



**DISPOZIȚIA**  
nr. 444 din 18 mai 2023

privind aprobarea documentației de atribuire pentru închirierea imobilului situat în Municipiul Cluj-Napoca, Colonia Sopor, nr.3.

Președintele Consiliului Județean Cluj,

Având în vedere Referatul nr.19.848/11.05.2023 al Direcției de Administrare a Domeniului Public și Privat al Județului Cluj - Biroul Administrare Patrimoniu privind aprobarea documentației de atribuire pentru închirierea imobilului situat în Municipiul Cluj-Napoca, Colonia Sopor, nr.3, aflat în proprietatea publică a Județului Cluj și în administrarea Consiliului Județean Cluj, având destinația pentru desfășurarea de activități agro-zootehnice.

În conformitate cu prevederile:

- art.190 alin. (4), art.191 alin. (1) lit.c), alin. (4) lit.a), art. 332- 348, art. 362 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 competențelor stabilite prin 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 pentru închirierea imobilului situat în Municipiul Cluj-Napoca, Colonia Sopor, nr.3, aflat în proprietatea publică a Județului Cluj și în administrarea Consiliului Județean Cluj, având destinația pentru desfășurarea de activități agro-zootehnice, cuprinsă în **anexa** care face parte integrantă din prezenta dispoziție.

**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 e-mail, președintelui Comisiei de evaluare a ofertelor pentru închirierea bunurilor imobile din domeniul public și privat al Județului Cluj, aflate în administrarea Consiliului Județean Cluj, precum și Prefectului Județului Cluj.

PREȘEDINTE,

Alin Tișe



CONTRASEMNEAZĂ:  
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI

Simona Gaci



**DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE**  
**pentru închirierea imobilului situat în**  
**Municipiul Cluj-Napoca, Colonia Sopor, nr.3.**

**CAPITOLUL I CAIET DE SARCINI**

Elaborat în conformitate cu:

- art. 332-348 și art. 362 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
- Hotărârea Consiliului Județean Cluj 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.

**Sectiunea I. Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate**

Titularul dreptului de proprietate este **unitatea administrativ teritorială JUDEȚUL CLUJ**, cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr. 106, telefon: 0372-640030, fax 0372-640070, e-mail: [office.dadpp@cjcluj.ro](mailto:office.dadpp@cjcluj.ro), cod fiscal 4288110, având contul RO44TREZ2165006XXX006923 deschis la Trezoreria Municipiului Cluj-Napoca, reprezentată prin Președintele Consiliului Județean Cluj, domnul Alin Tișe iar titularul dreptului de administrare este Consiliul Județean Cluj.

**Sectiunea II. Descrierea bunului care face obiectul închirierii**

Imobilul este situat în municipiul Cluj-Napoca, Colonia Sopor, nr.3, este alcătuit dintr-un teren intravilan cu categoria de folosință curți construcții și fâneață, cu o suprafață de 6.469 mp și construcții. Pe teren se află 2 construcții: C1-Casă cărămidă cu o suprafață construită de 62 mp și C2 – Anexa cu o suprafață construită de 522 mp.

Imobilul se identifică în regim de carte funciară în CF 3961 al localității Cluj-Napoca cu nr. top. 14593 și o parte din imobilul înscris în CF 265826 al localității Cluj-Napoca cu nr. top.14594/1/1/1/1/1.

Suprafețele încăperilor se pot modifica în cazul actualizării datelor de carte funciară, în limitele prevăzute de Ordinul Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară cu nr. 600/2023 pentru aprobarea Regulamentului de recepție și înscriere în evidențele de cadastru și carte funciară.

**Sectiunea III. Condițiile și regimul de folosire a spațiului închiriat:**

Imobilul care face obiectul închirierii este în proprietatea publică a Județului Cluj și în administrarea Consiliului Județean Cluj.

Clădirea, descrisă la Secțiunea II, se închiriază pentru desfășurarea de activități agro-zootehnice.

Imobilul care face obiectul închirierii dispune de utilități (electricitate) și apă de la fântână.

Costul utilităților nu este inclus în prețul chiriei și va fi plătită de locatar separat, în fiecare luna direct furnizorilor de utilități și servicii.





Ofertantul câștigător va încheia contracte cu furnizorii de utilități și va plăti facturile aferente contractelor.

Ofertantul câștigător are obligația de a-și obține toate avizele/acordurile necesare desfășurării activității, inclusiv acordul de funcționare conform legislației incidente în materie.

Ofertantul câștigător are obligația să folosească imobilul/spațiul închiriat, pe toată durata închirierii, ca un bun proprietar, cu bună-credință, cu prudență și diligență, potrivit destinației care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse imobilului/spațiului din culpa sa sau a clienților/ vizitatorilor săi;

Ofertantul câștigător își asuma drepturile și obligațiile menționate în contractul cadru de închiriere prin licitație publică care face parte din documentația de atribuire și cuprinde clauzele obligatorii.

Ofertantul câștigător este obligat să asigure respectarea normelor de protecție a mediului înconjurător, respectiv să încheie contract de salubritate și contract pentru colectarea selectivă a deșeurilor reciclabile.

Ofertantul câștigător are obligația de a respecta toate normele legale în vigoare în ceea ce privește ordinea și liniștea pe domeniul public și/sau privat.

Ofertantul câștigător are obligația ca în termen de 15 zile de la semnarea contractului să prezinte locatorului o copie a poliței de asigurare de răspundere civilă a chiriașului față de proprietar;

#### **Sectiunea IV. Prețul de pornire al licitației, respectiv chiria minimă.**

##### **1. Prețul de pornire al licitației**

Prețul de pornire al licitației a fost stabilit pe baza ofertei pieței, prin consultarea unor societăți de profil.

Prețul minim de pornire în licitație pentru întregul spațiu este **10.580 ron /lună**.

##### **2. Actualizarea prețului chiriei**

Prețul chiriei lunare se va actualiza în condițiile în care indicele prețurilor de consum comunicat de INS pentru un an de zile, pentru servicii, este pozitiv.

În situația în care au loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/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 oricărei părți.

##### **3. Obligații privind taxa pe clădire și teren**

Locatarul se obligă să depună la organul fiscal local **declaratia** prevăzută de art. 461 alin.(12<sup>1</sup>), respectiv art. 466 alin.(9<sup>1</sup>) ) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificările și completările ulterioare, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a contractului și **să plătească** taxa pe clădire și taxa pe teren prevăzută de art. 462 alin.(4<sup>1</sup>) respectiv 467 alin. (4<sup>1</sup>) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificările și completările ulterioare.

(Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificările și completările ulterioare:  
*Art. 461(12<sup>1</sup>) În cazul clădirilor pentru care se datorează **taxa pe clădiri**, în termenul unui contract de concesiune, închiriere, administrare ori folosință care se referă la perioade mai mari de un an, titularul dreptului de concesiune, închiriere, administrare ori folosință*





are obligația depunerii unei declarații la organul fiscal local în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a contractului și datorează taxa pe clădiri începând cu data de 1 ianuarie a anului următor.

Art. 462 (4<sup>1</sup>) În cazul contractelor de concesiune, închiriere, administrare sau folosință, care se referă la o perioadă mai mare de un an, taxa pe clădiri se plătește anual, în două rate egale, până la datele de 31 martie și 30 septembrie, inclusiv.

Art. 466(9<sup>1</sup>) În cazul terenurilor pentru care se datorează **taxa pe teren**, în temeiul unui contract de concesiune, închiriere, administrare ori folosință care se referă la perioade mai mari de un an, titularul dreptului de concesiune, închiriere, administrare ori folosință are obligația depunerii unei declarații la organul fiscal local în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a contractului și datorează taxa pe teren începând cu data de 1 ianuarie a anului următor.

Art. 467 (4<sup>1</sup>) În cazul contractelor de concesiune, închiriere, administrare sau folosință, care se referă la o perioadă mai mare de un an, taxa pe teren se plătește anual, în două rate egale, până la datele de 31 martie și 30 septembrie, inclusiv. )

Valoare de inventar a imobilului care se închiriază este :

- teren 6.469 mp - 1.305.257.00 lei,
- C1-Casă cărămidă cu o suprafață construită de 62 mp - 41.967,00 lei,
- C2 – Anexa cu o suprafață construită de 522 mp- 78.691,00 lei,

#### Sectiunea V. Criterii de atribuire utilizate

- a) **cel mai mare nivel al chiriei – ponderea criteriului: 40 %.** Va obtine punctajul maxim oferta care este cea mai avantajoasă din punct de vedere financiar, cel mai mare preț.
- b) **capacitatea economico-financiară a ofertanților – ponderea criteriului: 30%.** Se vor lua în considerare documente justificative din care să rezulte că ofertantul are resurse financiare pentru plata chiriei pentru cel puțin 6 luni luînd în considerare prețului chiriei de pornire. Documentele justificative pot fi, dar fara a se limita la acestea, extras cont bancar, documente bancare, alte înscrisuri.
- c) **protecția mediului înconjurător – ponderea criteriului 20 %.** Se vor lua în considerare:
  - acte doveditoare referitoare la protecția mediului înconjurător cum ar fi, fără a se limita însă la acestea, colectarea selectivă a deșeurilor (contracte încheiate cu societăți de profil, angajamente ferme din partea unor astfel de societăți inclusiv declarație pe proprie răspundere în acest sens),
  - avize, 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 – ponderea criteriului 10%.** Ofertanții vor depune declarație pe proprie răspundere prin care, în cazul în care vor fi declarați câștigători și vor încheia contractul de închiriere, se obligă să furnizeze serviciile/desfășurare activitățile în domeniul asistenței de sănătate publică/servicii de sănătate publică/ activități medicale sau conexe actului medical pe toată durata contractului în conformitate cu legislația și standardele de calitate specifice activității desfășurate.

#### Sectiunea VI. Cerințele privind calificarea ofertanților

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică/asociere de persoane fizică sau juridică, de drept privat sau public, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare și a depus dovezi în acest sens,





- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele și modalitatea prevăzute în documentația de atribuire,
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local și a depus dovezi în acest sens,
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare,
- e) 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.

Ofertanții trebuie să depună declarație pe proprie răspundere - **Formularul nr. 4.**

Ofertanții trebuie să facă dovada vizitării spațiului. Se va prezenta **Formularul nr.3.**

Spațiul poate fi vizitat cu anunțarea prealabilă a autorității contractante la adresa de mail [office.dadpp@cicluj.ro](mailto:office.dadpp@cicluj.ro), după obținerea confirmării.

Ofertanții trebuie să depună și următoarele acte:

- a) copie conform cu originalul certificat de înregistrare și certificat constatator emis de oficiul registrului comerțului/dovada înregistrării în registrul asociațiilor și fundațiilor/dovada de înregistrare a persoanei juridice emise de autorități competente, după caz
- b) copie conform cu originalul certificate constatatoare/acte doveditoare privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către bugetul local îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local, după caz
- c) cazier fiscal original
- d) copie conform cu originalul acte de identitate ale ofertantului persoana fizica sau, după caz, ale reprezentantului ofertantului persoana juridică

## **Secțiunea VII. Cuantumul garanției de participare la licitație și cel al garanției de bună execuție contractuală**

### **1. Garanția de participare la licitație:**

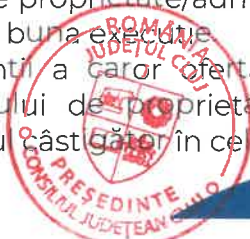
Garanția de participare la licitație se constituie de către ofertant în scopul protejării titularului dreptului de proprietate față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia, până la termenul limită de depunere a ofertei;

Garanția de participare la licitație este obligatorie și se constituie prin: scrisoare de garanție bancară, în numerar, la casieria Consiliului Județean Cluj, sau prin depunere în cont bancar (conform Legii nr. 70/2015 privind operațiunile de încasări și plăți în numerar) în contul RO44TREZ2165006XXX006923 deschis la Trezoreria municipiului Cluj-Napoca, cod fiscal 4288110.

Valoarea garanției de participare este minimul chiriei lunare de la care porneste licitația astfel: 10.580 lei.

Garanția de participare constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare se restituie de titularul dreptului de proprietate/administrație în cel mult 10 zile lucrătoare de la data constituirii garanției de bună execuție.

Garanția de participare constituită de ofertanții a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, se returnează de titularul dreptului de proprietate/administrație după semnarea contractului de închiriere cu ofertantul câștigător în cel mult 10 zile lucrătoare,





pe baza unei cereri scrise.

Ofertantul pierde garanția de participare atunci când acesta se află în oricare din următoarele situații:

- a) revocă oferta după data limită de depunere a acesteia, înainte de atribuirea contractului;
- b) revocă oferta după atribuirea contractului, fiind declarat câștigătorul licitației sau fiind admis cu statut de rezervă;
- c) fiind declarat câștigătorul licitației, nu semnează contractul de închiriere în termenul stabilit;
- d) fiind declarat câștigătorul licitației, nu constituie garanția pentru buna execuție a contractului.

## 2. Garanția de bună execuție contractuală:

Garanția de bună execuție este obligatorie și se stabilește în lei la nivelul **contravalorii a două chirii** și se constituie în numerar, la casieria Consiliului Județean Cluj, sau prin depunere în cont bancar (conform Legii nr. 70/2015 privind operațiunile de încasări și plăți în numerar) în contul în contul RO44TREZ2165006XXX006923 deschis la Trezoreria municipiului Cluj-Napoca, cod fiscal 4288110.

Garanția de bună execuție va fi valabilă pe toată perioada de derulare a contractului, la care se adaugă 60 zile calendaristice de la data încetării contractului de închiriere.

Locatarul are obligația să prezinte dovada constituirii garanției pentru buna execuție a contractului **la data încheierii contractului**.

Programul de funcționare al casieriei este :

- luni-joi între orele: 8,30 – 10,00 și 13,00 – 15,30
- vineri între orele: 8,30 – 10,00 și 12,30 – 13,00

## Sectiunea VIII. Destinația bunurilor care fac obiectul închirierii

Imobilul care face obiectul închirierii este destinat pentru desfășurarea de activități agro-zootehnice.

Pe toată perioada contractului de locațiune este interzisă modificarea destinației pentru care s-a încheiat contractul.

Ofertantul câștigător poate realiza lucrări de modernizare, extindere și construcții **strict necesare** pentru desfășurarea activității, numai **cu acordul scris al UAT Județul Cluj/Consiliului Județean Cluj**, cu respectarea prevederilor legale privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a reglementărilor privind documentațiile urbanistice aprobate, a altor prevederi legale incidente și a clauzelor contractuale.

Orice *investiție, amenajare/modernizare sau construcție* – lucrări adăugate și autonome efectuate de către locatar asupra bunului imobil închiriat, cu acordul locatorului, se va realiza cu resursele financiare și materiale ale locatarului, iar la expirarea contractului investiția realizată poate fi păstrată de UAT Județul Cluj/Consiliului Județean, fără nicio pretenție din partea locatarului și fara a se aduce atingere integrității bunurilor realizate.

Durata maximă pentru realizarea investiției este de 2 ani, cu încadrarea în perioada de valabilitate a contractului de închiriere.





## Sectiunea IX. Interdicția subînchirierii sau cesionării bunului

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

## Sectiunea X. Durata închirierii și posibilitatea prelungirii duratei contractului de închiriere pe bază de act adițional

Durata închirierii este de 5 ani, cu posibilitate de prelungire pentru maxim 5 ani prin act adițional, semnat de ambele părți contractante.

## Sectiunea XI. Facilitati suplimentare

Nu este cazul

## Sectiunea XII. Perioada de valabilitate a ofertei si a garantiei de participare

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

Sectiunea XIII. Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor. Protecția datelor. Data, ora și locul depunerii, respectiv a deschiderii ofertelor. Solicitarea de clarificări. Determinarea ofertei câștigătoare. Anularea procedurii de licitație

### 1. Reguli formale (generale) de prezentare și depunere a ofertelor

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

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, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta.

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

Oferta va fi depusă într-un exemplar și trebuie să fie semnată de către ofertant.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.





Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului verbal al sesiunii publice de deschidere a ofertelor de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Ofertanții trebuie să depună în plicul exterior o listă cu documentele depuse.

**Plicul exterior va trebui să conțină următoarele:**

- a) Lista documentelor ce trebuie depuse de ofertanți conform Secțiunea VI din caietul de sarcini „Cerințe privind calificarea ofertanților”:
1. dovada constituirii garanției de participare .
  2. declarație de participare **FORMULAR 1.**
  3. Informații generale **FORMULAR 2.**
  4. declarație privind vizitarea spațiului **FORMULAR 3.**
  5. declarație pe propria răspundere **FORMULAR 4.**
  6. copie conform cu originalul certificat de înregistrare și certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului/dovada înregistrării în registrul asociațiilor și fundațiilor/dovada de înregistrare a persoanei juridice emise de autorități competente, după caz,
  7. copie conform cu originalul, „Certificat de atestare fiscală pentru persoane juridice privind impozitele, taxele locale și alte venituri datorate bugetului local de la Primăria Municipiului Cluj-Napoca Cluj sau din localitatea unde are sediul social” privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către bugetul local (să nu fie mai vechi de 30 de zile și fără datori).
  8. copie conform cu originalul, „Certificat de atestare fiscală pentru persoane juridice” de la Agenția Națională De Administrație Fiscală Cluj(ANAF CLUJ) sau din localitatea unde are sediul social, privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului (să nu fie mai vechi de 30 de zile și fără datori).
  9. cazier fiscal original.
  10. copie conform cu originalul certificat de înregistrare fiscală și acte de identitate ale ofertantului persoana fizică sau, după caz, ale reprezentantului ofertantului persoana juridică.
- b) Lista documentelor ce trebuie depuse de ofertanți conform Secțiunea V Criterii de atribuire utilizate din caietul de sarcini, astfel:
1. documente justificative din care să rezulte că ofertantul are resurse financiare pentru plata chiriei pentru cel puțin 6 luni luând în considerare prețului chiriei de pornire. Documentele justificative pot fi, dar fără a se limita la acestea, extras cont bancar, documente bancare, alte înscrisuri,
  2. acte doveditoare referitoare la protecția mediului înconjurător cum ar fi, fără a se limita însă la acestea, colectarea selectivă a deșeurilor (contracte încheiate cu societăți de profil, angajamente ferme din partea unor astfel de societăți inclusiv declarație pe proprie răspundere în acest sens,
  3. avize, autorizări emise de autorități competente dacă este cazul raportat la obiectul activității care urmează a se desfășura în spațiu.
  4. declarație pe proprie răspundere prin care, în cazul în care vor fi declarați câștigători și vor încheia contractul de închiriere, se obligă să furnizeze serviciile/desfășurare activitățile în domeniul asistenței de sănătate publică/servicii de sănătate publică/activități medicale sau conexe activității medicale pe toată durata contractului în conformitate cu legislația și standardele de calitate specifice activității desfășurate.







Plicul interior conține oferta propriu-zisă cu mențiunea explicită a prețului chiriei oferit.

## **2. Alte informatii privind prezentarea si depunerea ofertelor**

În perioada cuprinsă între data publicării anunțului de licitație și data limită de depunere a ofertelor, titularul dreptului de proprietate/administrare are obligația de a asigura oricărei persoane interesate accesul la documentația de atribuire.

Documentația de închiriere 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 intervenite 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 toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini, să fie completă, fermă, reală și serioasă. Oferta precum 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/administrare respectiv către ofertant prin orice mijloc care asigura comunicarea și confirmarea comunicării.

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

Documentele scrise pot fi transmise și prin poștă (recomandată cu confirmare de primire).

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

## **3. Protecția datelor**

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.

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

Data limită de depunere a ofertelor: **20.06.2023 ora 15.**

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

Deschiderea ofertelor va avea loc în ședința publică din data de: **22.06.2023, ora 13.**

Ședința publică va avea loc la sediul Consiliului Județean Cluj, municipiul Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr. 106, cod 400609.

La ședința publică de deschidere a ofertelor se pot prezenta și ofertanții.





## 5. Solicitarea de clarificari

Persoana interesata are dreptul de a solicita clarificari privind documentația de atribuire.

Data limita pentru depunerea solicitarii de clarificarii de catre persoanele interesate este de: **08.06.2023, ora 13.**

Solicitarile de clarificari se vor depune la registratura Consiliului Județean Cluj, camera 001, sau prin e-mail [office.dadpp@cjcluj.ro](mailto:office.dadpp@cjcluj.ro)

Autoritatea contractantă are obligația de a raspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată în maxim 5 zile de la primirea solicitării.

Autoritatea contractanta va transmite răspunsul ofertantului care a solicitat clarificări si va publica pe site-ul instituției [www.cjcluj.ro](http://www.cjcluj.ro) raspunsurile însoțite de întrebări, fara a dezvalui identitatea celui care a solicitat clarificările.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

## 6. Determinarea ofertei câștigătoare

După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publica de deschidere a ofertelor, Comisia de evaluare a ofertelor elimină ofertele care nu respecta prevederile art. 336 al. 2-5 din Ordonanta Guvernului nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, respectiv regulile prevazute în prezentul caiet de sarcini la secțiunea XIII - reguli formale (generale) de prezentare și depunere a ofertelor, pct 1 al. 2-5, 15,16 (acestea sunt cele corespunzătoare art. 366 al.2-5 din OUG 57/2019).

În urma analizării si selectarii ofertelor conform alineat precedent, secretarul comisiei de evaluare întocmește un proces-verbal în care se va menționa rezultatul analizei.

Procesul-verbal se semnează de către toți membrii Comisiei de evaluare și de ofertanții prezenți.

Dupa întocmirea procesului verbal ședința publică de deschidere a ofertelor se încheie.

In sedințele ulterioare, după deschiderea plicurilor interioare, comisia de evaluare procedeaza la:

- analizarea ofertelor raportat la criteriile specifice de valabilitate prevăzute in caietul de sarcini/documentația de atribuire,
- evaluarea ofertelor raportat la criteriile de atribuire prevăzute în caietul de sarcini/documentația de atribuire,
- determinarea ofertei câștigătoare





Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderea fiecărui criteriu prevăzut în documentația de atribuire.

Comisia de evaluare stabilește oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

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 cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

## **7. Finalizarea procedurii de atribuire prin licitație publică**

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

Autoritatea contractantă are obligația de a comunica ofertanților deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora astfel:

- ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate,
- ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul de închiriere numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării către ofertanți a deciziilor de atribuire a contractului.

### **Procedura de atribuire se finalizează prin încheierea contractului de închiriere.**

Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data expirării termenului de 20 de zile prevăzut pentru comunicarea informațiilor privind deciziile referitoare la atribuirea contractului, atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă reprezentând echivalentul a patru chirii.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul atrage după sine plata daunelor interese reprezentând echivalentul a patru chirii.

În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi în condițiile în care aceasta este admisibilă.





## 8. 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.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la art. 336 alin. (1)-(12) din OUG nr.57/2019 privind codul administrativ.

În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

În cazul în care, autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul și nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

În sensul de mai sus procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

- în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor legale care stau la baza atribuirii contractului de închiriere ;
- autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor legale care stau la baza atribuirii contractului de închiriere ;

Încălcarea prevederilor legale privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

## Sectiunea XIV. Condiții pentru ofertanții participanți la ședința publică de deschidere a ofertelor

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





## Secțiunea XV. Contestatii, litigii

Conform art. 330 din Ordonanta Guvernului nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificarile și completările ulterioare.

### Capitolul II- FIȘA DE DATE A PROCEDURII

#### 1. Autoritate contractantă și ofertanți:

Autoritate contractantă este UAT JUDEȚUL CLUJ, cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr. 106, județul Cluj, telefon: 0372640000, e-mail: [office.dadpp@cjcluj.ro](mailto:office.dadpp@cjcluj.ro), cod fiscal 4288110, cont RO44TREZ2165006XXX006923, deschis la Trezoreria Municipiului Cluj-Napoca, titular al dreptului de proprietate.

Ofertant poate fi orice persoană fizică sau juridică /asociere de persoane fizică sau juridică de drept public sau privat, română sau străină, în condițiile legii.

#### Obiectul procedurii

Închirierea pe baza de licitație a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, Colonia Sopor, nr.3, este alcătuit dintru-un teren intravilan cu categoria de folosință curți construcții și fâneată și are o suprafață de 6.469 mp. Pe teren se află 2 construcții: C1-Casă cărămidă cu o suprafață construită de 62 mp și C2 – Anexa cu o suprafață construită de 522 mp. Imobilul se identifică ca fiind compus din imobilul înscris în CF 3961 al localității Cluj-Napoca cu nr. top. 14593 și o parte din imobilul înscris în CF 265826 al localității Cluj-Napoca cu nr. top .14594/1/1/1/1/1, dat în folosință locatarului pentru desfășurarea de activități agro-zootehnice.

#### 2. Forma de licitație:

Închirierea se face pe baza de licitație publică în conformitate cu:

- art. 332-348 și art. 362 din Ordonanta Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile și completările ulterioare,
- Hotărârea Consiliului Județean Cluj 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.

#### 4.Prețul minim de pornire al licitației, respectiv chiria minimă

Prețul minim de pornire în licitație pentru întregul spațiu este de: 10.580 lei.

#### 5. Data limită de primire a solicitărilor de clarificări și transmitere a răspunsurilor

Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire

Data limită pentru depunerea solicitării de clarificării de către persoanele interesate este **08.06.2023, ora 13.**

Solicitarile de clarificări se vor depune la registratura Consiliului Județean Cluj, camera 001, sau prin e-mail [office.dadpp@cjcluj.ro](mailto:office.dadpp@cjcluj.ro)

Data limită de transmitere a răspunsului la clarificări este **13.06.2023, ora 15.**

Autoritatea contractantă va transmite răspunsul ofertantului care a solicitat clarificări și va publica pe site-ul instituției [www.cjcluj.ro](http://www.cjcluj.ro) răspunsurile însoțite de întrebări, fără a dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările.





#### 6.Data limită, ora și locul de depunere a ofertelor.

Data limită, ora și locul de depunere a ofertelor: **20.06.2023, ora 15**, la registratura Consiliului Județean Cluj, Calea Dorobanților, nr.106, Cluj-Napoca, cod 400609.

#### 7.Data, ora, locul deschiderii ofertelor:

Deschiderea ofertelor: sesiunea publică la sediul Consiliului Județean Cluj, Calea Dorobanților nr.106, din Municipiul Cluj-Napoca este **22.06.2023, ora 13**.

#### 8. Reguli formale (generale) minime de prezentare și depunere a ofertelor

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire respectiv redactată în limba română, într-un exemplar, semnată de către ofertant, depusă până la data-limită pentru depunere, stabilită în anunțul procedurii, la registratura Consiliului Județean Cluj, în **două plicuri sigilate**, unul exterior și unul interior. Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta.

Plicul exterior va trebui să conțină:

a) documentele ce trebuie depuse de ofertanți conform Secțiunea VI din caietul de sarcini „*Cerințe privind calificarea ofertanților*”.

b) documentele ce trebuie depuse de ofertanți conform Secțiunea V din caietul de sarcini „*Criterii de atribuire utilizate*”.

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

Plicul interior conține oferta propriu-zisă cu mențiunea explicită a prețului chiriei oferit.

#### 9. Criterii de atribuire utilizate:

- a) **cel mai mare nivel al chiriei – ponderea criteriului: 40 %**. Va obtine punctajul maxim oferta care este cea mai avantajoasă din punct de vedere financiar, cel mai mare preț.
- b) **capacitatea economico-financiară a ofertanților – ponderea criteriului: 30%**. Se vor lua în considerare documente justificative din care să rezulte că ofertantul are resurse financiare pentru plata chiriei pentru cel puțin 6 luni luând în considerare prețului chiriei de pornire. Documentele justificative pot fi, dar fara a se limita la acestea, extras cont bancar, documente bancare, alte înscrisuri.
- c) **protecția mediului înconjurător – ponderea criteriului 20 %**. Se vor lua în considerare:
  - acte doveditoare referitoare la protecția mediului înconjurător cum ar fi, fără a se limita însă la acestea, colectarea selectivă a deșeurilor (contracte încheiate cu societăți de profil, angajamente ferme din partea unor astfel de societăți inclusiv declarație pe proprie răspundere în acest sens),
  - avize, 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 – ponderea criteriului 10%**. Ofertanții vor depune declarație pe proprie răspundere prin care, în cazul în care vor fi declarați câștigători și vor încheia contractul de închiriere, se obligă să furnizeze serviciile/desfășurare activitățile în domeniul asistenței de sănătate publică, servicii de sănătate publică, activități medicale sau conexe activității medical pe toată durata contractului în conformitate cu legislația și standardele de calitate specifice activității desfășurate





## 10. Obținerea documentației de atribuire

Documentația de închiriere poate fi accesată de pe pagina de internet [www.cjcluj.ro](http://www.cjcluj.ro) începând cu data de 25.05..2023.

## CAPITOLUL III - CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

### Temei legal

- 1.1. art. 332-348 și art. 362 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- 1.2. art. 1777-1823 din Legea nr. 287/2009 - Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- 1.3. Hotărârea Consiliului Județean Cluj 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.

### CAP. I. Părți

**2.1 UAT JUDEȚUL CLUJ**, unitate administrativ teritorială, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Dorobanților nr.106, cod fiscal 4288110, având contul RO22TREZ21621A300530XXXX deschis la Trezoreria Cluj, reprezentat prin Președinte, domnul Alin Tișe, în calitate de locator/proprietar și

**2.2** ..... în calitate de locatar/chiriaș,

au convenit încheierea prezentului contract de închiriere atribuit prin licitație publică cu respectarea următoarelor clauze:

### CAP. II. Obiectul contractului

Obiectul prezentului contract constă în **închirierea** către locatar, în schimbul plății chiriei, a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, Colonia Sopor, nr.3, este alcătuit dintr-un teren intravilan cu categoria de folosință curți construcții și fânață și are o suprafață de 6.469 mp. Pe teren se află 2 construcții: C1-Casă cărămidă cu o suprafață construită de 62 mp și C2 – Anexa cu o suprafață construită de 522 mp. Imobilul se identifică ca fiind compus din imobilul înscris în CF 3961 al localității Cluj-Napoca cu nr. top. 14593 și o parte din imobilul înscris în CF 265826 al localității Cluj- Napoca cu nr. top .14594/1/1/1/1/1/, dat în folosință locatarului pentru desfășurarea de activități agro-zootehnice.

### CAP. III. Scopul contractului – utilizarea permisă

**3.1** Bunul imobil/spațiul închiriat este dat în folosința locatarului pentru desfășurarea următoarelor activități:.....

**3.2.** Locatarul va obține toate avizele/acordurile necesare desfășurării activității declarate la pct.3.1, inclusiv acordul de funcționare conform legislației incidente în materie

**3.3.** Orice amenda, taxa rezultată din neobținerea avizelor/acordurilor necesare cade exclusiv în sarcina Locatarului.;

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

**3.5** Schimbarea destinației imobilului/spațiului stabilită conform pct 3.1 este interzisă.

### CAP. IV. Durata contractului

**4.1** Contractul se încheie pe o durată de 5 ani, începând cu data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_

**4.2** La expirarea termenului, locatorul are dreptul fie să solicite prelungirea contractului, fie să solicite predarea spațiului.

**4.3** Contractul de închiriere se poate prelungi cu acordul locatarului, pentru o nouă perioadă de maximum 5 ani, prin act adițional, la cererea scrisă a locatarului, făcută cu cel puțin 60 de zile calendaristice înainte de expirare, dacă locatarul și-a îndeplinit în totalitate obligațiile din contractul inițial până la data formulării notificării de prelungire;





4.4 În cazul în care notificarea privind intenția de prelungire a contractului nu este formulată și transmisă conform art. 4.3 de mai sus, contractul încetează de drept la expirarea perioadei de închiriere prevăzute la art. 4.1.

4.5 În cazul în care intenția Locatarului nu este notificată conform art.4.3, tacita relocatiune astfel cum este reglementată de art. 1810 din Codul Civil, nu este aplicabilă prezentului contract, chiar dacă Locatorul nu a transmis Locatarului o notificare prealabilă cu privire la expirarea perioadei de închiriere și obligația eliberării spațiului de către Locatar, ori nu s-a împotrivit în vreun fel continuării detinerii spațiului de către locatar la data expirării termenului de închiriere sau ulterior acesteia;

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

5.1 Locatarul va plăti Locatorului pentru folosința imobilului/spațiului, o chirie care reprezintă contravaloarea folosinței imobilului/ spațiului.

5.2 Cuantumul chiriei lunare este de ... lei/lună stabilit conform raportului de declarare oferta câștigătoare din data de ....

5.3 Plata chiriei se face lunar, în avans, la fiecare dată de 30 a lunii în curs pentru luna care va urma, pe baza unei facturi fiscale emise de către locator cu cel puțin 15 zile anterior datei și transmisă locatarului, la adresa de domiciliu/ sediu menționată în contract sau prin posta electronică la adresa de e-mail menționată în contract. Pentru prima lună chiria lunară se achită pentru luna întreaga sau fracție din luna, după caz (în funcție de data la care se încheie contractul), în termen de 15 zile de la încheierea contractului.

5.4 Plata chiriei se va face în numerar, la casieria Consiliului Județean Cluj, în baza facturii emise de Județul Cluj sau prin ordin de plată, la Trezoreria Cluj, în contul Locatorului: RO22TREZZ1621A300530XXXX, cod fiscal 4288110.

5.5 Neplata chiriei până la data stabilită constituie o încălcare a prezentului contract, iar locatarul datorează penalități de întârziere în cuantum de 0,25 % din suma datorată pentru fiecare zi de întârziere, calculate începând cu prima zi care urmează celei în care suma a devenit exigibilă, până la data plății efective. Cuantumul penalităților poate depăși valoarea sumei asupra căreia sunt calculate.

5.6 Neplata chiriei și/sau a utilităților pentru o perioadă de 2 luni consecutive poate atrage încetarea de drept a prezentului contract, prin transmiterea unei notificări scrise în acest sens, precum și obligarea locatarului la plata de daune interese.

5.7 Chiria nu include costurile pentru furnizarea de utilități aferente bunului imobil închiriat, acestea fiind achitate separat de către locatar conform facturilor emise de către furnizorii de utilități.

5.8 Prețul chiriei lunare se va actualiza în condițiile în care indicele prețurilor de consum comunicat de INS pentru un an de zile, pentru servicii, este pozitiv.

5.9 În situația în care au loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/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 oricărei părți.

5.10 Conform Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificările și completările ulterioare, locatarul are obligația să depună la organul fiscal local **declaratia** prevăzută de art. 461 alin.(12<sup>al</sup>), respectiv art. 466 alin.(9<sup>al</sup>) ) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificările și completările ulterioare, în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a contractului și **să plătească** taxa pe clădire și taxa pe teren prevăzută de art 462 alin. (4<sup>al</sup>) respectiv 467 alin. (4<sup>al</sup>) din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificările și completările ulterioare. Valoare de inventar a imobilului care se închiriază este :

- teren 6.469 mp-1.305.257.00 lei,
- C1-Casă cărămidă cu o suprafață construită de 62 mp -41.967,00 lei,
- C2 – Anexa cu o suprafață construită de 522 mp- 78.691,00 lei,

5.11 Locatarul consimte prin semnarea prezentului Contract ca acesta constituie titlu executoriu în favoarea Locatorului pentru plata chiriei și a penalităților aferente la







termenele și în modalitățile stabilite prin Contract, în conformitate cu art. 1798 Cod Civil.  
5.12 Suprafețele bunului închiriat se pot modifica în cazul actualizării datelor de carte funciară.

#### **CAP. VI. Predarea-primirea/preluarea imobilului/spatiului**

6.1 Predarea-primirea imobilului/spatiului ce face obiectul închirierii se face pe baza de proces verbal de predare - primire în maxim 30 de zile de la data constituirii garanției de buna executie. Data concretă la care se va face predarea - primirea va fi stabilită de comun acord de parti.

6.2 În procesul verbal de predare - primire se va consemna starea fizică a imobilului/spatiului, dotările, utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării-primirii/ orice altă informație relevantă cu privire la starea imobilului/spatiului.

6.3 Procesul verbal de predare-primire va menționa atât starea concretă a imobilului/spatiului, gradul de uzură al acestuia, eventualele defecte cât și toate facilitățile existente la data predării, inclusiv bransamentele/racordurile la acestea;

6.4 Prin semnarea procesului verbal de predare-primire, locatarul confirmă că a acceptat spațiul/locatia în condițiile existente, condiții care sunt în concordanță cu obligațiile asumate de Locatar prin prezentul contract, sub toate aspectele, inclusiv, și nelimitându-se la starea corespunzătoare de întreținere a spațiului potrivit utilizării permise și la suprafața închiriată;

6.5 Dacă spațiul nu va fi preluat din vina locatarului, în termen de 15 de zile de la data convenită ca dată a predării, Locatarul va avea dreptul **de a rezilia unilateral** prezentul contract pe baza unei notificări transmise locatarului, fără alte formalități și fără intervenția instanței de judecată în acest sens. Locatarul va fi obligat la plata de daune interese reprezentând cuantumul a două chirii.

6.7 Predarea-preluarea imobilului/spatiului ce face obiectul închirierii se face, la data încetării din orice cauză a contractului, pe baza de proces verbal de predare – preluare.

6.8 În procesul verbal de predare - preluare se va consemna starea fizică a imobilului/spatiului, dotările, utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării-preluării și, dacă este cazul, lucrările de amenajare/modernizare efectuate de locatar cu acordul locatarului, orice altă informație relevantă cu privire la starea fizică a imobilului/spatiului.

#### **CAP. VII. Drepturile și obligațiile Locatarului**

7.1 Locatarul este obligat să predea bunul împreună cu toate accesoriile sale în stare corespunzătoare utilizării acestuia pe bază de proces-verbal, în termenul și în condițiile prevăzute în prezentul contract de închiriere.

7.2 Locatarul are dreptul să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

7.3 Locatarul are dreptul să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere în condițiile stabilite în prezentul contract de închiriere sau, după caz, să restituie garanția la încetarea contractului;

7.4 Locatarul are obligația să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop (Sunt avute în vedere reparațiile capitale ce țin de conservarea imobilului, degradări cauzate de un caz fortuit, viciile de construcție ale imobilului etc)

7.5 Locatarul are dreptul să controleze executarea obligațiilor locatarului 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, modul în care este întreținut, modul în care au fost efectuate reparațiile de orice natură și destinația în care este folosit.

7.6 Locatarul are obligația să asigure folosința liniștită și utilă a bunului pe tot timpul închirierii.

7.7 Locatarul va notifica locatarul despre apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor sale, dacă are cunoștință despre aceasta;





**7.8** Locatorul garantează contra viciilor care împiedică folosința spațiului, cu excepția celor constatate și acceptate de locatar la data încheierii Contractului și care nu au constituit un impediment pentru locatar la semnarea Procesului verbal de predare-primire spațiu;

**7.9** Locatorul are dreptul de a realiza anumite lucrări de construire/modernizare exterioare la imobilul /spațiul care face obiectul prezentului contract fără acordul locatarului și fără ca acesta să poată invoca vreo pretenție, obiecție, opoziție. Locatorul va informa Locatarul cu privire la intenția sa de a executa lucrările în termen de cel puțin 15 zile înainte de începerea lucrărilor. După caz, partile pot stabili de comun acord un program de desfășurare a lucrărilor de construire/modernizare inițiate de locatar, astfel încât atât Locatarul cât și Locatorul să își poată continua activitatea fără constrângeri semnificative.

**7.10** Locatorul are dreptul ca, după finalizarea lucrărilor de amenajare/modernizare permise de locatar și efectuate de locatar, să fie convocat la recepționarea fazelor determinante conform autorizației de construire și la încheierea Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor (după caz);

#### **CAP. VIII Drepturile și obligațiile Locatarului:**

**8.1** Locatarul are obligația să nu aducă atingere dreptului de proprietate a locatorului prin faptele și actele juridice săvârșite;

**8.2** Locatarul are obligația să preia spațiul/locatia în starea în care se găsește aceeași la data predării pe baza de Proces Verbal de predare – primire, în termenul și în condițiile prevăzute în contract.

**8.3** Locatarul are obligația să folosească imobilul/spațiul închiriat, pe toată durata închirierii, ca un bun proprietar, cu bună-credință, cu prudență și diligență potrivit destinației care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse imobilului/spațiului din culpa sa sau a clienților/ vizitatorilor săi;

**8.4** Locatarul are obligația să plătească chiria în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;

**8.5** Locatarul are obligația să constituie garanția de bună executie în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;

**8.6** Locatarul va executa, cu avizul scris prealabil al locatorului, în timp util, în bune condiții și pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreținere și reparații curente care îi revin potrivit codului civil (inclusiv reparații la instalațiile electrice și de încălzire, toate reparațiile mici, înlocuiri robineti, înlocuiri mobilier baie, montaj pardoseala caldă/rece, inclusiv zugrăveli ale spațiului/locatiei, orice alte lucrări de întreținere curentă).

**8.7 (1)** Locatarul are dreptul să efectueze lucrări de amenajare/modernizare/ extindere și construcții strict necesare pentru desfășurarea activității și numai cu acordul scris al UAT Județul Cluj/Consiliului Județean Cluj, cu respectarea prevederilor legale privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a reglementărilor privind documentațiile urbanistice aprobate, a altor prevederi legale incidente și a clauzelor contractuale. **(2)** Toate planurile și documentațiile necesare și orice alte documente, conform Legislației, vor fi prezentate locatorului înainte de obținerea autorizațiilor lucrărilor, urmând ca acesta să fie de acord cu respectivele planuri, costuri și documentații, inclusiv în ceea ce privește investițiile; devizul de lucrări supus aprobării Locatorului va fi întocmit de firmă autorizată (se vor prezenta 2 oferte). **(3)** În situația în care lucrarea necesită autorizație de construcție/modernizare/renovare/demolare, aceasta va fi emisă în favoarea locatorului.

**(4)** Durata maximă pentru realizarea investiției este de 2 ani, cu încadrarea în perioada de valabilitate a contractului de închiriere. **(5)** Locatarul are obligația ca, după finalizarea lucrărilor de amenajare/modernizare/ extindere și construcții aprobate de locatar să convoace locatarul la recepționarea fazelor determinante, conform autorizației de construire, precum și la încheierea Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor (după caz);

**8.8** Orice investiție, amenajare/modernizare extindere sau construcție care nu pot fi înlăturate fără a produce deteriorări sau care ar afecta





negativ imobilul/spațiul – lucrări adăugate și autonome - efectuate de către locatar asupra bunului imobil închiriat, cu acordul locatorului, se va realiza cu resursele financiare și materiale ale locatarului, iar la expirarea contractului investiția realizată poate fi păstrată de locator, devenind proprietatea acestuia, fără nicio pretenție din partea locatarului și fără a se aduce atingere integrității bunurilor realizate. Clauza este aplicabilă și în situația rezilierii contractului.

**8.9** Sumele aferente lucrărilor de *amenajare/modernizare extindere sau construcție efectuate de locatar pot fi deduse din chiria datorată de locatar locatorului sau plătite de locator doar dacă părțile convin în acest sens prin act adițional încheiat anterior efectuării investițiilor și dacă lucrările de investiție sunt majore și neuzate.*

**8.10** Locatarul are obligația de a informa imediat locatorul cu privire la orice accidente sau degradări care s-ar produce în imobil/spațiul închiriat și a caror remediere ar fi în sarcina locatorului conform Codului civil, sub sancțiunea plății de daune interese și a suportării tuturor cheltuielilor care ar deriva din acest accident și/sau ca urmare a neinformării locatorului.

**8.11** Locatarul are obligația să restituie bunul, pe bază de proces-verbal de predare-preluare, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale sau, dacă este cazul, inclusiv cu lucrările de amenajare/modernizare/extindere sau construcție efectuate de locatar .

**8.12** Locatarul are obligația să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

**8.13** Locatarul are obligația să nu tulbure desfășurarea celorlalte activități din cadrul imobilului/spațiului (dacă este cazul). În acest sens locatarul are obligația să utilizeze în mod adecvat spațiile comune, păstrându-le această destinație. De asemenea locatarul are obligația de a nu produce pagube celorlalți locatari din cadrul imobilului(dacă este cazul).

**8.14** Locatarul are obligația, în cazul încetării contractului din orice motiv, să facă dovada achitării oricaror facturi restante către furnizorii de utilități;

**8.15** Locatarul va lua toate măsurile necesare pentru eliberarea parțială ori temporară a spațiului/locației pe perioada în care locatorul execută lucrări de reparații necesare sau urgente în spațiu inclusiv la instalațiile aferente existente;

**8.16** Locatarul va permite Locatorului să intre în imobil/spațiu să examineze și să constate starea și modul de întreținere a acestuia și să își exercite drepturile rezervate prin prezentul Contract, sau prevăzute de lege în favoarea sa;

**8.17** Locatarul se obligă să nu lase spațiul/locația nefolosită sau să o neglijeze, parțial sau în totalitate, pe o perioadă mai mare de 30 de zile ori să o părăsească înainte de expirarea contractului de închiriere fără a anunța în prealabil Locatorul,

**8.18** Locatarul va respecta prevederile legale din domeniul protecției mediului, inclusive, dar fără a se limita la reglementările referitoare la protecția apei, solului, substanțe și preparate chimice periculoase, deseuri, etc ;

**8.19** Locatarul se obliga să păstreze practicabile căile de acces și evacuare și să asigure mijloace tehnice de stingere a incendiilor inclusiv pentru spațiile comune;

**8.20** Locatarul se va îngriji prin mijloace proprii de menținerea funcțională și în termene de garanție a mijloacelor de stingere a incendiilor (stingătoare incendiu);

**8.21** Locatarul va respecta planurile, documentațiile și investițiile cu privire la obținerea Autorizației PSI.

**8.22** Locatarul se obliga ca înainte de amplasarea unor firme sau reclame pe clădire să obțină acordul scris al locatorului și să obțină toate autorizațiile necesare achitând toate taxele și cheltuielile aferente;

**8.23** Locatarul va prezenta Locatorului în termen de 15 zile de la semnarea contractului o copie a poliței de asigurare de răspundere civilă a chiriașului față de proprietar,

**8.24** Locatorul nu va răspunde pentru daunele produse prin furt și incendiu referitoare la orice bunuri sau obiecte existente în spațiu/locație;





8.25 Locatarul are obligatia să achite contravaloare facturi utilitati aferente imobilului spațiului direct furnizorilor de utilități cu care va încheia contracte de furnizare.

8.26 Plata tarifelor pentru facilitati/utilitati se va face lunar, pe baza facturii emise de furnizori.

#### **CAP. IX. Garanția de bună execuție**

9.1 Garanția de buna executie este obligatorie și se stabileste la nivelul contravalorii a doua chirii. Locatarul are obligația să prezinte dovada constituirii garanției pentru buna execuție a contractului **la data încheierii contractului**.

9.2 Predarea-primirea imobilului/spatiului ce face obiectul inchirierii este conditionata de constituirea respectiv mentinerea garantiei de buna executie.

9.3 Garanția de bună execuție se constituie prin depunere în numerar la casieria Consiliului Județean Cluj sau prin depunere în cont bancar (conform Legii nr.70/2015 privind operatiunile de incasari si plati in numerar) în contul RO44TREZ2165006XXX006923 deschis la Trezoreria municipiului Cluj-Napoca, cod fiscal 4288110.

9.4 Garanția de bună execuție va fi valabilă pe toată perioada de derulare a contractului, la care se adaugă 60 zile calendaristice de la data expirării contractului de închiriere.

9.5 În cazul în care locatarul nu constituie respectiv nu mentine garanția de buna executie conform clauzelor, locatarul are dreptul de a **rezilia unilateral** prezentul contract pe baza unei notificari transmise Locatarului, fara alte formalitati si fara interventia instantei de judecata în aces sens. Locatarul va fi obligat la plata de daune interese în cunatum de 3 chirii.

9.6. Garanția de bună execuție se reține de locator:

- a) în cazul în care locatarul/chiriașul nu achită contravaloarea chiriei, timp de 60 de zile;
- b) în cazul în care locatarul/chiriașul nu achită integral contravaloarea facturilor pentru utilități timp de 60 de zile, inclusiv eventualele penalități pentru neplata sau plata cu întârziere a acestora;
- c) în cazul în care pe durata derulării contractului sau la încheierea contractului, spațiul închiriat este deteriorat din neglijența sau din vina locatarului .
- d) oricând pe parcursul îndeplinirii contractului, în limita prejudiciului creat, în cazul în care locatarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin contract.

9.7 Anterior emiterii unei pretenții asupra garanției de bună execuție, locatorul are obligația de a notifica locatarul precizând totodată obligațiile care nu au fost respectate.

9.8 În caz de reținere a garanției de buna executie, locatarul este obligat să reîntregească garanția.

9.9 Garanția de bună execuție se restituie în termen de cel mult 60 de zile de la semnarea procesului verbal de preluare a imobilului/ spatiului de catre locator, integral sau diminuată cu valoarea reținerilor efectuate în conformitate cu prevederile contractului.

#### **CAP. X. Răspunderea contractuală, penalități și daune-interese**

10.1 Atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractului de locațiune nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune-interese, dacă este cazul, potrivit legii și dispozițiilor prezentului contract.

10.2 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.

10.3 Prezentul contract se reziliaza unilateral în condițiile prevazute în prezentul contract. (la art. 6.5 și 9.5)

10.4 Locatarul răspunde pentru degradarea bunului închiriat în timpul folosinței sale, inclusiv cea cauzată de incendiu, dacă nu dovedește că a survenit fortuit sau din caz de forta majora. El răspunde inclusiv pentru degradarea cauzată de fapta altor persoane cărora le-a îngăduit în orice mod folosirea, deținerea sau accesul la bun.

10.5 În cazul neîndeplinirii totale sau parțiale de catre locator a obligatiilor financiare asumate prin prezentul Contract, Locatarul va putea fi obligat la plata de penalități în





cuantum de 0,25% pe zi de întârziere calculate la valoarea tuturor sumelor neachitate până la data plății integrale. Părțile convin ca valoarea penalităților se va achita în plus față de orice despăgubire datorată în temeiul prezentului contract.

**10.6** Locatarul datorează locatorului despăgubiri în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului egal cu contravaloarea a cinci chirii lunare, conform art. 343 al.3 OUG 57/2019.

#### **CAP XI Forta majora**

**11.1** Prin Forta Majora se înțelege orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil, pentru oricare dintre părțile contractante care includ, dar nu sunt limitate la războaie, revoluții, incendii, inundații, cutremure, epidemii, embargo-uri sau restricții de carantină și care, având loc după încheierea contractului, împiedică sau întârzie, total sau parțial, executarea obligațiilor asumate prin prezentul contract.

**11.2** Forta majoră, exonerează de răspundere partea care o invocă, în condițiile legii.

Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 48 (patruzecișopt) ore, producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui. Ulterior acestui moment, părțile sau un reprezentant al acestora vor confirma printr-un înscris realitatea și exactitatea cauzei de forță majoră.

**11.3** La primirea acestei notificări, părțile vor lua legătura și vor decide asupra acțiunii și/sau măsurilor care vor fi luate în interesul ambelor părți pentru a limita sau a depăși rezultatul Fortei Majore.

**11.4** Dacă evenimentul de Forta Majora nu este notificat, partea care invocă în mod neintemeiat apariția cazului de Forta Majora va suporta toate daunele cauzate celeilalte părți, afară numai de situația în care însăși lipsa notificării se datorează Fortei Majore.

**11.5** Dacă în termen de 30 (treizeci) zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea deplin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

**11.6** Cazul fortuit sau evenimentele asimilate acestuia nu exonerează Locatarul de răspundere.

#### **Cap. XII. Incetarea contractului**

**12.1** Contractul încetează la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile prezentului contract;

**12.2** Contractul încetează de drept în următoarele situații:

- a) prin denunțare unilaterală de către locatar cu obligația în sarcina locatarului de a notifica locatorul cu 90 de zile înaintea denunțării, de a achita orice sume restante datorate în temeiul prezentului contract (chirie, utilități, penalități întârziere, eventuale pagube aduse spațiului închiriat). Deasemenea în această situație locatarul va datora daune-interese cf art. 343 alin. (3) din Codul administrativ calculate conform art. 10.6
- b) prin rezilierea locațiunii. Atunci când, fără justificare, una dintre părțile contractului de locațiune nu își execută obligațiile născute din acest contract, cealaltă parte are dreptul de a rezilia locațiunea, cu daune-interese, dacă este cazul, potrivit legii și dispozițiilor prezentului contract.
- c) prin rezilierea unilaterală de către locator în cazurile prevăzute în prezentul contract la art. 6.5 și 9.5 din contract
- d) prin imposibilitatea folosirii bunului. Dacă bunul este distrus în întregime sau nu mai poate fi folosit potrivit destinației stabilite. Dacă imposibilitatea folosirii bunului este numai parțială, locatarul poate, după împrejurări, să ceară fie rezilierea locațiunii, fie reducerea proporțională a chiriei. Atunci când bunul este doar deteriorat, locațiunea continuă, fiind aplicabile dispozițiile art. 1.788 c.civil (sarcina reparațiilor). În toate cazurile în care imposibilitatea totală sau parțială de folosire a bunului este fortuită, locatarul are drept la daune-interese;
- e) Desființarea titlului locatorului. Desființarea dreptului care permitea locatorului să asigure folosința bunului închiriat determină încetarea de drept a contractului de locațiune;
- f) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat;





- g) schimbarea destinației spațiilor în timpul derulării contractului de către locatar;
- h) Moartea locatarului.

#### **CAP. XIII. Litigii**

**13.1** Părțile contractuale vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin conciliere directă, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ele în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului. Pentru rezolvarea litigiului pe cale amiabilă, părțile se vor sesiza în scris și în termen de 7 zile calendaristice de la data sesizării, se vor întruni în acest sens.

**13.2** Dacă după ședința de conciliere părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil divergențele contractuale apărute, pot opta ca litigiul să fie soluționat de către instanțele judecătorești competente.

#### **CAP. XIV Protecția datelor personale**

**14.1** Anexa 3 la contract referitoare la clauza standard privind protecția datelor personale și anexa 4 la contract referitoare la declarația de consimțământ cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal ale persoanelor fizice care participa la încheierea contractului, fac parte din prezentul contract.

#### **CAP. XV. Dispoziții finale**

**15.1** Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

**15.2** Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat de ambele părți.

**15.3** Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate în cap. I, prin poștă (recomandată, cu confirmare de primire, după caz), prin curier, prin fax sau prin mail cu confirmarea expedierii acesteia. În situația în care comunicarea se face prin poștă sau curier aceasta va fi considerată primită la data menționată pe confirmarea de primire, iar în cazul în care comunicarea se face prin fax sau mail aceasta va fi considerată recepționată în ziua expedierii, sub condiția confirmării primirii acesteia.

**15.4** Prevederile prezentului contract se completează cu dispozițiile legale în materie: Codul civil, Codul administrativ și alte dispoziții legale incidente.

**15.5** Dacă o dispoziție contractuală se dovedește a fi nulă, dar nu este de natură a afecta contractul în întregul lui, celelalte dispoziții contractuale rămân în vigoare.

**15.6** În prezentul contract, cu excepția unei prevederi contrare, cuvintele la forma singular vor include forma de plural și viceversa, acolo unde acest lucru este permis de context.

**15.7** Termenul „zi” sau „zile” sau orice referire la zile reprezintă zilele calendaristice dacă nu se specifică în mod diferit.

**15.8** Documentele anexă la contract constituie parte integrantă din acesta și sunt următoarele:

- a) **Anexa 1** - Proces Verbal de predare-primire a spațiului (la încheierea contractului);
- b) **Anexa 2** - Proces verbal de predare- preluare a spațiului (la încetarea contractului);
- c) **Anexa 3** - Clauza standard privind protecția datelor personale;
- d) **Anexa 4** - Declarația de consimțământ cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal ale persoanelor fizice care participa la încheierea contractului;
- e) **Anexa 5** - Plicul interior cu oferta propriu-zisă

Prezentul contract de închiriere s-a încheiat astăzi .... în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

Anexă 1 la Contractul de închiriere nr. .... din .....

### **PROCES-VERBAL de predare-primire al spațiului**

1. În conformitate cu Contractul de închiriere, înregistrat cu nr..... din....., se încheie prezentul proces-verbal de predare-primire între:





Județul Cluj, cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr. 106, reprezentat prin Președinte Alin Tișe, în calitate de locator/propietar, care predă

și

....., în calitate de locatar, prin reprezentantul său....., având BI/CI seria..... nr....., eliberat(ă) de..... la data de....., care primește în folosință

Imobilul este situat în municipiul Cluj-Napoca, Colonia Sopor, nr.3, este alcătuit dintru-un teren intravilan cu categoria de folosință curți construcții și fâneață și are o suprafață de 6.469 mp. Pe teren se află 2 construcții: C1-Casă cărămidă cu o suprafață construită de 62 mp și C2 – Anexa cu o suprafață construită de 522 mp. Imobilul se identifică ca fiind compus din imobilul înscris în CF 3961 al localității Cluj-Napoca cu nr. top. 14593 și o parte din imobilul înscris în CF 265826 al localității Cluj- Napoca cu nr. top .14594/1/1/1/1/1.

2. Inventarul și starea în care se predă și se primește spațiul sunt următoarele:

- a) pereții, dușumelele, tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet, gresie, faianță etc.) complete și în stare bună de întreținere  
.....;
- b) ușile, ferestrele (vopsitoriile, încuietoriile, jaluzelele, geamurile, galeriile etc.) complete și în stare de funcționare;  
.....;
- c) instalația electrică (prizele, întrerupătoarele, tablourile electrice, contoarele etc.) complete și în stare de funcționare  
.....;
- d) instalația de încălzire (radiatoare, convectoare, conducte aparente, sobe, centrală termică proprie etc.) complete și în stare de funcționare;  
.....;
- e) instalația sanitară ( baie, scaune și capace WC, chiuvete, lavoare, robinete, etc.) completă și în stare de funcționare;  
.....;
- f) instalația de climatizare, în stare de funcționare;
- g) altele neprevăzute mai sus ( mobilier, etc.)  
.....

3. Anexa: releveul imobilului închiriat.

4. Prezentul proces-verbal s-a întocmit astăzi,....., în dublu exemplar, din care unul pentru locator și unul pentru locatar.

Am predat,  
Locator

Am primit  
Locatar

Anexă 2 la Contractul de închiriere nr. .... din .....

### PROCES-VERBAL de predare-preluare al spațiului

1. În conformitate cu Contractul de închiriere, înregistrat cu nr..... din....., se încheie prezentul proces-verbal de predare-preluare între:

Județul Cluj, prin Consiliul Județean Cluj cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr. 106, reprezentat prin Președinte Alin Tișe, în calitate de locator/propietar, care preia folosința

și

....., în calitate de locatar, prin reprezentantul său....., având BI/CI seria..... nr....., eliberat(ă) de..... la data de....., care preda folosința

Imobilul este situat în municipiul Cluj-Napoca, Colonia Sopor, nr.3, este alcătuit dintru-un teren intravilan cu categoria de folosință curți construcții și fâneață și are o suprafață de 6.469 mp. Pe teren se află 2 construcții: C1-Casă cărămidă cu o suprafață construită de 62



mp și C2 – Anexa cu o suprafață construită de 522 mp. Imobilul se identifică ca fiind compus din imobilul înscris în CF 3961 al localității Cluj-Napoca cu nr. top. 14593 și o parte din imobilul înscris în CF 265826 al localității Cluj- Napoca cu nr. top .14594/1/1/1/1/1/1.

2. Inventarul și starea în care se predă și se primește spațiul sunt următoarele:

a) pereții, dușumelele, tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet, gresie, faianță etc.) complete și în stare bună de întreținere

.....;

b) ușile, ferestrele (vopsitoriile, încuietorile, jaluzelele, geamurile, galeriile etc.) complete și în stare de funcționare;

.....;

c) instalația electrică (prizele, întrerupătoarele, tablourile electrice, contoarele etc.) complete și în stare de funcționare;

.....;

d) instalația de încălzire (radiatoare, convectoare, conducte aparente, sobe, centrală termică proprie etc.) complete și în stare de funcționare;

.....;

e) instalația sanitară ( baie, scaune și capace WC, chiuvete, lavoare, robinete, etc.) completă și în stare de funcționare;

.....;

f) instalația de climatizare, în stare de funcționare;

g) altele neprevăzute mai sus ( mobilier, etc.)

.....

3. Prezentul proces-verbal s-a întocmit astăzi,....., în dublu exemplar, din care unul pentru locator și unul pentru locatar.

Am preluat,  
Locator

Am predat  
Locatar

Anexa nr. 3 la contractul de închiriere nr ..... din .....

### CLAUZA STANDARD PRIVIND PROTECȚIA DATELOR PERSONALE

Părțile:

JUDEȚUL CLUJ, unitate administrativ teritorială, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Dorobanților nr.106, cod fiscal 4288110, având contul RO22TREZ21621300205XXXXX deschis la Trezoreria Cluj, reprezentat prin Președinte, domnul Alin Tișe, în calitate de locator, pe de o parte

și

....., cu sediul în ....., str....., nr ..... , jud ..... , tel. .... fax ..... , număr de înmatriculare ..... cod fiscal ....., cont deschis la Trezoreria ..... , cu IBAN ..... reprezentat/ă de către ....., în calitate de locatar, pe de altă parte.

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

2. 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:

- o capacitatea de a respecta drepturile persoanelor vizate privind ștergerea, corectarea sau transferul informațiilor personale,







- o 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,
  - o îndeplinirea tuturor îndatoririlor obligatorii privind documentarea conformării cu Regulamentul 679/2016.
3. 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 corespondentă realizării obiectului principal al contractului.
4. 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:
- o vor împiedica persoanele neautorizate să obțină acces la sistemele de prelucrare a datelor cu care sunt prelucrate sau utilizate datele cu caracter personal;
  - o vor preveni utilizarea fără autorizație a sistemelor de prelucrare a datelor;
  - o 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;
  - o 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;
  - o 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;
  - o se vor asigura că, în cazul unei acțiuni de prelucrare a datelor cu caracter personal, datele sunt prelucrate strict în conformitate cu prezentul contract încheiat între Părți;
  - o se vor asigura că datele cu caracter personal sunt protejate de distrugere sau pierdere accidentală;
  - o se vor asigura că datele colectate în scopuri diferite pot fi prelucrate separat.

Locator

Locatar

Data

Anexa nr. 4 la Contractul de închiriere nr. .... din .....

### DECLARAȚIE DE CONSIMȚAMÂNT

Subsemnatul/a \_\_\_\_\_, personal sau în calitate de reprezentant legal (administrator/director) al societății \_\_\_\_\_, consimt în mod expres ca Autoritatea Contractanta cu care se va încheia contractul de închiriere să colecteze și să prelucreze datele mele cu caracter personal \_\_\_\_\_

—  
(nume prenume, adresa de email, număr de telefon, etc) în scopul încheierii și derulării contractului de închiriere/desfășurării activității de \_\_\_\_\_

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 ca sunt de acord cu stocarea acestor date în arhiva autoritatii contractante conform dispozițiilor legale.

Ofertant \_\_\_\_\_ *Semnatura*

Data .....

## CAPITOLUL IV- FORMULARE

Formular 1

(denumire/nume ofertant)

### DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Către,

**JUDEȚUL CLUJ**

Calea Dorobanților, nr.106, Cluj-Napoca

În urma examinării caietului de sarcini și a documentației de atribuire privind închirierea prin licitație publică a Imobilului este situat în municipiul Cluj-Napoca, Colonia Sopor, nr.3, este alcătuit dintru-un teren intravilan cu categoria de folosință curți construcții și fânață și are o suprafață de 6.469 mp. Pe teren se află 2 construcții: C1-Casă cărămidă cu o suprafață construită de 62 mp și C2 – Anexa cu o suprafață construită de 522 mp. Imobilul se identifică ca fiind compus din imobilul înscris în CF 3961 al localității Cluj-Napoca cu nr. top. 14593 și o parte din imobilul înscris în CF 265826 al localității Cluj-Napoca cu nr. top. 14594/1/1/1/1/1.

Subsemnatul(a)/subscrisul(a).....

(persoana fizică ori juridică sau asociera de persoane fizice sau juridice), mă/ne angajez/angajăm să participăm la licitația publică din data de

\_\_\_\_\_privind închirierea imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, Colonia Sopor, nr.3, este alcătuit dintru-un teren intravilan cu categoria de folosință curți construcții și fânață și are o suprafață de 6.469 mp. Pe teren se află 2 construcții: C1-Casă cărămidă cu o suprafață construită de 62 mp și C2 – Anexa cu o suprafață construită de 522 mp. Imobilul se identifică ca fiind compus din imobilul înscris în CF 3961 al localității Cluj-Napoca cu nr. top. 14593 și o parte din imobilul înscris în CF 265826 al localității Cluj-Napoca cu nr. top. 14594/1/1/1/1/1, în scopul folosirii spațiului pentru \_\_\_\_\_

Declarăm ca suntem de acord cu conținutul contractului cadru 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 caz contrar să suportăm consecințele menționate în documentația de atribuire.

Declarăm de asemenea pe propria răspundere, sub sancțiunea aplicată faptei de fals în acte că vom desfășura în bunul imobil închiriat activitățile declarate în procedura închirierii respectiv în contractul de închiriere, pe toată durata contractului de închiriere, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de apărare împotriva incendiilor.

Declarăm de asemenea ca suntem de acord cu sancțiunea pierderii garanției de participare în condițiile menționate în caietul de sarcini.

În cazul în care suntem desemnați câștigătorii licitației ne obligăm să depunem, până la încheierea contractului de închiriere, dovada achitării garanției pentru buna execuție a contractului, în lei, în cuantum de două ori valoarea chiriei lunare, valabilă pe durata contractului de închiriere la care se adaugă 60 zile calendaristice de la data expirării contractului de închiriere.

Ofertant, \_\_\_\_\_ (semnatura autorizata)

Data .....





Formular 2

(denumire/nume ofertant)

**INFORMAȚII GENERALE**

1. Denumirea/numele:
2. Codul fiscal:
3. Adresa/ sediu:
4. Telefon:                      Fax:                      E-mail:
5. Certificatul de inmatriculare/inregistrare \_\_\_\_\_  
(numarul, data si locul de inmatriculare/inregistrare)
6. Obiectul de activitate, pe domenii: \_\_\_\_\_  
(in conformitate cu prevederile din statutul propriu)
7. Birourile filialelor/sucursalele locale, daca este cazul: \_\_\_\_\_  
(adrese complete, telefon/fax, certificate de inmatriculare/inregistrare)
8. Principala piata a afacerilor:
9. Cifra de afaceri pe anul fiscal anterior licitației
10. Venitul net realizat pe anul calendaristic anterior licitației (în cazul persoanelor fizice)

ALTE INFORMATII RELEVANTE: \_\_\_\_\_

Ofertant, \_\_\_\_\_ (semnatura autorizata)

Data .....

Formularul 3

(denumire/nume ofertant)

**DECLARAȚIE**

privind vizitarea spațiului situat în municipiul Cluj-Napoca, Colonia Sopor, nr.3 .

Subsemnatul(a)/subscrisul(a).....

(persoana fizică ori juridică sau asocierea de persoane fizice sau juridice), în calitate de ofertant la procedura de închiriere, organizată de Județul Cluj, prin Consiliul Județean Cluj cu sediul în municipiul Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr. 106, a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, Colonia Sopor, nr.3, este alcătuit dintru-un teren intravilan cu categoria de folosință curți construcții și fâneată și are o suprafață de 6.469 mp. Pe teren se află 2 construcții: C1-Casă cărămidă cu o suprafață construită de 62 mp și C2 – Anexa cu o suprafață construită de 522 mp. Imobilul se identifică ca fiind compus din imobilul înscris în CF 3961 al localității Cluj-Napoca cu nr. top. 14593 și o parte din imobilul înscris în CF 265826 al localității Cluj- Napoca cu nr. top .14594/1/1/1/1/1/1.

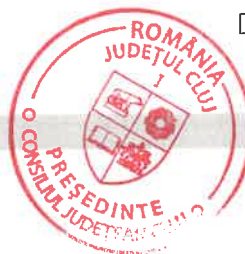
Declar pe proprie răspundere că am vizitat spațiul menționat în data de \_\_\_\_\_ și că la întocmirea ofertei, respectiv licitarea prețului, voi lua în considerare starea și dotările spațiului.

Ofertant, \_\_\_\_\_ (semnatura autorizata)

Data .....

Formularul 4

(denumire/nume ofertant)





### DECLARAȚIE

Subsemnatul(a)/subscrisa .....(persoana fizică ori juridică sau asocieria de persoane fizice sau juridice), reprezentată de \_\_\_\_\_ în calitate de ofertant la procedura de închiriere, organizată de Județul Cluj, prin Consiliul Județean Cluj cu sediul în municipiul Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr. 106, a imobilului situat în municipiul Cluj-Napoca, Colonia Sopor, nr.3, este alcătuit dintru-un teren intravilan cu categoria de folosință curți construcții și fâneață și are o suprafață de 6.469 mp. Pe teren se află 2 construcții: C1-Casă cărămidă cu o suprafață construită de 62 mp și C2 – Anexa cu o suprafață construită de 522 mp. Imobilul se identifică ca fiind compus din imobilul înscris în CF 3961 al localității Cluj-Napoca cu nr. top. 14593 și o parte din imobilul înscris în CF 265826 al localității Cluj- Napoca cu nr. top .14594/1/1/1/1/1/1, declar/declarăm pe proprie răspundere că:

- a) nu ne aflăm în procedura de dizolvare/insolvență/lichidare, în supraveghere judiciară, în suspendarea sau încetarea activității;
- b) nu fac/facem obiectul unei proceduri legale pentru declararea în una din situațiile prevazute la lit a
- c) am îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local și am depus dovezi în acest sens
- d) am plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare și am depus dovezi în acest sens
- e) nu suntem în situația în care am fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile unității administrativ-teritoriale Județul Cluj în ultimii 3 ani, dar nu am încheiat contractul ori nu am plătit prețul, din culpă proprie. (Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație)

Subsemnatul(a)/subscrisa

Declar/declarăm că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor orice documente doveditoare de care dispunem.

Înțeleg că în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Ofertant, \_\_\_\_\_ (semnatura autorizata)

Data .....

PREȘEDINTE

Alin Tișe



CONTRASEMNEAZĂ:  
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI

Simona Gaci