**D I S P O Z I Ț I E**

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

**din imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 26,**

**pentru desfășurarea de activități în domeniul farmaceutic**

Președintele Consiliului Județean Cluj,

Având în vedere conținutul instrumentului de motivare și prezentare a dispoziției, respectiv Referatul de aprobare nr. 22885/28.05.2025, elaborat de către Direcția Juridică, prin care se motivează și fundamentează emiterea actului administrativ;

Având în vedere dispozițiile:

* art. 196-199 coroborat cu art. 2 alin. (1) din Anexa nr. 1 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
* art. 2-3 și art. 80-84 din Legea privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative nr. 24/2000, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
* Dispoziția Președintelui Consiliului Județean Cluj nr. 1121/2023 privind măsurile metodologice, organizatorice, termenele și circulația proiectelor de dispoziții ale Președintelui Consiliului Județean Cluj;

În conformitate cu prevederile:

* art. 190 alin. (4), art.191 alin. (1) lit. c), alin. (4) lit. a), art. 332- 348, art. 362 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
* art. 1777-1823 din Legea privind Codul Civil nr. 287/2009, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
* Hotărârii Consiliului Județean Cluj nr. 209/2019 privind aprobarea Procedurii de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public și privat al Județului Cluj, aflate în administrarea Consiliului Judetean Cluj;
* Dispoziției nr. 649/20.07.2020 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, modificată prin Dispoziția nr. 41/2025 ;

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 unei părți din imobilul situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 26, aflat în domeniul public al Județului Cluj, având destinația de spațiu pentru activități în domeniul farmaceutic, cuprinsă în **Anexa** care face parte integranta din prezenta dispoziție.

**Art. 2.** Pentru punerea în aplicare a prezentei dispoziții se desemnează membrii comisiei nominalizați prin Dispoziția nr. 649/20.07.2020 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, cu modificările ulterioare și Direcția Juridică.

**Art. 3**. Prezenta dispoziție se comunică, prin poșta electronică, președintelui Comisiei de evaluare a ofertelor pentru închirierea bunurilor imobile din domeniul public și privat al Județului Cluj, aflate în administrarea Consiliului Județean Cluj, precum și Prefectului Județului Cluj și Direcției Juridice.

**Art.4** Prezenta dispoziție se aduce la cunoștința publică prin publicare pe pagina de internet www.cjcluj.ro.

**Contrasemnează:**

**PREȘEDINTE, SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI**,

Alin Tișe Simona Gaci

**Nr. 248 din 2 iunie 2025**

**Anexa**

**la Dispoziția nr. 248/2025**

**DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE**

**pentru închirierea unei părți din imobilul situat în**

**Municipiul Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 26**

**CAPITOLUL I CAIET DE SARCINI**

Elaborat în conformitate cu:

* art. 332-348 și art. 362 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
* Hotărârea Consiliului Județean Cluj nr. 209/30.10.2019 privind aprobarea procedurii de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public și privat al Județului Cluj, aflate în administrarea Județului Cluj.

**Secțiunea 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, e-mail: infopublic@cjcluj.ro, cod fiscal 4288110, având contul RO44TREZ2165006XXX006923 deschis la Trezoreria Municipiului Cluj-Napoca, reprezentată prin Președintele Consiliului Județean Cluj, domnul Alin Tișe iar titularul dreptului de administrare este Consiliul Județean Cluj.

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

Clădire situată în Municipiul Cluj- Napoca,str. Traian Vuia, nr. 26, este înscrisă în cartea funciară nr. 316748 Cluj-Napoca cu număr cadastral 316748 - C1.

Spațiul care face obiectul licitației publice este format din 6 încăperi în suprafață totală de 55,19 mp, identificabile pe releveu astfel:

1. farmacie în suprafață de 23,79 mp;
2. birou în suprafață de 8,34 mp;
3. depozit în suprafață de 11,16 mp;
4. depozit în suprafață de 7,89 mp;
5. hol în suprafață de 2,58 mp;
6. grup sanitar în suprafață de 1,43 mp.

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

Imobilul care face obiectul închirierii dispune de utilități.

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

Partea de clădire, descrisă la Secțiunea II, se închiriază pentru desfășurarea de activități în domeniul farmaceutic.

Costul utilităților nueste inclus în prețul chiriei.

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

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

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

Ofertantul câștigător își asumă drepturile și obligațiile menționate în contractul cadru de închiriere care face parte din documentația de atribuire.

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.

**Secțiunea 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.

În baza acestor oferte, s-a stabilit prețul/mp/lună de 43,89 lei/mp/lună (curs euro BNR comunicat în data de 27.05.2025, 1 euro=5,0625 lei).

Prețul minim de pornire în licitație pentru întregul spațiu este 2422,30 lei/lună (43,89 lei/mp x 55,19 mp).

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 mai mare de 100%.

1. **Obligații privind taxa pe clădire și teren**

Locatarul se obligă să depună la organul fiscal local **declarația** prevăzută 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 și 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 folosință care se referă la perioade mai mari de un an, titularul dreptului de concesiune, închiriere, administrare ori folosință are obligația depunerii unei declarații la organul fiscal local în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a contractului și datorează taxa pe clădiri începând cu data de 1 ianuarie a anului următor.*

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

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

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

Valoarea de inventar a părții de clădire care se închiriază este

55,529.42 RON

(55,19 mp suprafață utilă X 1006,15 lei/ mp), conform reevaluării din anul 2024.

**Secțiunea V. Criterii de atribuire utilizate**

1. **cel mai mare nivel al chiriei** – **ponderea criteriului: 40 %.** Va obține 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 luând în considerare prețul de pornire al licitației. Documentele justificative pot fi, dar fără a se limita la acestea, extras cont bancar, documente bancare, alte înscrisuri;
3. **protecția mediului înconjurător – ponderea criteriului: 20 %.** Se vor lua în considerare acte doveditoare referitoare la protecția mediului înconjurător, fără a se limita la acestea, cum ar fi contracte încheiate cu societăți de profil sau declarație pe proprie răspundere în acest sens;
4. **condiții specifice impuse de natura bunului închiriat** – **ponderea criteriului 10%.** Ofertanții vor depune declarație pe proprie răspundere prin care, în cazul în care vor fi declarați câștigători și vor încheia contractul de închiriere, se obligă să desfășoare activități în domeniul farmaceutic pe toată durata contractului în conformitate cu legislația și standardele de calitate specifice activității desfășurate.

**Secțiunea VI. Cerințele privind calificarea ofertanților**

(1) Are dreptul de a participa la licitație orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Este obligatorie vizionarea spațiului înainte de depunerea ofertei. Vezi Formular 3. Spațiul poate fi vizitat cu anunțarea prealabilă a autorității contractante la adresa de e mail infopublic@cjcluj.ro

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

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

Garanția de participare la licitație se constituie de către ofertant până la termenul limită de depunere a ofertei. Scopul constituirii acesteia este pentru protejarea titularului dreptului de proprietate față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului.

Garanția de participare la licitație este obligatorie și poate fi constituită prin: scrisoare de garanție bancară, în numerar la casieria Consiliului Județean Cluj sau prin depunere în cont bancar RO44TREZ2165006XXX006923 deschis la Trezoreria municipiului Cluj-Napoca, beneficiar Județul Cluj, cod fiscal 4288110.

Valoarea garanției de participare este 2422,30 lei, respectiv echivalentul chiriei lunare de la care pornește licitația.

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

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

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

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

Garanția de bună execuție este obligatorie și se stabilește în lei la nivelul **contravalorii a două chirii lunare.**

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

Plata garanției de bună execuție se poate face în următoarele modalități:

- în numerar, la casieria Consiliului Județean Cluj, după următorul program:

* luni- joi în intervalul orar 8:00-10:00 respectiv 12:00-15:30;
* vineri în intervalul orar 8:00-10:00 respectiv 12:00-13:00;

- prin virament bancar, în contul concedentului: RO44TREZ2165006XXX006923, cod fiscal 4288110, beneficiar Județul Cluj.

**Secțiunea VIII. Destinația bunurilor care fac obiectul închirierii**

Imobilul care face obiectul închirierii este destinat pentru desfășurarea de activități în domeniul farmaceutic.

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

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

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

În situația în care lucrarea necesită autorizație de construcție/ modernizare/ renovare/ demolare, aceasta va fi emisă în favoarea locatorului.

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

**Secțiunea IX. Interdicția subînchirierii sau cesionării bunului**

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

**Secțiunea 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.

**Secțiunea XI.** **Facilități suplimentare**

Nu este cazul

**Secțiunea XII. Perioada de valabilitate a ofertei și a garanției de participare**

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

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

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

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

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul Consiliului Județean Cluj, Calea Dorobanților nr. 106, camera 001, în **două plicuri sigilate**, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

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

**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. listă cu documentele depuse în plicul exterior;
3. dovada constituirii garanției de participare la licitație;
4. declarație de participare **FORMULAR 1;**
5. informații generale **FORMULAR 2;**
6. declarație privind vizitarea spațiului **FORMULAR 3. Spațiul poate fi vizitat cu anunțarea prealabilă a autorității contractante la adresa de e mail infopublic@cjcluj.ro**
7. declarație pe propria răspundere **FORMULAR 4.**
8. copie conform cu originalul certificat de înregistrare și certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului (să nu fie mai vechi de 30 de zile)/dovada înregistrării în registrul asociațiilor și fundațiilor/dovada de înregistrare a persoanei juridice emise de autorități competente, după caz**.**
9. copie conform cu originalul al certificatului de atestare fiscală pentru persoane juridice privind impozitele, taxele locale și alte venituri datorate bugetului local – eliberat de Primăria Municipiului Cluj-Napoca sau de primăria din localitatea unde are sediul social (să nu fie mai vechi de 30 de zile și fără datorii).
10. copie conform cu originalul al certificatului de atestare fiscală pentru persoane juridice privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului, eliberat de Agenția Națională de Administrație Fiscală Cluj (ANAF CLUJ) sau de cea din localitatea unde are sediul social (să nu fie mai vechi de 30 de zile și fără datorii).
11. cazier fiscal original.
12. copie acte de identitate ale reprezentantului ofertantului persoană juridică.
13. Lista documentelor ce trebuie depuse de ofertanți conform Secțiunea VCriterii de atribuire utilizate din caietul de sarcini,astfel :
14. documente justificative din care să rezulte că ofertantul are resurse financiare pentru plata chiriei pentru cel puțin 6 luni luând în considerare prețul de pornire a licitației care este 2422,30 lei (minim 6luni x 2422,30lei =14533,80lei) Documentele justificative pot fi, dar fără a se limita la acestea, extras cont bancar, documente bancare, alte înscrisuri;
15. acte doveditoare referitoare la protecția mediului înconjurător cum ar fi, fără a se limita însă la acestea, contracte încheiate cu societăți de profil pentru colectarea selectivă a deșeurilor sau declarație pe proprie răspundere din care să reiasă faptul că se obligă să încheie contracte cu societăți de profil în termen de 30 de zile de la semnarea contractului – **FORMULAR 5**
16. declarație pe proprie răspundere prin care, în cazul în care vor fi declarați câștigători și vor încheia contractul de închiriere, se obligă să furnizeze serviciile/desfășoare activitățile în domeniul farmaceutic pe toată durata contractului în conformitate cu legislația și standardele de calitate specifice activității desfășurate.

Documentele depuse în plicul exterior vor fi numerotate din punct de vedere al filelor existente și se va întocmi o listă cu aceste documente. În listă, sub semnătură, se va specifica numărul total de file depuse.

Lista documentelor existente va fi depusă, împreună cu acestea, în plicul exterior.

**Pe plicul interior** care conține oferta propriu-zisă **cu menționarea explicită a prețului chiriei oferit**,se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

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

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

Oferta are caracter obligatoriu din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate de 60 de zile de la data deschiderii ofertelor.

Persoana interesată are obligația de a depune oferta la sediul Consiliului Județean Cluj, Calea Dorobanților nr. 106, camera 001 până la data-limită pentru depunere, respectiv **25 iunie 2025, ora 13:00.**

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

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

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

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

**2. Alte informații privind prezentarea și depunerea ofertelor**

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

Documentația de închiriere poate fi accesată de pe site-ul instituției www.cjcluj.ro secțiunea Anunțuri.

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

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

Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și alte asemenea, trebuie transmise, în scris, către titularul dreptului de proprietate/administrare respectiv către ofertant prin orice mijloc care asigură comunicarea și confirmarea comunicării.

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

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

**3. Protecția datelor**

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

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

Data limită de depunere a ofertelor: 25.06.2025 ora 13:00.

Ofertele se vor depune la registratura Consiliului Județean Cluj, Municipiul Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr. 106, camera 001, cod 400609.

Deschiderea ofertelor va avea loc în ședință publică din data de 27.06.2025, ora 9:00.

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

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

**5. Solicitarea de clarificări**

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

Data limită pentru depunerea solicitării de clarificări de către persoanele interesate este de 17.06.2025, ora 13:00.

Solicitările de clarificări se vor depune la registratura Consiliului Județean Cluj, camera 001, sau prin e-mail infopublic@cjcluj.ro

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

Autoritatea contractanta va transmite răspunsul ofertantului care a solicitat clarificări și va publica pe site-ul instituției **www.cjcluj.ro** răspunsurile însoțite de întrebări, fără a dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările.

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

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

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

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

**6. Determinarea ofertei câștigătoare**

După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică de deschidere a ofertelor, Comisia de evaluare a ofertelor elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 336 al. (2)-(5) din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,respectiv regulileprevăzute 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 și selectării 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.

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

În ședințele ulterioare, după deschiderea plicurilor interioare, comisia de evaluare procedează la:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

În cazul în care nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

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

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

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

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

**8. Anularea licitației**

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

Procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor care stau la baza atribuirii contractelor.

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor care stau la baza atribuirii contractelor.

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

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

**Secțiunea 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. Contestații, litigii**

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

**Capitolul II- FIȘA DE DATE A PROCEDURII**

**1. Autoritate contractantă și ofertanți:**

Autoritate contractantă este UAT JUDEȚUL CLUJ, cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca, Calea Dorobanților, nr. 106, județul Cluj, telefon: 0372640000, e-mail: infopublic@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. (corelație cu exprimarea din caietul de sarcini secțiunea VI)

1. **Obiectul procedurii**

**Închirierea pe bază de licitație publică a unui spațiu din imobilul situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 26,** identificat în cartea funciară 316748 Cluj-Napoca cu număr cadastral 316748-C1.

Spațiul care face obiectul licitației publice este format din 6 încăperi în suprafață totală de 55,19 mp, conform extrasului de carte funciară 316748 și a releveului care face parte din documentația tehnică, astfel:

1. farmacie în suprafață de 23,79 mp;
2. birou în suprafață de 8,34 mp;
3. depozit în suprafață de 11,16 mp;
4. depozit în suprafață de 7,89 mp;
5. hol în suprafață de 2,58 mp;
6. grup sanitar în suprafață de 1,43 mp.

Spațiul descris se află în proprietatea UAT Județul Cluj și în administrarea Consiliului Județean Cluj și se închiriază pentru desfășurarea de activități în domeniul farmaceutic.

1. **Forma de licitație:**

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

* art. 332-348 și art. 362 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
* Hotărârea Consiliului Județean Cluj nr. 209/30.10.2019 privind aprobarea procedurii de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public și privat al Județului Cluj, aflate în administrarea Județului Cluj.

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

Prețul minim de pornire în licitație pentru întregul spațiu este **2422,30 lei/lună (43,89 lei/mp x 55,19 mp).**

**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 către persoanele interesateeste **17.06.2025, ora 13:00**

Solicitările de clarificări se vor depune la registratura Consiliului Județean Cluj, camera 001, sau prin e-mail infopublic@cjcluj.ro.

Data limita de transmitere a răspunsului la clarificări este **23.06.2025, ora 15:00.**

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

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

Data limită, ora și locul de depunere a ofertelor**: 25.06.2025, ora 13:00,** la registratura Consiliului Județean Cluj, Calea Dorobanților, nr.106, camera 001, Cluj-Napoca, cod 400609.

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

Deschiderea ofertelor: ședința publică din data de **27.06.2025 ora 09:00,** la sediul Consiliului Județean Cluj, Calea Dorobanților nr. 106, din municipiul Cluj-Napoca.

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

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire (vezi Secțiunile V, VI, XIII) respectiv redactată în limba română, într-un exemplar, semnată de către ofertant, depusă până la data-limită pentru depunere, stabilită în anunțul procedurii, la registratura Consiliului Județean Cluj, în **două plicuri sigilate**, unul exterior și unul interior.

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

Plicul exterior va trebui să conțină:

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

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

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

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

**9. Criterii de atribuire utilizate**

1. **cel mai mare nivel al chiriei** – **ponderea criteriului: 40 %.** Va obține 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 luând în considerare prețul de pornire al licitației. Documentele justificative pot fi, dar fără a se limita la acestea, extras cont bancar, documente bancare, alte înscrisuri;
3. **protecția mediului înconjurător – ponderea criteriului: 20 %.** Se vor lua în considerare acte doveditoare referitoare la protecția mediului înconjurător, fără a se limita la acestea, cum ar fi contracte încheiate cu societăți de profil sau declarație pe proprie răspundere în acest sens;
4. **condiții specifice impuse de natura bunului închiriat** – **ponderea criteriului 10%.** Ofertanții vor depune declarație pe proprie răspundere prin care, în cazul în care vor fi declarați câștigători și vor încheia contractul de închiriere, se obligă să desfășoare activități în domeniul farmaceutic pe toată durata contractului în conformitate cu legislația și standardele de calitate specifice activității desfășurate.

**10. Obținerea documentației de atribuire**

Documentația de închiriere poate fi accesată de pe pagina de internet [www.cjcluj.ro](http://www.cjcluj.ro) începând cu data de 03.06.2025.

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

**Temei legal**

* 1. art. 332-348 și art. 362 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările 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 și privat al Județului Cluj, aflate în administrarea Județului Cluj.

**CAP. I. Părți**

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

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

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

**CAP. II. Obiectul contractului**

Obiectul prezentului contract constă în **închirierea** către locatar, în schimbul plății chiriei, a spațiului din imobilul situat în Cluj Napoca,str. Traian Vuia nr. 26, identificat în cartea funciară 316748 Cluj-Napoca cu număr cadastral 316748 C1, compus din 6 încăperi în suprafață totală de 55,19 mp, conform extrasului de carte funciară 316748 și a releveului care face parte din documentația tehnică, astfel:

1. farmacie în suprafață de 23,79 mp;
2. birou în suprafață de 8,34 mp;
3. depozit în suprafață de 11,16 mp;
4. depozit în suprafață de 7,89 mp;
5. hol în suprafață de 2,58 mp;
6. grup sanitar în suprafață de 1,43 mp.

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

**3.1** Bunul imobil/spațiul închiriat este dat în folosința locatarului pentru desfășurarea de activități în domeniul farmaceutic.

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

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

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

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

**CAP. IV. Durata contractului**

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

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

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

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

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

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

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

**5.2** Cuantumul chiriei lunare este de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_… lei/lună stabilit conform raportului de declarare ofertă câștigătoare din data de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

**5.8** Prețul chiriei lunare se va actualiza în condițiile în care indicele prețurilor de consum comunicat de INS pentru un an de zile, pentru servicii, este mai mare de 100%.

**5.9** În situația în care au loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți.

**5.10** Conform Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal cu modificările și completările ulterioare, locatarul are obligația să depună la organul fiscal local **declarația** prevăzută 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 și 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. Valoarea de inventar a părții de clădire care se închiriază este

55,529.42 RON

(55,19 mp suprafață utilă X 1006,15 lei/ mp), conform reevaluării din anul 2024.

**5.11** Locatarul consimte prin semnarea prezentului Contract că acesta constituie titlu executoriu în favoarea locatorului pentru plata chiriei și a penalităților aferente la termenele și în modalitățile stabilite prin Contract, în conformitate cu art. 1798 Cod Civil.

**5.12** Suprafețele bunului închiriat se pot modifica în cazul actualizării datelor de carte funciară.

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

**6.1** Predarea-primirea imobilului/spațiului ce face obiectul închirierii se face pe bază de proces verbal de predare - primire în maxim 30 de zile de la data constituirii garanției de buna execuție. Data concreta la care se va face predarea - primirea va fi stabilita de comun acord de părți.

**6.2** în procesul verbal de predare - primire se va consemna starea fizică a imobilului/spațiului, dotările, utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării-primirii/ orice alta informație relevanta cu privire la starea imobilului/spațiului.

**6.3** Procesul verbal de predare-primire va menționa atât starea concreta a imobilului/spațiului, gradul de uzura al acestuia, eventualele defecte cat și toate facilitățile existente la data predării, inclusiv branșamentele/racordurile la acestea;

**6.4** Prin semnarea procesului verbal de predare-primire, locatarul confirma ca a acceptat spațiul/locația în condițiile existente, condiții care sunt în concordanta cu obligațiile asumate de Locator prin prezentul contract, sub toate aspectele, inclusiv, și nelimitându-se la starea corespunzătoare de întrebuințare a spațiului potrivit utilizării permise și la suprafața închiriată;

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

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

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

**CAP. VII. Drepturile și obligațiile 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 și în condițiile prevăzute în 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 în prezentul contract de închiriere sau, după caz, să restituie garanția la încetarea contractului;

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

**7.5** 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 în care este întreținut, modul în care au fost efectuate reparațiile de orice natura și destinația în care este folosit.

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

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

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

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

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

**CAP. VIII Drepturile și 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 spațiul/locatia în starea în care se gaseste aceasa la data predarii pe baza de Proces Verbal de predare – primire, în termenul și în conditiile prevazute în contract.

**8.3** Locatarul are obligatia să foloseasca imobilul/spațiul închiriat, pe toată durata închirierii, ca un bun proprietar, cu bună-credință, cu prudenta și diligenta potrivit destinației care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse imobilului/spațiului 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 condiții și pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreținere și reparații curente care îi revin potrivit codului civil (inclusiv reparații la instalațiile electrice și de încălzire, toate reparațiile mici, înlocuiri robinete, înlocuiri mobilier baie, montaj pardoseala calda/rece, inclusiv zugrăveli ale spațiului/locației, orice alte lucrări de întreținere curentă).

**8.7 (1)**Locatarul are dreptul sa efectueze lucrări de amenajare/modernizare/ extindere și construcții strict necesare pentru desfășurarea activității și numai cu acordul scris al UAT Județul Cluj/Consiliului Județean Cluj, cu respectarea prevederilor legale privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și a reglementărilor privind documentațiile urbanistice aprobate, a altor prevederi legale incidente și a clauzelor contractuale**.(2)** Toate planurile și documentațiile necesare și orice alte documente, conform Legislației, vor fi prezentate locatorului înainte de obținerea autorizațiilor lucrărilor, urmând ca acesta să fie de acord cu respectivele planuri, costuri și documentații, inclusiv în ceea ce privește investițiile; devizul de lucrări supus aprobării Locatorului va fi întocmit de firmă autorizată (se vor prezenta 2 oferte). **(3)**În situația în care lucrarea necesită autorizație de construcție/modernizare/renovare/demolare, aceasta va fi emisă în favoarea locatorului. **(4)** Durata maximă pentru realizarea investiției este de 2 ani, cu încadrarea în perioada de valabilitate a contractului de închiriere.**(5)**Locatarul are obligația ca, după finalizarea lucrărilor de amenajare/modernizare/ extindere și construcții aprobate de locator să convoace locatorul la recepționarea fazelor determinante, conform autorizației de construire, precum și la încheierea Procesului verbal de recepție la terminarea lucrărilor (după caz);

***8.8*** *Orice investiție, amenajare/modernizare* extindere *sau construcție* care nu pot fi înlăturate fără a produce deteriorări sau care ar afecta negativ imobilul/spațiul – lucrări adăugate și autonome - efectuate de către locatar asupra bunului imobil închiriat, cu acordul locatorului, se va realiza cu resursele financiare și materiale ale locatarului, iar la expirarea contractului investiția realizată poate fi păstrată de locator, devenind proprietatea acestuia, fără nicio pretenție din partea locatarului și fără a se aduce atingere integrității bunurilor realizate. Clauza este aplicabilă și în situația rezilierii contractului.

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

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

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

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

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

**8.14** 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 spațiu inclusiv la instalațiile aferente existente;

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

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

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

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

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

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

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

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

**8.23** Locatarul are obligația să achite contravaloarea facturilor reprezentând utilitățile aferente spațiului direct furnizorilor de utilități cu care va încheia contracte de furnizare.

**8.24** Plata tarifelor pentru facilități/utilități se va face lunar, pe baza facturii emise de furnizori.

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

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

**9.2** Predarea-primirea imobilului/spațiului ce face obiectul închirierii este condiționată de constituirea respectiv menținerea garanției de bună execuție.

**9.3** Garanția de bună execuție se constituie prin depunere în numerar la casieria Consiliului Județean Cluj sau prin depunere în cont bancar în contul RO44TREZ2165006XXX006923 deschis la Trezoreria municipiului Cluj-Napoca, beneficiar Județul Cluj, cod fiscal 4288110.

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

**9.5** Încazul în care locatarul nu constituie respectiv nu menține garanția de bună execuție conform clauzelor, locatorul are dreptul de a **rezilia unilateral** prezentul contract pe baza unei notificări transmise locatarului, fără alte formalități și fără intervenția instanței de judecată în acest sens. Locatarul va fi obligat la plata de daune interese în cuantum de patru chirii.

**9.6.** Garanția de bună execuție se reține de locator:

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

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

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

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

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

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

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

**10.3** Prezentul contract se reziliază unilateral în condițiile prevăzute 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 forța majora. El răspunde inclusiv pentru degradarea cauzată de fapta altor persoane cărora le-a îngăduit în orice mod folosirea, deținerea sau accesul la bun.

**10.5** În cazul neîndeplinirii totale sau parțiale de către locatar a obligațiilor financiare asumate prin prezentul contract, locatarul va putea fi obligat la plata de penalități în cuantum de 0,25% pe zi de întârziere calculate la valoarea tuturor sumelor neachitate până la data plății integrale. Părțile convin ca valoarea penalităților se va achita în plus față de orice despăgubire datorată în temeiul prezentului contract.

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

**CAP XI Forța majoră**

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

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

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

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

**11.4** Dacă evenimentul de Forța Majoră nu este notificat, partea care invoca în mod neîntemeiat apariția cazului de Forța Majoră va suporta toate daunele cauzate celeilalte parți, afară numai de situația în care însăși lipsa notificării se datorează Forței Majore.

**11.5** Dacă în termen de 30 (treizeci) zile de la producere evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și 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 exonerează locatarul de răspundere.

**Cap. XII. Încetarea contractului**

* 1. Contractul încetează la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile prezentului contract;
  2. Contractul încetează de drept în următoarele situații:

1. prin denunțare unilaterală de către locatar cu obligația în sarcina locatarului de a notifica locatorul cu 60 de zile înaintea denunțării, de a achita orice sume restante datorate în temeiul prezentului contract (chirie, utilități, penalități întârziere, eventuale pagube aduse spațiului închiriat). De asemenea în 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 unilaterală de către locator în cazurile prevăzute în prezentul contract la art. 6.5 și 9.5 din contract.
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 reparațiilor). 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 dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat;
7. schimbarea destinației spațiilor în timpul derulării contractului de către locatar;
8. decesul locatarului.

**CAP. XIII. Litigii**

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

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

**CAP. XIV Protectia datelor personale**

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

**CAP. XV. Dispoziții finale**

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

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

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

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

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

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

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

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

1. **Anexa 1** - Proces Verbal de predare-primire a spațiului (la încheierea contractului);
2. **Anexa 2** - Proces verbal de predare- preluare a spațiului (la încetarea contractului);
3. **Anexa 3 -** Clauza standard privind protecția datelor personale;
4. **Anexa 4** - Declarația de consimțământ cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal ale persoanelor fizice care participa la încheierea 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.

**Anexa 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

Spațiul este situat în imobilul din municipiul Cluj Napoca,str. Traian Vuia nr. 26, identificat în cartea funciară 316748 Cluj-Napoca cu număr cadastral 316748 C1, compus din 6 încăperi în suprafață totală de 55,19 mp, conform extrasului de carte funciară 316748, astfel:

1. farmacie în suprafață de 23,79 mp;
2. birou în suprafață de 8,34 mp;
3. depozit în suprafață de 11,16 mp;
4. depozit în suprafață de 7,89 mp;
5. hol în suprafață de 2,58 mp;
6. grup sanitar în suprafață de 1,43 mp.

**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

**Anexa 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 folosința

Spațiul este situat în imobilul din municipiul Cluj Napoca,str. Traian Vuia nr. 26, identificat în cartea funciară 316748 Cluj-Napoca cu număr cadastral 316748 C1, compus din 6 încăperi în suprafață totală de 55,19 mp, conform extrasului de carte funciară 316748, astfel:

1. farmacie în suprafață de 23,79 mp;
2. birou în suprafață de 8,34 mp;
3. depozit în suprafață de 11,16 mp;
4. depozit în suprafață de 7,89 mp;
5. hol în suprafață de 2,58 mp;
6. grup sanitar în suprafață de 1,43 mp.

dat în folosință locatarului pentru desfășurarea de activități în domeniul farmaceutic.

**2.** Inventarul și starea în care se preda și se preia 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. Dorobanților nr.106, cod fiscal 4288110, având contul RO22TREZ21621300205XXXXX deschis la Trezoreria Cluj, reprezentat prin Președinte, domnul Alin Tișe, în calitate de locator, pe de o parte

și

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

**1.** Părțile trebuie să respecte normele și obligațiile impuse de dispozițiile în vigoare, privind

protecția datelor cu caracter personal.

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

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

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

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

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

Locator Locatar

Data

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

**DECLARAȚIE DE CONSIMȚAMÂNT**

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

(nume prenume, adresa de email, număr de telefon, etc) în scopul încheierii și derulării contractului de închiriere/desfășurării de activități în domeniul farmaceutic.

Menționez ca sunt de acord în mod expres ca destinatarii datelor mele cu caracter personal să fie angajații și colaboratorii instituției, propriul angajator precum și autoritățile statului și ca sunt de acord cu stocarea acestor date în arhiva autorității contractante conform dispozițiilor legale.

Ofertant\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*Semnătura* 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 situat în Cluj Napoca,str. Traian Vuia, nr.26, identificat în cartea funciară 316748 Cluj-Napoca cu număr cadastral 316748- C1, compus din 6 încăperi în suprafață totală de 55,19 mp, conform extrasului de carte funciară 316748, astfel:

1. farmacie în suprafață de 23,79 mp;
2. birou în suprafață de 8,34 mp;
3. depozit în suprafață de 11,16 mp;
4. depozit în suprafață de 7,89 mp;
5. hol în suprafață de 2,58 mp;
6. grup sanitar în suprafață de 1,43 mp.

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

(*persoana fizică ori juridică sau asocierea de persoane fizice sau juridice*), mă/ne angajez/angajăm să participăm la licitația publică din data de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ privind închirierea imobilului situat în Cluj Napoca str. str. Traian Vuia, nr. 26 mai sus descris în scopul folosirii spațiului pentru \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Declarăm că suntem de acord cu conținutul contractului cadru de închiriere și ne obligăm ca, în cazul în care câștigăm licitația, să încheiem contractul de închiriere, în termenul prevăzut în documentația de închiriere, în caz contrar să suportăm consecințele menționate în documentația de atribuire.

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

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

În cazul în care suntem desemnați câștigătorii licitației ne obligăm să depunem, până la încheierea contractului de închiriere, dovada achitării garanției pentru buna execuție a contractului, în lei, în cuantum de 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,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(*semnătura autorizată*) 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 înmatriculare/înregistrare \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(numărul, data și locul de înmatriculare/înregistrare)

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 înmatriculare/înregistrare)

8. Principala piață 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,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(semnătura autorizată) Data .................

**Formularul 3**

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

(*denumire/nume ofertant)*

**DECLARAȚIE**

**privind vizitarea spațiului situat în municipiul Cluj-Napoca, str.Traian Vuia, nr.26**

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 Cluj Napoca, str. Traian Vuia, nr. 26, identificat în cartea funciară 316748 Cluj-Napoca cu număr cadastral 316748 C1, compus din 6 încăperi în suprafață totală de 55,19 mp, conform extrasului de carte funciară 316748, astfel:

1. farmacie în suprafață de 23,79 mp;
2. birou în suprafață de 8,34 mp;
3. depozit în suprafață de 11,16 mp;
4. depozit în suprafață de 7,89 mp;
5. hol în suprafață de 2,58 mp;
6. grup sanitar în suprafață de 1,43 mp.

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,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(semnătura autorizată) Data .................

**Formularul 4**

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

*(denumire/nume ofertant)*

**DECLARAȚIE**

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 Cluj-Napoca, str. Traian Vuia, nr.26, identificat în cartea funciară 316748 Cluj-Napoca cu număr cadastral 316748 C1, compus din 6 încăperi în suprafață totală de 55,19 mp, conform extrasului de carte funciară 316748, astfel:

1. farmacie în suprafață de 23,79 mp;
2. birou în suprafață de 8,34 mp;
3. depozit în suprafață de 11,16 mp;
4. depozit în suprafață de 7,89 mp;
5. hol în suprafață de 2,58 mp;
6. grup sanitar în suprafață de 1,43 mp.

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 prevăzute la lit. a
3. am îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local și am depus dovezi în acest sens
4. am plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare și am depus dovezi în acest sens
5. nu suntem în situația în care am fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunurile unității administrativ-teritoriale Județul Cluj în ultimii 3 ani, dar nu am încheiat contractul ori nu am plătit prețul, din culpă proprie. (Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație)

Subsemnatul(a)/subscrisa

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

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

Ofertant,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(*semnătura autorizată*) Data .................

**Formularul 5**

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

*(denumire/nume ofertant)*

**DECLARAȚIE**

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

în calitate de ofertant la procedura de închiriere**,** organizată de Județul Cluj, prin Consiliul Județean Cluj cu sediul în municipiul Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr. 106, a imobilului situat în Cluj-Napoca, str. Traian Vuia, nr. 26, identificat în cartea funciară 316748 Cluj-Napoca cu număr cadastral 316748 C1, compus din 6 încăperi în suprafață totală de 55,19 mp, conform extrasului de carte funciară 316748, astfel:

1. farmacie în suprafață de 23,79 mp;
2. birou în suprafață de 8,34 mp;
3. depozit în suprafață de 11,16 mp;
4. depozit în suprafață de 7,89 mp;
5. hol în suprafață de 2,58 mp;
6. grup sanitar în suprafață de 1,43 mp.

declar/declarăm pe proprie răspundere că în situația în care oferta depusă va fi declarată câștigătoare voi/vom încheia contracte cu societăți de profil privind protecția mediului înconjurător.

Ofertant,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(*semnătura autorizată*) Data ................

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

Alin Tișe **SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI**

Simona Gaci