**D I S P O Z I Ț I A**

**nr. 444 din 18 mai 2023**

**privind** **aprobarea** **documentației de atribuire** **pentru** **închirierea**

**imobilul****ui 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 in proprietatea publică a Judetului 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 si completările ulterioare;
* art. 1777-1823 din Legea privind Codul Civil nr. 287/2009, republicată, cu modificările si completările ulterioare;
* Hotărârii Consiliului Județean Cluj nr. 209/2019 privind aprobarea Procedurii de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public si privat al Județului Cluj, aflate în administrarea Consiliului Judetean 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;

**d i s p u n e:**

**Art.1.** Se aprobă documentația de atribuire pentru închirierea imobilului situat în Municipiul Cluj-Napoca,Colonia Sopor,nr.3, aflat in proprietatea publică a Judetului Cluj și în administrarea Consiliului Județean Cluj, având destinația pentru desfășurarea de activități agro- zootehnice, cuprinsă în **anexa** care face parte integranta 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 si 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 si Prefectului Județului Cluj.

**P R E Ş E D I N T E , CONTRASEMNEAZĂ:**

**SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI**

Alin TişeSimona Gaci

**Anexa**

**La dispoziția nr. 444/2023**

**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 Ordonanta Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare,
* Hotărârea Consiliului Județean Cluj nr. 209/30.10.2019 privind aprobarea procedurii de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public si privat al Judetului Cluj, aflate in administrarea Judetului Cluj.

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

Titularul dreptului de proprietate este **unitatea administrativ teritoriala 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 Preşedintele 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 localitații Cluj- Napoca cu nr. top.14594/1/1/1/1/1/1/1.

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 recepţie şi înscriere în evidenţele de cadastru şi carte funciară.

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

Imobilul care face obiectul închirierii este în proprietatea publică a Judetului 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 utilitaților nueste inclus în prețul chiriei și va fi plătită de locatar separat, în fiecare luna direct furnizorilor de utilitați 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 obligatia să folosească imobilul/spațiul închiriat, pe toată durata închirierii, ca un bun proprietar, cu bună-credinţă, cu prudenta si diligență, potrivit destinaţiei care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse imobilului/spațiului din culpa sa sau a clienților/ vizitatorilor săi;

Ofertantul câștigător îsi asuma drepturile și obligatiile menționate în contractul cadru de închiriere prin licitație publica care face parte din documentația de atribuire si 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 raspundere 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**.

1. **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 situaţia în care au loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunţarea la anumite taxe/impozite naţionale sau locale al căror efect se reflectă în creşterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat preţul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părţi.

1. **Obligații privind taxa pe cladire si teren**

Locatarul se obligă să depună la organul fiscal local **declaratia** prevazuta de art. 461 alin.(12^1), respectiv art. 466 alin.(9^1) ) 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** taxape clădire si taxa pe teren prevăzută de art 462 alin. (4^1) respectiv 467 alin. (4^1) 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(12^1) În cazul clădirilor pentru care se datorează* ***taxa pe clădiri****, în temeiul unui contract de concesiune, închiriere, administrare ori folosinţă care se referă la perioade mai mari de un an, titularul dreptului de concesiune, închiriere, administrare ori folosinţă are obligaţia depunerii unei declaraţii la organul fiscal local în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a contractului şi datorează taxa pe clădiri începând cu data de 1 ianuarie a anului următor.*

*Art. 462 (4^1) În cazul contractelor de concesiune, închiriere, administrare sau folosinţă, care se referă la o perioadă mai mare de un an, taxa pe clădiri se plăteşte anual, în două rate egale, până la datele de 31 martie şi 30 septembrie, inclusiv.*

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

*Art. 467 (4^1) În cazul contractelor de concesiune, închiriere, administrare sau folosinţă, care se referă la o perioadă mai mare de un an, taxa pe teren se plăteşte anual, în două rate egale, până la datele de 31 martie şi 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**

1. **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.
2. **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.
3. **protecția mediului înconjurător – ponderea criteriului 20 %.** Se vor lua in considerare:

* acte doveditoare referitoare la protectia mediului înconjurator cum ar fi, fară a se limita însă la acestea, colectarea selectiva a deșeurilor (contracte încheiate cu societăți de profil, angajamente ferme din partea unor astfel de societați inclusiv declarație pe proprie raspundere în acest sens),
* avize, autorizări emise de autorități competente daca este cazul raportat la obiectul activitatii 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 cîștigători și vor încheia contractul de închiriere, se obligă să furnizeze serviciile/desfășoare activitățile în domeniul asistenței de sănătate publică/servicii de sănătate publică/ activăți 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 licitaţie orice persoană fizică sau juridică/asociere de persoane fizică sau juridică, de drept privat sau public, română sau străină, care îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:

1. a plătit toate taxele privind participarea la licitaţie, inclusiv garanţia de participare și a depus dovezi în acest sens,
2. a depus oferta sau cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate în documentaţia de atribuire, în termenele si modalitatea prevăzute în documentaţia de atribuire,
3. are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local si a depus dovezi in acest sens,
4. nu este în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare,
5. nu are dreptul să participe la licitaţie persoana care a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile unității administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie.

Ofertanții trebuie să depună declaraţie pe proprie raspundere - **Formularul nr. 4.**

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

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

Ofertanții trebuie să depună și următoarele acte:

1. copie conform cu originalul certificat de înregistrare și certificat constatator emis de oficiul registrului comerțului/dovada înregistrarii în registrul asociațiilor și fundațiilor/ dovada de înregistrare a personei juridice emise de autorități competente, dupa caz
2. copie conform cu originalul certificate constatatoare/acte doveditoare privind îndeplinirea obligaților exigibile de plată a impozitelor și taxelor către bugetul local îndeplinirea obligaţiilor exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local, dupa caz
3. cazier fiscal original
4. copie conform cu originalul acte de identitate ale ofertantului persoana fizica sau, după caz, ale reprezentantului ofertantului persoana juridică

**Sectiunea 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 garantie bancara, 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 licitatia astfel: 10.580 lei.

Garanția de participare constituită de ofertantul a carui ofertă a fost declarata ca fiind castigatoare se restituie de titularul dreptului de proprietate/administrare in cel mult 10 zile lucrătoare de la data constituirii garantiei de buna executie.

Garantia de participare constituită de ofertantii a caror ofertă nu a fost declarată castigătare, se returnează de titularul dreptului de proprietate/administrare dupa semnarea contractului de închirierecu ofertantul câstigător în cel mult 10 zile lucrătoare, pe baza unei cereri scrise.

Ofertantul pierde garanţia de participare atunci când acesta se află în oricare din următoarele situaţii:

1. revocă oferta după data limită de depunere a acesteia, înainte de atribuirea contractului;
2. revocă oferta după atribuirea contractului, fiind declarat câştigătorul licitaţiei sau fiind admis cu statut de rezervă;
3. fiind declarat câştigătorul licitaţiei, nu semnează contractul de închiriere în termenul stabilit;
4. fiind declarat câştigătorul licitaţiei, nu constituie garanţia pentru buna execuţie a contractului.
5. **Garanția de bună execuție contractuală:**

Garanţia de bună execuție este obligatorie şi se stabileşte 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.

Garanţia de bună execuţie 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 desfăşurarea de activități agro-zootehnice.

Pe toata perioada contractului de locatiune este interzisa modificarea destinatiei pentru care s-a încheiat contractul.

Ofertantul câștigător poate realiza lucrări de modernizare, extindere și construcții **strict necesare** pentru desfăşurarea activităţii, numai **cu** **acordul** **scris al UAT Județul** **Cluj/Consiliului Județean Cluj**, cu respectarea prevederilor legale privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii şi a reglementărilor privind documentaţiile 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 şi materiale ale locatarului, iar la expirarea contractului investiţia realizată poate fi păstrată de UAT Județul Cluj/Consiliului Județean, fără nicio pretenţie din partea locatarului şi fara a se aduce atingere integrităţii bunurilor realizate.

Durata maximă pentru realizarea investiţiei 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 obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire.

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul autorităţii contractante, în **două plicuri sigilate**, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data şi ora.

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

Pe plicul interior care conţine oferta propriu-zisă,se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi 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 obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii.

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

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

Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.

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

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

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

1. Lista documentelor ce trebuie depuse de ofertanți conform Secțiunea VI din caietului de sarcini ,,Cerințe privind calificarea ofertanților”:
2. dovada constituirii garanţiei de participare .
3. declarație de participare **FORMULAR 1.**
4. Informatii generale **FORMULAR 2.**
5. declarație privind vizitarea spațiului **FORMULAR 3.**
6. declaraţie pe propria răspundere  **FORMULAR 4.**
7. copie conform cu originalul certificat de înregistrare si certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului/dovada inregistrarii in registrul asociatiilor si fundatiilor/dovada de inregistrare a personei juridice emise de autoritati competente, dupa caz,
8. copie conform cu originalul,, Certificat de atestare fiscală pentru persoane juridice privind impozitele, taxele locale si alte venituri datorate bugetului local– de la Primaria Municipiului Cluj-Napoca Cluj sau din localitatea unde are sediul social” privind îndeplinirea obligaților exigibile de plată a impozitelor și taxelor către bugetul local (să nu fie mai vechi de 30 de zile si fară datori).
9. 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 indeplinirea obligaţiilor exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului (să nu fie mai vechi de 30 de zile și fară datori).
10. cazier fiscal original.
11. copie conform cu originalul certificat de înregistrare fiscală și acte de identitate ale ofertantului persoana fizica sau, după caz, ale reprezentantului ofertantului persoana juridica.
12. Lista documentelor ce trebuie depuse de ofertanți conform Secțiunea VCriterii de atribuire utilizate din caietul de sarcini,astfel:
13. 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 inscrisuri,
14. acte doveditoare referitoare la protectia mediului înconjurator cum ar fi, fara a se limita însa la acestea, colectarea selectiva a deșeurilor (contracte încheiate cu societăți de profil, angajamente ferme din partea unor astfel de societați inclusiv declarație pe proprie raspundere în acest sens,
15. avize, autorizări emise de autorități competente daca este cazul raportat la obiectul activitatii care urmeaza a se desfasura în spațiu.
16. declarație pe proprie raspundere prin care, în cazul în care vor fi declarați

cîștigători și vor încheia contractul de închiriere, se obligă să furnizeze serviciile/desfășoare activitățile în domeniul asistenței de sănătate publică/servicii de sănătate publică/activăți medicale sau conexe actului medical pe toată durata contractului în conformitate cu legislația și standardele de calitate specifice activității desfășurate.

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

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

În perioada cuprinsă între data publicării anuntului de licitatie 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) sectiunea anunturi.

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 si confirmarea comunicarii.

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

Documentele scrise pot fi transmise și prin poștă (recomandata 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 obligaţia de a asigura protejarea acelor informaţii care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidenţial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informaţiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce priveşte secretul comercial şi 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 sedinta publica din data de: **22.06 .2023, ora 13.**

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

La ședinta publica de deschidere a ofertelor se pot prezenta si 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 Judeţean 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 fară 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 însotite de întrebări, fara a dezvalui identitatea celui care a solicitat clarificările.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificărişi, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate.

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

Ofertanţii trebuie să răspundă la solicitarea autorităţii contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariţia 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 regulileprevazute 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 ședinta publică de deschidere a ofertelor se încheie.

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

1. analizarea ofertelor raportat la criteriile specifice de valabilitate prevăzute in caietul de sarcini/documentația de atribuire,
2. evaluarea ofertelor raportat la criteriile de atribuire prevăzute în caiteul de sarcini/documentația de atribuire,
3. determinarea ofertei câștigătoare

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

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

Oferta câştigătoare este oferta care întruneşte cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

**7. Finalizarea procedurii de atribuire prin licitatie publica**

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

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

* + - ofertantul/ofertanţii câştigător/câştigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate,
    - ofertanţii care au fost respinşi sau a căror ofertă nu a fost declarată câştigătoare 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 obligaţia de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunţ 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 informatiilor privind deciziile referitoare la atribuirea contractului, atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă reprezentând echivalentul a patru chirii.

Refuzul ofertantului declarat câştigător 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 câştigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situaţie de forţă majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câştigătoare oferta clasată pe locul doi, în condiţiile în care aceasta este admisibilă.

**8. Anularea licitatiei**

În cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile sau daca dupa deschiderea plicurilor exterioare nu au fost declarate cel putin doua oferte valabile autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitaţie publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitaţie.

Pentru cea de-a doua licitaţie va fi păstrată documentaţia de atribuire aprobată pentru prima licitaţie.

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

În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii, studiul de oportunitate păstrându-şi valabilitatea.

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

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

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

* 1. în cadrul documentaţiei de atribuire şi/sau în modul de aplicare a procedurii de licitaţie se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor legale care stau la baza atribuirii contractului de închiriere ;
  2. 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 dispoziţiilor legale în vigoare.

Autoritatea contractantă are obligaţia de a comunica, în scris, tuturor participanţilor la procedura de licitaţie, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligaţiilor pe care aceştia şi le-au creat prin depunerea ofertelor, cât şi 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 JUDEŢUL CLUJ, cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca, Calea Dorobanţilor, nr. 106, judeţul 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 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 localitații Cluj- Napoca cu nr. top .14594/1/1/1/1/1/1/1, dat în folosință locatarului pentru desfășurarea de activități agro-zootehnice.

1. **Forma de licitație:**

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

* art. 332-348 și art. 362 din Ordonanta Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare,
* Hotărârea Consiliului Județean Cluj nr. 209/30.10.2019 privind aprobarea procedurii de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public si privat al Judetului Cluj, aflate in administrarea Judetului 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 interesata are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire

Data limita pentru depunerea solicitării de clarificării de catre persoanele interesateeste **08.06.2023, ora 13.**

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

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

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 însotite de întrebări, fara a dezvalui 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 Judeţean Cluj, Calea Dorobanţilor, nr.106, Cluj-Napoca, cod 400609.

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

Deschiderea ofertelor: sedința 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 obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire respectiv redactată în limba română, într-un exemplar, semnată de către ofertant, depusă până la data-limită pentru depunere, stabilită în anunţul procedurii, la registratura Consiliului Judeţean Cluj, în **două plicuri sigilate**, unul exterior şi unul interior.

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

Plicul exterior va trebui să conţină:

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

b) documentele ce trebuie depuse de ofertanți conform Secțiunea Vdin caietului de sarcini ,,Criterii de atribuire utilizate*”.*

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

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

**9. Criterii de atribuire utilizate:**

1. **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.
2. **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.
3. **protecția mediului înconjurător – ponderea criteriului 20 %.** Se vor lua in considerare:

* acte doveditoare referitoare la protectia mediului înconjurator cum ar fi, fară a se limita însă la acestea, colectarea selectiva a deșeurilor (contracte încheiate cu societăți de profil, angajamente ferme din partea unor astfel de societați inclusiv declarație pe proprie raspundere în acest sens),
* avize, autorizări emise de autorități competente daca este cazul raportat la obiectul activitatii care urmează a se desfășura în spațiu.

1. **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 cîștigători și vor încheia contractul de închiriere, se obligă să furnizeze serviciile/desfășoare activitățile în domeniul asistenței de sănătate publică, servicii de sănătate publică, activăți medicale sau conexe actului medical pe toată durata contractului în conformitate cu legislația și standardele de calitate specifice activității desfășurate

**10. Obținerea documentației de atribuire**

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

**CAPITOLUL III -** **CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**

**Temei legal**

* 1. art. 332-348 și art. 362 din Ordonanta Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare;
  2. art. 1777-1823 din Legea nr. 287/2009 - Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
  3. Hotărârea Consiliului Județean Cluj nr. 209/30.10.2019 privind aprobarea procedurii de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public si privat al Judetului Cluj, aflate in administrarea Judetului Cluj.

**CAP. I. Părți**

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

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

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

**CAP. II. Obiectul contractului**

Obiectul prezentului contract consta în **închirierea** catre locatar, în schimbul platii chiriei, 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 localitații Cluj- Napoca cu nr. top .14594/1/1/1/1/1/1/, dat în folosință locatarului pentru desfășurarea de activități agro-zootehnice.

**CAP. III. Scopul contractului – utilizarea permisa**

**3.1** Bunul imobil/spaţiul închiriat este dat în folosința locatarului pentru desfăşurarea următoarelor activităţii**:............................................................................**

**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 in sarcina Locatarului.;

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

**3.5** Schimbarea destinației imobilului/spațiului stabilita 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 **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** pana la data de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

**4.3** Contractul de închiriere se poate prelungi cu acordul locatorului, pentru o nouă perioadă de maximum 5 ani, prin act adiţional, la cererea scrisă a locatarului, făcută cu cel puţin 60 de zile calendaristice înainte de expirare, daca locatarul şi-a îndeplinit în totalitate obligaţiile din contractul iniţial pana la data formularii notificarii de prelungire;

**4.4** În cazul in care notificarea privind intentia de prelungire a contractului nu este formulată și transmisă conform art. 4.3 de mai sus, contractul înceteaza de drept la expirarea perioadei de închiriere prevazute la art. 4.1.

**4.5** In cazul în care intentia Locatarului nu este notificată conform art.4.3, tacita relocatiune astfel cum este reglementata de art. 1810 din Codul Civil, nu este aplicabilă prezentului contract, chiar dacă Locatorul nu a transmis Locatarului o notificare prealabila cu privire la expirarea perioadei de închiriere si obligatia eliberarii spatiului de catre Locatar, ori nu s-a împotrivit in vreun fel continuarii detinerii spatiului de catre locatar la data expirarii termenului de inchiriere sau ulterior acesteia;

**CAP. V. Preţul contractului şi modalităţile de plată**

**5.1** Locatarul va plati Locatorului pentru folosinta imobilului/spatiului, o chirie care reprezinta contravaloarea folosintei imobilului/ spatiului.

**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 puţin 15 zile anterior datei şi transmisă locatarului, la adresa de domiciliu/ sediu menţionată în contract sau prin posta electronică la adresa de e-mail menționată în contract. Pentru prima lună chiria lunara se achita pentru luna intreaga sau fractie din luna, după caz (in funcție de data la care se incheie contractul), în termen de 15 zile de la încheierea contractului.

**5.4** Plata chiriei se va face în numerar, la casieria Consiliului Judeţean Cluj, în baza facturii emise de Judeţul Cluj sau prin ordin de plată, la Trezoreria Cluj, în contul Locatorului: RO22TREZ21621A300530XXXX, cod fiscal  4288110.

5.5 Neplata chiriei până la data stabilită constituie o încălcare a prezentului contract, iar locatarul datorează penalităţi 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 plăţii efective. Cuantumul penalităţilor poate depăşi valoarea sumei asupra căreia sunt calculate.

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

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

**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 situaţia în care au loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunţarea la anumite taxe/impozite naţionale sau locale al căror efect se reflectă în creşterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat preţul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părţi.

**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** prevazuta de art. 461 alin.(12^1), respectiv art. 466 alin.(9^1) ) 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** taxape clădire si taxa pe teren prevăzută de art 462 alin. (4^1) respectiv 467 alin. (4^1) 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 penalitatilor aferente la termenele si in modalitatile stabilite prin Contract, in conformitate cu art. 1798 Cod Civil.

**5.12** Suprafețele bunului inchiriat se pot modifica în cazul actualizări datelor de carte funciară.

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

**6.1** Predarea-primirea imobilului/spatiului ce face obiectul inchirierii se face pe baza de proces verbal de predare - primire in maxim 30 de zile de la data constituirii garantiei de buna executie. Data concreta la care se va face predarea - primirea va fi stabilita de comun acord de parti.

**6.2** In procersul verbal de predare - primire se va consemna starea fizică a imobilului/spatiului, dotările, utilităţile de care acesta beneficiază în momentul predării-primirii/ orice alta informatie relevanta cu privire la starea imobilului/spatiului.

**6.3** Procesul verbal de predare-primire va mentiona atat starea concreta a imobilului/spatiului, gradul de uzura al acestuia, eventualele defecte cat si toate facilitatile existente la data predarii, inclusiv bransamentele/racordurile la acestea;

**6.4** Prin semnarea procesului verbal de predare-primire, locatarul confirma ca a acceptat spatiul/locatia in conditiile existente, conditii care sunt in concordanta cu obligatiile asumate de Locator prin prezentul contract, sub toate aspectele, inclusiv, si nelimitandu-se la starea corespunzatoare de intrebuintare a spatiului potrivit utilizarii permise si la suprafata inchiriata;

**6.5** Daca spatiul nu va fi preluat din vina locatarului, in termen de 15 de zile de la data convenita ca data a predarii, Locatorul va avea dreptul **de a rezilia unilateral** prezentul contract pe baza unei notificari transmise locatarului, fara alte formalitati si fara interventia instantei de judecata in aces sens. Locatarul va fi obligat la plata de daune interese reprezentând cuantumul a doua chirii.

**6.7** Predarea-preluarea imobilului/spatiului ce face obiectul inchirierii se face, la data încetarii din orice cauza a contractului, pe baza de proces verbal de predare – preluare.

**6.8** În procersul verbal de predare - preluare se va consemna starea fizică a imobilului/spatiului, dotările, utilităţile de care acesta beneficiază în momentul predării-preluarii si, daca este cazul, lucrarile de amenajare/modernizare efectuate de locatar cu acordul locatorului, orice alta informatie relevanta cu privire la starea fizica a imobilului/spatiului.

**CAP. VII. Drepturile şi obligaţiile Locatorului**

**7.1** Locatorul este obligat să predea bunul împreună cu toate accesoriile sale în stare corespunzătoare utilizării acestuia pe bază de proces-verbal, în termenul si in conditiile prevazute in prezentul contract de închiriere.

**7.2** Locatorul are dreptul sa încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

**7.3** Locatorul are dreptul să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere în condițiile stabilite in prezentul contract de inchiriere sau, dupa caz, să restituie garanția la încetarea contractului;

**7.4** Locatorul are obligatia 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** Locatorul 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 in care este intretinut, modul in care au fost efectuate reparatiile de orice natura și destinația în care este folosit.

**7.6** Locatorul are obligatia să asigure folosința linistita și utilă a bunului pe tot timpul închirierii.

**7.7** Locatorul va notifica locatarul despre apariţia oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor sale, dacă are cunoştinţă despre aceasta;

**7.8** Locatorul garanteaza contra viciilor care împiedica folosinta spațiului, cu exceptia celor constatate si acceptate de locatar la data incheierii Contracului si care nu au constituit un impediment pentru locatar la semnarea Procesului verbal de predare- primire spatiu;

**7.9** Locatorul are dreptul de a realiza anumite lucrari de construire/modernizare exterioare la imobilul /spatiul care face obiectul prezentului contract fără acordul locatarului si fără ca acesta să poata invoca vreo pretentie, obiectie, opozitie. Locatorul va informa Locatarul cu privire la intentia sa de a executa lucrarile in termen de cel putin 15 zile inainte de inceperea lucrarilor. Dupa caz, partile pot stabili de comun acord un program de desfasurare a lucrarilor de construire/modernizare initiate de locator, astfel incat atat Locatarul cat si Locatorul sa isi poată continua activitatea fara constrangeri semnificative.

**7.10** Locatorul are dreptul ca, dupa finalizarea lucrarilor de amenajare/modernizare permise de locator si efectuate de locatar, să fie convocat la receptionarea fazelor determinante conform autorizatiei de construire și la încheierea Procesului verbal de receptie la terminarea lucrarilor (dupa caz);

**CAP. VIII Drepturile si obligatiile Locatarului**:

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

**8.2** Locatarul are obligatia să preia spatiul/locatia in starea in care se gaseste aceasa la data predarii pe baza de Proces Verbal de predare – primire, în termenul si în conditiile prevazute în contract.

**8.3** Locatarul are obligatia să foloseasca imobilul/spatiul închiriat, pe toată durata închirierii, ca un bun proprietar, cu bună-credinţă, cu prudenta si diligenta potrivit destinaţiei care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse imobilului/spatiului din culpa sa sau a clientilor/ vizitatorilor sai;

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

**8.5** Locatarul are obligatia  să constituie garanția de buna 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 conditii și pe cheltuiala sa, toate lucrările de intreținere și reparații curente care îi revin potrivit codului civil (inclusiv reparatii la instalțiile electrice și de încalzire, toate reparațiile mici, înlocuiri robineti, înlocuiri mobilier baie, montaj pardoseala calda/rece, inclusiv zugraveli ale spațiului/locatiei, orice alte lucrari de intreținere curentă).

**8.7 (1)**Locatarul are dreptul sa efectueze lucrări de amenajare/modernizare/ extindere și construcții strict necesare pentru desfăşurarea activităţii și numai cu acordul scris al UAT Județul Cluj/Consiliului Județean Cluj, cu respectarea prevederilor legale privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii şi a reglementărilor privind documentaţiile 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 priveste investițiile; devizul de lucrări supus aprobării Locatorului va fi întocmit de firmă autorizată (se vor prezenta 2 oferte). **(3)**În situaţia în care lucrarea necesită autorizaţie de construcţie/modernizare/renovare/demolare, aceasta va fi emisă în favoarea locatorului. **(4)** Durata maximă pentru realizarea investiţiei este de 2 ani, cu încadrarea în perioada de valabilitate a contractului de închiriere.**(5)**Locatarul are obligația ca, dupa finalizarea lucrarilor de amenajare/modernizare/ extindere și construcții aprobate de locator să convoace locatorul la receptionarea fazelor determinante, conform autorizatiei de construire, precum și la încheierea Procesului verbal de receptie la terminarea lucrarilor (dupa caz);

***8.8*** *Orice* investiție, amenajare/modernizare extindere sau construcție care nu pot fi înlăturate fara 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 şi materiale ale locatarului, iar la expirarea contractului investiţia realizată poate fi păstrată de locator, devenind proprietatea acestuia, fără nicio pretenţie din partea locatarului şi fara a se aduce atingere integrităţii 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 datorata 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 obligatia 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 platii 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 obligatia 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, daca este cazul, inclusiv cu lucrările de amenajare/modernizare/extindere sau construcție efectuate de locatar .

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

**8.13** Locatarul are obligatia să nu tulbure desfăşurarea celorlalte activităţi din cadrul imobilului/spatiului (dacă este cazul). În acest sens locatarul are obligaţia să utilizeze în mod adecvat spaţiile comune, păstrându-le această destinaţie. De asemenea locatarul are obligaţia de a nu produce pagube celorlalţi locatari din cadrul imobilului(dacă este cazul).

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

**8.15** Locatarul va lua toate măsurile necesare pentru eliberarea parțiala ori temporara a spațiului/locației pe perioada în care locatorul executa lucrări de reparații necesare sau urgente în spatiu inclusiv la instalațiile aferente existente;

**8.16** Locatarul va permite Locatorului să intre în imobil/spațiu să examineze și să constate starea si modul de întretinere a acestuia și să își exercite drepturile rezervate prin prezentul Contract, sau prevazute 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 perioada 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 reglementarile referitoare la protectia 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 functională și în termene de garanție a mijloacelor de stingere a incendiilor (stingatoare incendiu);

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

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

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

**8.24** Locatorul nu va raspunde 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 utilităti 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. Garanţia de bună execuţie**

**9.1**  Garantia 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** Garanţia de bună execuţie se constituie prin depunere în numerar la casieria Consiliului Judeţean Cluj sau prin depunere in 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** Garanţia de bună execuţie 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** In cazul in care locatarul nu constituie respectiv nu mentine garantia de buna executie conform clauzelor, locatorul are dreptul de a **rezilia unilateral** prezentul contract pe baza unei notificari transmise Locatarului, fara alte formalitati si fara interventia instantei de judecata in aces sens. Locatarul va fi obligat la plata de daune interese in cunatum de 3 chirii.

**9.6.** Garanţia de bună execuţie se reţine de locator:

* 1. în cazul în care locatarul/chiriaşul nu achită contravaloarea chiriei, timp de 60 de zile;
  2. în cazul în care locatarul/chiriaşul nu achită integral contravaloarea facturilor pentru utilităţi timp de 60 de zile, inclusiv eventualele penalităţi pentru neplata sau plata cu întârziere a acestora;
  3. în cazul în care pe durata derulării contractului sau la încheierea contractului, spaţiul închiriat este deteriorat din neglijenţa sau din vina locatarului .
  4. oricând pe parcursul îndeplinirii contractului, în limita prejudiciului creat, în cazul în care locatarul nu îşi îndeplineşte obligaţiile asumate prin contract.

**9.7** Anterior emiterii unei pretenţii asupra garanţiei de bună execuţie, locatorul are obligaţia de a notifica locatarul precizând totodată obligaţiile care nu au fost respectate.

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

**9.9** Garanţia de bună execuţie 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 reţinerilor efectuate în conformitate cu prevederile contractului.

**CAP. X. Răspunderea contractuală, penalităţi şi 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 proporţionale cu paguba suferită de cealaltă parte pentru nerespectarea parţială 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 neindeplinirii totale sau partiale de catre locatar a obligatiilor financiare asumate prin prezentul Contract, Locatarul va putea fi obligat la plata de penalități in cuantum de 0,25% pe zi de întarziere calculate la valoarea tuturor sumelor neachitate pana la data plății integrale.Părțile convin ca valoarea penalităților se va achita in plus fata de orice despagubire datorata in temeiuil prezentului contract.

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

**CAP XI Forta majora**

**11.1** Prin Forta Majora se întelege orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și inevitabil, pentru oricare dintre parțile contractante care includ, dar nu sunt llimitate la razboaie, revolutii, incendii, inundații, cutremure, epidemii, embargo-uri sau restricții de carantină și care, avand loc dupa încheierea contrcatului, împiedică sau întarzie, total sau parțial, executarea obligațiilor asumate prin prezentul contract.

**11.2** Forţa majoră, exonerează de răspundere partea care o invocă, în condiţiile legii.

Partea care invocă forţa majoră este obligată să notifice celeilalte părţi, în termen de 48 (patruzecişiopt) ore, producerea evenimentului şi să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecinţelor lui. Ulterior acestui moment, părţile sau un reprezentant al acestora vor confirma printr-un înscris realitatea şi exactitatea cauzei de forţă majoră.

**11.3** La primirea acestei notificari, partile vor lua legatura și vor decide asupra acțiunii si/sau măsurilor care vor fi luate în interesul ambelor parți pentru a limita sau a depăși rezultatul Fortei Majore.

**11.4** Daca evenimentul de Forta Majora nu este notificat, partea care invoca în mod neintemeiat apariția cazului de Forta Majora va suporta toate daunele cauzate celeilalte parți, afară numai de sițuatia în care însăsi lipsa notificării se datorează Forței Majore.

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

**11.6** Cazul fortuit sau evenimentele asimilate acestuia nu exonereaza Locatarul de raspundere.

**Cap. XII. Incetarea contractului**

* 1. Contractul înceteaza la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, dacă părţile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condiţiile prezentului contract;
  2. Contractul înceteaza de drept în urmatoarele situații:

1. prin denunțare unilaterală de către locatar cu obligaţia 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, utilităţi, penalități întârziere, eventuale pagube aduse spaţiului închiriat). Deasemena in această situație locatarul va datora daune interese cf art. 343 alin. (3) din Codul administrativ calculate conform art. 10.6
2. 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.
3. prin rezilierea unilaterala de catre locator în cazurile prevazute în prezentul contract la art. 6.5 si 9.5 din contrat
4. 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](https://lege5.ro/Gratuit/gi2tsmbqhe/codul-civil-din-2009?pid=56654037&d=2019-11-21#p-56654037) c.civil (sarcina reparatiilor). În toate cazurile în care imposibilitatea totală sau parțială de folosire a bunului este fortuită, locatarul nu are drept la daune-interese;
5. Desființarea titlului locatorului. Desființarea dreptului care permitea locatorului să asigure folosința bunului închiriat determină încetarea de drept a contractului de locațiune;
6. la dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului închiriat;
7. schimbarea destinaţiei spaţiilor în timpul derulării contractului de către locatar;
8. Moartea locatarului.

**CAP. XIII. Litigii**

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

**13.2** Dacă după şedinţa de conciliere părţile nu reuşesc să rezolve în mod amiabil divergenţele contractuale apărute, pot opta ca litigiul să fie soluţionat de către instanţele judecătoreşti competente.

**CAP. XIV Protectia datelor pesonale**

**14.1** Anexa 3 la contract referitoare la clauza standard privind protectia datelor personale si anexa 4 la contract referitoare la declaratia de consimtamant cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal ale persoanelor fizice care participa la incheierea contractului, fac parte din prezentul contract.

**CAP. XV. Dispoziţii finale**

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

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

**15.3** Orice comunicare între părţi trebuie expediată la adresele menţionate în cap. I, prin poştă (recomandată, cu confirmare de primire, după caz), prin curier, prin fax sau prin mail cu confirmarea expedierii acesteia. În situaţia în care comunicarea se face prin poştă sau curier aceasta va fi considerată primită la data menţionată pe confirmarea de primire, iar în cazul în care comunicarea se face prin fax sau mail aceasta va fi considerată recepţionată în ziua expedierii, sub condiţia confirmării primirii acesteia.

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

15.5 Dacă o dispoziţie contractuală se dovedeşte a fi nulă, dar nu este de natură a afecta contractul în întregul lui, celelalte dispoziţii contractuale rămân în vigoare.

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

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

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

1. **Anexa 1** - Proces Verbal de predare-primire a spațiului (la incheierea contractului);
2. **Anexa 2** - Proces verbal de predare- preluare a spatiului (la încetarea contractului);
3. **Anexa 3 -** Clauza standard privind protectia datelor personale;
4. **Anexa 4** - Declaratia de consimtamant cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal ale persoanelor fizice care participa la incheierea contractului;
5. **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/proprietar, 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 localitații Cluj- Napoca cu nr. top .14594/1/1/1/1/1/1/1.

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

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

................................................;

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

................................................;

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

................................................;

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

...............................................;

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

................................................;

1. instalația de climatizare, în stare de funcționare;
2. 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, Am primit

Locator 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/proprietar, care preia folosinta

și

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

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 localitații Cluj- Napoca cu nr. top .14594/1/1/1/1/1/1/1.

**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, Am predat

Locator Locatar

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

**CLAUZA STANDARD PRIVIND PROTECȚIA DATELOR PERSONALE**

Părtile:

JUDEȚUL CLUJ, unitate administrativ teritorială, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Dorobanţilor nr.106, cod fiscal 4288110, având contul RO22TREZ21621300205XXXXX deschis la Trezoreria Cluj, reprezentat prin Preşedinte, 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.** Părţile trebuie să respecte normele si obligaţiile impuse de dispoziţiile în vigoare, privind

protecţia datelor cu caracter personal.

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

* + capacitatea de a respecta drepturile persoanelor vizate privind ştergerea, corectarea sau transferul informaţiilor personale,
  + informarea în caz de breşă de date a tuturor destinatarilor relevanţi, într-un interval maxim de 72 ore şi, în cazul Prestatorului nu mai târziu de 24 ore de la momentul în care o astfel de încălcare a securităţii datelor a ajuns în atenţia acestuia,
  + îndeplinirea tuturor îndatoririlor obligatorii privind documentarea conformării cu Regulamentul 679/2016.

**3.** Părţile 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 Părţi. 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 Părţi nu pot deveni accesibile sau comunicate unor terţe părţi neautorizate sau puse la dispoziţie spre utilizare într-un alt mod. Prin urmare, Părțile vor lua toate măsurile tehnice şi în special organizatorice necesare, în ceea ce priveşte obligaţiile asumate prin această clauză:

* + vor împiedica persoanele neautorizate să obţină acces la sistemele de prelucrarea datelor cu care sunt prelucrate sau utilizate datele cu caracter personal;
  + vor preveni utilizarea fără autorizaţie 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 şi că datele cu caracter personal nu pot fi citite, copiate, modificate sau eliminate fără autorizaţie în cursul prelucrării sau utilizării şi după stocare;
  + se vor asigura că datele cu caracter personal nu pot fi citite, copiate, modificate sau eliminate fără autorizaţie în timpul transmiterii electronice sau transportului şi că este posibil să verifice şi să stabilească către care organisme se doreşte să se efectueze transferul datelor cu caracter personal prin mijloace de transmitere a datelor;
  + se vor asigura că pot verifica şi stabili dacă şi 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 acţiuni de prelucrare a datelor cu caracter personal, datele sunt prelucrate strict în conformitate cu prezentul contract încheiat între Părţi;
  + 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.

Locator Locatar

Data

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

**DECLARAȚIE DE CONSIMȚAMÂNT**

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

(nume prenume, adresa de email, numar de telefon, etc) în scopul incheierii si derularii contractului de inchiriere/desfasurarii activitații de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Menționez ca sunt de acord în mod expres ca destinatarii datelor mele cu caracter personal sa fie angajații și colaboratorii instituției, propriul angajator precum și autoritațile statului și ca sunt deacord cu stocarea acestor date ăn 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 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 localitații Cluj- Napoca cu nr. top .14594/1/1/1/1/1/1/1.

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

(*persoana fizică ori juridică sau asocierea de persoane fizice sau juridice*), mă/ne angajez/angajăm să participăm la licitația publica 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 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 localitații Cluj- Napoca cu nr. top .14594/1/1/1/1/1/1/1,în scopul folosirii spatiului pentru\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Declaram 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, in caz contrar sa suportam consecintele mentionate in documentația de atribuire.

Declarăm de asemenea pe propria răspundere, sub sancțiunea aplicată faptei de fals în acte că vom desfașura in bunul imobil închiriat activitatile declarate in procedura închirierii respectiv în contractul de inchiriere, 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.

Declaram de asemenea ca suntem de acord cu sancțiunea pierderii garanției de participare in conditiile mentionate in 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 doua 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/sucursalelor locale, daca este cazul: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(adrese complete, telefon/fax, certificate de inmatriculare/inregistrare)

8. Principala piata a afacerilor:

1. Cifra de afaceri pe anul fiscal anterior licitației
2. 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 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 localitații Cluj- Napoca cu nr. top .14594/1/1/1/1/1/1/1.

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)*

**DECLARAŢIE**

Subsemnatul(a)/subscrisa ..........................................(persoana fizică ori juridică sau asocierea de persoane fizice sau juridice), reprezentată de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

in 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 localitații Cluj- Napoca cu nr. top .14594/1/1/1/1/1/1/1, declar/declarăm pe proprie răspundere că:

1. nu ne aflăm în procedura de dizolvare/insolvență/lichidare, în supraveghere judiciară,în suspendarea sau încetarea activității;
2. nu fac/facem obiectul unei proceduri legale pentru declararea în una din situațiile prevazute la lit a
3. am îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local și am depus dovezi în acest sens
4. am plătit toate taxele privind participarea la licitaţie, inclusiv garanţia de participare și am depus dovezi în acest sens
5. nu suntem in situatia in care am fost desemnat câştigător la o licitaţie publică anterioară privind bunurile unității administrativ-teritoriale Judetul Cluj în ultimii 3 ani, dar nu am încheiat contractul ori nu am plătit preţul, din culpă proprie. (Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie)

Subsemnatul(a)/subscrisa

Declar/declarăm că informațiile furnizate sunt complete şi corecte în fiecare detaliu şi înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării şi 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 .................

**P R E Ş E D I N T E CONTRASEMNEAZĂ:**

**SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI**

Alin TişeSimona Gaci