al contractului.

**Art.25.** Datele cu caracter personal schimbate între Părți nu pot deveni accesibile sau comunicate unor terțe părți neautorizate sau puse la dispoziție spre utilizare într-un alt mod. Prin urmare, Părțile vor lua toate măsurile tehnice și în special organizatorice necesare, în ceea ce privește obligațiile asumate prin această clauză:

- vor împiedica persoanele neautorizate să obțină acces la sistemele de prelucrare a datelor cu care sunt prelucrate sau utilizate datele cu caracter personal;
- vor preveni utilizarea fără autorizație a sistemelor de prelucrare a datelor;
- se vor asigura că persoanele care au dreptul să utilizeze un sistem de prelucrare a datelor au acces numai la datele la care au drept de acces și că datele cu caracter personal nu pot fi citite, copiate, modificate sau eliminate fără autorizație în cursul prelucrării sau utilizării și după stocare;
- se vor asigura că datele cu caracter personal nu pot fi citite, copiate, modificate sau eliminate fără autorizație în timpul transmiterii electronice sau transportului și că este posibil să verifice și să stabilească către care organisme se dorește să se efectueze transferul datelor cu caracter personal prin mijloace de transmitere a datelor;
- se vor asigura că pot verifica și stabili dacă și de către cine au fost introduse, modificate sau eliminate datele cu caracter personal în/din sistemele de prelucrare a datelor;
- se vor asigura că, în cazul unei acțiuni de prelucrare a datelor cu caracter personal, datele sunt prelucrate strict în conformitate cu prezentul contractul încheiat între Părți;
- se vor asigura că datele cu caracter personal sunt protejate de distrugere sau pierdere accidentală;



- se vor asigura că datele colectate în scopuri diferite pot fi prelucrate separat.

## CAP. IX - Răspunderea contractuală, dobânda penalizatoare și daune-interese

**Art.26** (1) Pentru neîndeplinirea, îndeplinirea cu întârziere sau îndeplinirea necorespunzătoare a clauzelor contractuale ori prevederilor legii, partea în culpă datorează celeilalte părți, după caz:

- a) penalități de întârziere;
- b) daune interese;

(2) Penalitățile de întârziere se datorează pentru :

- a) neplata la termenele scadente sau în quantumurile stabilite a chiriei;
- b) neexecutarea la termenele scadente, în quantumurile prevăzute, sau conform normelor de calitate minime prevăzute de lege;

(3) Penalitățile de întârziere se datorează, în quantumul de **0,1%** pe fiecare zi de întârziere, începând din prima zi ulterioară scadenței până la data plății inclusiv.

(4) Pentru recuperarea obligațiilor restante, datorate în baza prezentului contract, se vor aplica procedurile de executare silită stabilite de lege în sarcina organelor de executare fiscală.

(5) Penalitățile de întârziere se calculează și se încasează de drept, fără prealabilă notificare.

(6) Daunele - interese reprezintă :

- a) paguba efectivă ;
- b) câștigul nerealizat ;

Constituie paguba efectivă:

- a) contravaloarea distrugerilor pricinuite bunului, actualizată cu rata inflației;
- b) contravaloarea chiriei neachitate la termen, actualizată cu rata inflației ;

Constituie câștig nerealizat:

- a) echivalentul chiriei;
- b) echivalentul dobânzii bancare medii practicate de B.N.R., aplicată la echivalentul chiriei.

(7) În urma rezilierii contractului din culpa exclusivă a chiriașului, acesta va datora administratorului pentru perioada dintre data încetării de drept a contractului de închiriere și până la părăsirea efectivă a spațiului, daune interese.

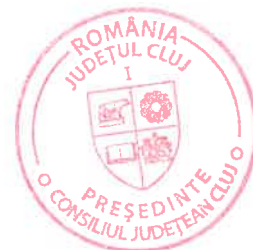
(8) Daunele - interese se datorează la solicitarea părții interesate.

(9) Constituie cauze exoneratoare de răspundere, dacă sunt constatate și comunicate potrivit legii următoarele:

- a) forța majoră;
- b) cazul fortuit;
- c) starea de necesitate;

(10) Nu constituie cauze exoneratoare de răspundere:

- a) lipsa capacității de plată;
- b) greva;





**Art. 27.** Partea în culpă se obligă să plătească despăgubiri proporționale cu paguba suferită de cealaltă parte pentru nerespectarea parțială sau totală ori pentru îndeplinirea defectuoasă a clauzelor contractuale.

#### **CAP. X – Modificarea, încetarea contractului și rezilierea contractului.**

**Art. 28.** (1) Orice modificare a clauzelor contractuale, se va face prin încheierea unor acte adiționale.

(2) Contractul încetează, după caz, în vreuna din următoarele situații:

- a) expirarea duratei acestuia (fără a fi necesară o înștiințare prealabilă) ;
- b) acordul partilor;
- c) denunțarea unilaterală a contractului ;
- d) vânzarea bunului către chiriaș ;
- e) rezilierea contractului;
- f) alte situații -expres prevăzute de lege.

(3) La expirarea duratei contractului, cu privire la obligația de restituire a imobilului, prezentul contract constituie titlu executoriu.

(4) Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți, potrivit prevederilor prezentului contract, printr-o notificare prealabilă. La împlinirea termenului de preaviz , obligația de restituire a bunului devine exigibilă.

(5) Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care chiriașul se găsește în una sau mai multe din următoarele situații:

- a) a subînchiriat total sau partial bunul închiriat;
- b) a cesionat total sau partial folosința bunului închiriat în favoarea unor terți;
- c) a folosit bunul împreună cu terți, prin asociere cu aceștia, fără acordul scris al locatorului;
- d) a schimbat destinația ori profilul de activitate al bunului, fără acordul scris al administratorului;
- e) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei, inclusiv penalitățile de întârziere aferente, timp de 2 (două) luni consecutiv;

(6) Contractul încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia, de către locatar, cu prealabila notificare a locatorului, făcută cu o lună înainte de data încetării contractului, în situația în care locatarul renunță la contract. În cazul nerespectării termenului prevăzut pentru notificarea locatorului, locatarul este obligat la plata în favoarea locatorului a unei sume de bani reprezentând contravaloarea folosinței spațiului pentru o perioadă de 30 de zile, calculată în conformitate cu prevederile contractului.

(7) Contractul încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia, de către locatar, cu prealabila notificare a locatorului, comunicată cu o lună înainte de data încetării contractului, în situația în care interesul public impune eliberarea spațiului

(8) În cazul neexecutării sau a executării necorespunzătoare de către locatar a obligațiilor sale contractuale, contractul încetând de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată.

(9) Locatorul își rezervă dreptul de a înceta prezentul contract, în cazul anulării Autorizației de desfășurare a activității locatarului sau din orice cauză cu privire la dreptul locatarului de a desfășura activitatea în scopul căreia a fost închiriat spațiul.

#### **CAP. XI - Forța majoră**

**Art. 29.** Forța majoră, legal notificată, exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii.

#### **CAP. XII - Subînchirierea și cesiunea**

**Art. 30.** Subînchirierea în tot sau în parte a bunului imobil sau cesiunea în tot sau în parte a contractului de închiriere unui terț este interzisă.

#### **CAP. XIII - Încetarea contractului**

**Art. 31.** Închirierea încetează prin:

- a) acordul de voință al părților;
- b) expirarea termenului;
- c) pieirea bunului;
- d) rezilierea pentru neexecutarea obligațiilor;
- e) în cazul înstrăinării bunului închiriat;
- f) denunțare unilaterală;
- g) caz fortuit sau caz de forță majoră;
- h) din orice alte clauze prevăzute de lege.

#### **CAP. XIV – Litigii**

**Art. 32** Orice litigiu izvorât din încheierea, executarea, modificarea, încetarea și interpretarea clauzelor prezentului contract se va soluționa pe cale amiabilă, iar dacă acest lucru nu este posibil, va fi supus spre soluționare instanțelor române competente material și teritorial.

#### **CAP. XV - Dispoziții finale**

**Art. 33.** Limba care guvernează contractul este limba română.

**Art. 34.** Prezentul contract se completează cu normele legale aplicabile în materie de închiriere (locațiune)

Prezentul contract de închiriere a fost încheiat astăzi ....., în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte, și intră în vigoare de la data semnării de către ambele părți.

LOCATOR

LOCATAR



Anexă 1

La contractul de închiriere nr ..... din .....

**Declarație de consimțământ**

Subsemnatul/a ....., care are calitatea de locatar, **consimt, în mod expres**, ca Județul Cluj-Activitate Economică, cu sediul social în Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr. 106, jud. Cluj, cod de identificare fiscală RO 29438964, telefon 0372/640030, email [infopublic@cjcluj.ro](mailto:infopublic@cjcluj.ro), cu care societatea pe care o reprezintă va încheia contractul de închiriere, să colecteze și să prelucreze datele mele cu caracter personal (nume, adresă de email, număr de telefon, etc.) în scopul desfășurării activității de încheiere și executare a contractului.

Menționez că sunt de acord în mod expres ca destinatarii datelor mele cu caracter personal să fie angajații și colaboratorii instituției, propriul angajator, precum și autoritățile statului și că sunt de acord cu stocarea acestor date în arhivă.

Semnătura







Anexă 2

La contractul de închiriere nr ..... din .....

**PROCES VERBAL DE PREDARE PRIMIRE**  
încheiat la data de \_\_\_\_\_ între

**JUDEȚUL CLUJ – ACTIVITATE ECONOMICĂ**, unitate administrativ teritorială, cu sediul în municipiul Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr. 106, jud. Cluj, cod de identificare fiscală RO 29438964, cont RO56TREZ216502205X031037 deschis la Trezoreria Municipiului Cluj-Napoca, tel. 0372/640030, fax. 0372/640070, email [infopublic@cjcluj.ro](mailto:infopublic@cjcluj.ro), reprezentată legal prin Vicepreședintele Consiliului Județean Cluj, **domnul Marius Mînzat, în calitate de LOCATOR.**

și

.....  
....., **în calitate de LOCATAR**, cu ocazia predării imobilului care face obiectul contractului de închiriere nr. \_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_.

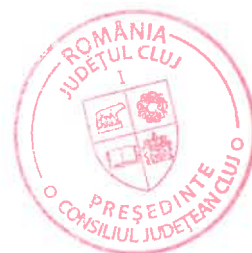
Subscrisele părți contractante declarăm că imobilul care face obiectul contractului de inchiriere menționat anterior corespund standardelor convenite de părți:

Niciuna dintre părți nu are obiecții cu privire la spațiul închiriat.

Observații: \_\_\_\_\_

Am predat,

Am primit,



D. Formulare si Modele de documente

*Formular 1*

.....  
(denumirea/numele ofertant)

FORMULAR DE OFERTĂ

Către,

**CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ**  
**Calea Dorobanților, nr.106, Cluj-Napoca**

În urma examinării caietului de sarcini, subsemnatul(a) .....  
(persoană fizică ori juridică sau asocierea de persoane fizice sau juridice), ne angajăm să participăm la licitația privind închirierea imobilului situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. Aleea Stadionului nr. 2, Jud. Cluj, în scopul ocupării spațiului pentru a fi utilizat ca spațiu comercial.

Suntem de acord cu conținutul contractului de închiriere și ne obligăm ca, în cazul în care câștigăm licitația, să încheiem contractul de închiriere, în termenul prevăzut în documentația de închiriere.

În cazul în care suntem desemnați câștigătorii licitației ne obligăm să depunem, până la încheierea contractului de închiriere, dovada achitării garanției pentru bună execuție a contractului, în lei, în quantum de **două ori valoarea chiriei minime lunare**, valabilă pe durata contractului de închiriere.

În cazul în care contractul de închiriere nu se încheie din culpa noastră, suntem de acord cu sancțiunea pierderii garanției de participare.

Astăzi, .....

în calitate de....., deplin autorizat să semneze oferta pentru și în numele..... (denumirea persoanei juridic, după caz).

.....  
(nume, prenume și semnătură),





.....  
(denumirea/numele ofertant)

**SCRISOARE DE ÎNAINȚARE**

Către ,

**Consiliul Județean Cluj**

Ca urmare a invitației de participare publicată pe site-ul Consiliului Județean Cluj – secțiunea Anunțuri, din data de 18.12.2020, privind închirierea prin licitație publică al unui imobil și în Monitorul Oficial al României, aflat în domeniul privat al Județului Cluj, situat în Municipiul Cluj-Napoca, Aleea Stadionului, nr. 2, Jud. Cluj, subsemnatul(a) ..... (persoana fizică ori juridică sau asocieria de persoane fizice sau juridice), vă transmitem alăturat următoarele:

1. Documentul ..... privind plata garanției pentru participare, în cuantumul și în forma stabilită de dumneavoastră prin documentația de închiriere;
2. Plicurile sigilate, conținând:
  - a) formularul de ofertă;
  - b) documentele care însoțesc oferta.

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și vă satisface cerințele.

Data completării .....

Cu stimă,  
Ofertant

.....  
(semnătura autorizată)





.....  
(denumirea/numele ofertant)

DECLARAȚIE

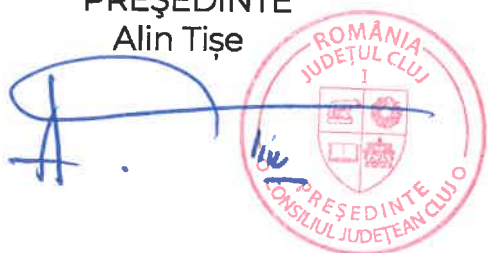
privind vizitarea spațiului situat în Municipiul Cluj-Napoca, Aleea Stadionului, nr.2,  
Jud. Cluj,

Subsemnatul(a)..... (persoana fizică ori juridică sau  
asocierea de persoane fizice sau juridice), în calitate de ofertant la procedura de  
închiriere a spațiului situat în Municipiul Cluj-Napoca, Aleea Stadionului, nr. 2, Jud.  
Cluj, organizată de Județul Cluj, prin Consiliul Județean Cluj cu sediul în Cluj-  
Napoca, str. Dorobanților, nr.106.

Declar pe proprie răspundere că am vizitat spațiul menționat în data de  
\_\_\_\_\_ și că la întocmirea ofertei, respectiv licitarea prețului, voi lua în  
considerare starea și dotările spațiului.

Ofertant,

PREȘEDINTE  
Alin Tișe



CONTRASEMNEAZĂ:  
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI  
Simona Gaci