**D I S P O Z I Ț I E**

**privind aprobarea măsurilor necesare închirierii prin licitație publică a unui container pentru comerțul stradal, aflat în domeniul privat al Județului Cluj și în administrarea Consiliului Județean Cluj.**

Preşedintele Consiliului Judeţean Cluj,

Având în vedere conținutul instrumentului de motivare și prezentare a dispoziției, respectiv Referatul de aprobare nr. 7511/21.02.2025, prin care se motivează și fundamentează emiterea actului administrativ;

Ținând cont de:

* Nota justificativă nr.7265/20.02.2025 a Direcției de Administrare și Exploatare a Stadionului Cluj Arena privind inițierea procedurii de închiriere prin licitație publică a unui lot de container pentru comerțul stradal, aflat în domeniul privat al Județului Cluj și în administrarea Consiliului Județean Cluj.

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, 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 şi circulaţia proiectelor de dispoziţii ale Preşedintelui Consiliului Judeţean 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 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;
* Hotărârea Consiliului Județean Cluj nr. 260/2024 privind aprobarea taxelor şi tarifelor pentru anul fiscal 2025.
* Dispoziției Președintelui Consiliului Județean Cluj nr. 41/2025 pentru modificarea Dispoziției nr. 649/2020 privind constituirea Comisiei de evaluare a ofertelor pentru închirierea bunurilor imobile din domeniul public și privat al Județului Cluj aflate în administrarea Consiliului Județean Cluj.

În temeiul drepturilor conferite 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 privind închirierea prin licitație publică a unui container pentru comerțul stadal, aflat în domeniul privat al Județului Cluj și în administrarea Consiliului Județean Cluj, cuprinsă în **anexa**  care face parte integrantă din prezenta dispoziție.

**Art.2.** Pentru punerea în aplicare a prezentei dispoziții se desemnează membrii comisiei nominalizați 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 admininstrarea Consiliului Județean Cluj, modificată prin Dispoziția nr.41/2025 și Direcția de Administrare și Exploatare a Stadionului Cluj Arena.

**Art.3.** Prezenta dispoziție se comunică prin poșta electronică, Direcția de Administrare și Exploatare a Stadionului Cluj Arena, persoanelor nominalizate la articolul 2, precum şi Prefectului Judeţului Cluj.

**CONTRASEMNEAZĂ:**

**PRESEDINTE SECRETAR GENERAL AL JUDEŢULUI**

**Alin Tișe Simona Gaci**

**Nr. 78 din 26 februarie 2025**

**Anexa**

**la dispoziția nr. 78/2025**

**DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE**

**pentru închirierea unui lot de container pentru comerțul stradal, situat în**

**Municipiul Cluj-Napoca**, **în proximitatea intersecției Splaiului Independenței cu str. George Coșbuc.**

**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 **JUDEȚUL CLUJ – ACTIVITATE ECONOMICĂ**, unitate administrativ teritorială, cu sediul în municipiul Cluj-Napoca, Calea Dorobanţilor, nr. 106, jud. Cluj, cod de identificare fiscală RO 29438964, cont RO56TREZ216502205X031037 deschis la Trezoreria Municipiului Cluj-Napoca, tel. 0372/640030, fax. 0372/640070, email [infopublic@cjcluj.ro](mailto:infopublic@cjcluj.ro), reprezentată legal prin Președinte, domnul Alin Tișe, iar titularul dreptului de administrare este Consiliul Județean Cluj.

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

Teren înscris în CF nr. 331750 UAT Cluj Napoca, situat în proximitatea intersecției Splaiului Independenței cu str. George Coșbuc, cu modificările și completările ulterioare.

**DOTĂRILE CONTAINERULUI**:

Instalația sanitară interioară realizată la vedere, fiind compusă din conducte canalizare interioară, conducte de alimentare cu apă și lavoar din oțel inoxidabil de 60 cm, dotat cu robinet pentru apă caldă și apă rece, set furtun evacuare, furtun flexibil, boiler electric minim 50l şi separator de grăsimi încorporat pentru fiecare lavoar al fiecărui container, inclusiv sac de nămol.

Dimensiuni container: Lungime (L): 4.00 m, Lățime (l): 2.40 m, Înălțime (H): 2.50 m;

Fiecare container are câte un ghișeu încorporat destinat pentru servire (2000 mm x 800 mm).

Containerul este situat în Municipiul Cluj-Napoca, în proximitatea intersecției Splaiului Independenței cu str. George Coșbuc și sunt identificate după cum urmează:

* **LOT 5 – Activitate comercială cu specific de vânzare burgeri/preparate din carne de porc și vită/carmangerie + răcoritoare**

Containerul care face obiectul închirierii dispune de utilități.

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

Containerul care face obiectul închirierii este în proprietatea privată a Judetului Cluj și în administrarea Consiliului Județean Cluj.

Bunul/spaţiul închiriat care fac obiectul contractului de închiriere, dispune de utilităţi, respectiv energie electrică, apă. Utilitățile nu sunt incluse în prețul chiriei, ele fiind facturate lunar în mod separat.

În vederea unei bune funcționări, construcțiile (containerul) sunt racordate la utilitățile existente pe proprietatea Consiliului Județean aferente stadionului Cluj Arena: energie electrică, apa și canalizare menajeră.

* Containerul se va folosi pentru **activitate comercială**, **cu specific de vânzare burgeri/preparate din carne de porc și vită/carmangerie + răcoritoare.**

Locatorul/Chiriaşul nu are dreptul de a schimba destinaţia spaţiului pe toată durata închirierii.

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

Desfăşurarea de către chiriaş a altor activităţi decât cele menţionate prin contract, fără acordul scris al locatorului/proprietarului, dă dreptul acestuia să considere contractul de închiriere reziliat.

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

De asemenea, locatarul are obligaţia să execute la timp şi în bune condiţii lucrările de întreţinere şi reparaţii normale ce îi incumbă, în vederea menţinerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului. În cazul în care locatarul doreşte să execute lucrări de amenajare suplimentară în spaţiul închiriat, toate cheltuielile efectuate vor fi în sarcina sa, locatorul neputând fi obligat să suporte costul acestora.

Chiriașul nu are dreptul să deterioreze starea fizică actuală a spaţiului închiriat

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

1. **Prețul de pornire al licitației**

Prețul de pornire al licitației publice pentru închirierea containerelor pentru comerțul stradaleste de **1.500 lei/lună/container, plus TVA.**

Prețul de pornire s-a stabilit în urma aprobării tarifului prin Hotărâre de Consiliu Județean nr. 260/2024, Anexa nr. 7, punctul 56, de 1.500 lei/lună/container, plus TVA, fără utilități.

Prețul de pornire la licitația organizată de Consiliul Județean Cluj, pentru închiriere containerelor pentru comerțul stradal, situat în proximitatea intersecției Splaiului Independenței cu str. George Coșbuc, Cluj-Napoca, (publicată pe site-ul Consiliului Județean Cluj la data de **28.02.2025**, având ca dată de deschidere a ofertelor ziua de **25.03.2025**), este de **1.500 lei/lună, plus TVA, reprezentând chiria minimă lunară**.

Având în vedere faptul că perimetrul este închis pe perioada unor evenimente desfășurate în incinta Cluj Arena, reprezintă un dezavantaj major în derularea activității potențialului chiriaș, pentru care Consiliul Județean Cluj poate interzice activitatea pentru un interval de maxim 30 zile pe an. Acest aspect diminuează cu cca 25% prețul chiriei față de media pieței.

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.)

**Sectiunea V. Criterii de atribuire utilizate**

1. **Cel mai mare nivel al chiriei** – **40%.** Va obține punctajul maxim oferta care este cea mai avantajoasă din punct de vedere financiar, cel mai mare preț.
2. **Capacitatea economico-financiară a ofertanților** – **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 chiriei de pornire. Documentele justificative pot fi, dar fără a se limita la acestea, extras de cont bancar, documente bancare, alte înscrisuri.
3. **Protecția mediului înconjurător** – **20%.** Se vor lua în considerare orice documente justificative referitoare la protecția medului înconjurător care ar fi, fără a se limita, colectarea selectivă a deșeurilor (contracte cu societăți de profil).
4. **Condiții specifice impuse de natura bunului închiriat** – **10 %.** Se va lua în considerare o declarație pe proprie răspundere, ca în cazul în care ofertantul va fi desemnat câștigător, se obligă să desfășoare activități specifice lotului pentru care participă la licitație.

**Sectiunea VI. Cerințele privind calificarea ofertanților**

Ofertanții trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

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

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

3) să prezinte în ofertă, detaliat, activitatea care se va desfăşura în spaţiul care constituie obiectul închirierii;

4) să prezinte, în copie, certificatul de înregistrare și un certificat constator emis de oficiul registrului comerțului, cazierul fiscal, copie carte identitate reprezentant legal pentru persoanele juridice, iar pentru persoane fizice copie carte de identitate, copie certificat de atestare, carnetul de producător și cazier fiscal.

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

6) să nu fie înregistrate debite restante către Consiliul Județean Cluj.

7) să nu se afle în procedura insolvenței, dizolvării ori lichidării, după caz.

8) nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile unității administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație (declarație pe proprie răspundere – **Formular 4**).

De asemenea:

Ofertanţii vor prezenta formularul de ofertă - **Formular 1**

Ofertanţii vor prezenta Scrisoarea de înaintare - **Formular 2**

Ofertanţii trebuie să facă dovada vizitării spaţiului - **Formularul 3**.

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

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

Ofertanţii trebuie să facă dovada constituirii garanţiei de participare.

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

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:**

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

**Garanţia de participare este obligatorie şi se constituie în numerar, la casieria Consiliului Judeţean Cluj**.

De asemenea, garanția de participare **se poate constitui prin virament bancar** în următorul cont **RO44TREZ2165006XXX006923**, deschis la Trezoreria Municipiului Cluj-Napoca, cod de identificare fiscală **4288110**, cu mențiunea “GARANȚIE DE PARTICIPARE LICITAȚIE PUBLICĂ (numărul lotului la care participați)”.

**Valoarea garanţiei de participare** este de **1.500 lei** (minimul chiriei lunare). Aceasta se va returna în termen de 10 zile lucrătoare de la semnarea contractului de închiriere cu ofertantul câștigător, pe baza unei cereri de restiruire din partea ofertantului.

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:**

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

Valoarea **garanţiei de bună execuţie** este de **3.000 lei**  (în cuantum de 2 ori valoarea chiriei minime lunare). Garanția de bună execuție contractuală se va depune în termen de 3 zile de la data **semnării contractului de închiriere** a bunului, în următorul cont RO44TREZ2165006XXX006923, deschis la Trezoreria Municipiului Cluj-Napoca, cod de identificare fiscală 4288110. Această garanție va fi valabilă pe toată perioada de derulare a contractului, la care se adaugă 60 zile calendaristice de la data expirării contractului de închiriere.

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**

Destinaţia spaţiului de închiriat este pentru activitate comercială, în conformitate cu legislaţia în vigoare și în funcție de specificațiile fiecărui lot în parte.

Locatorul/Chiriaşul nu are dreptul de a schimba destinaţia spaţiului pe toată durata închirierii, decât cu acordul Locatorului.

Orice investiție, amenajare/modernizare sau construcție – lucrări adăugate și autonome efectuate de către locatar asupra bunului 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.

În situaţia în care lucrarea necesită autorizaţie de construcţie/modernizare/ renovare/demolare, aceasta va fi emisă în favoarea locatorului.

Durata maximă pentru realizarea investiţiei este de 1 an, 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 **1 an și 6 luni (până la data de 30.09.2026)**, cu posibilitate de prelungire prin act adiţional, semnat de ambele părţi contractante, pe perioade succesive de 1 an, dacă locatarul și-a exprimat în scris opțiunea cu minim 30 zile înainte de expirarea valabilității contractului, dacă locatarul și-a îndeplinit toate obligațiile asumate prin contractul de închiriere.

**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. Dovada constituirii garanției de participare.
2. Declarația de participare **FORMULAR 1**.
3. Informații generale **FORMULAR 2**.
4. Declarație privind vizitarea spațiului **FORMULAR 3**.
5. Declarație pe proprie răspundere **FORMULAR 4**.
6. Copie conform cu originalul certificat de înregistrare și certificat constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului/dovada înregistrării în registrul asociaților și fundațiilor/dovada de înregistrare a persoanei juridice emise de autoritățile competente, după caz.
7. Copie conformă cu originalul – Cetificat de atestare fiscală pentru persoane juridice privind impozitele, taxele locale și alte venituri datorate bugetului local, de la Primăria Municipiului Cluj-Napoca sau din localitatea unde are sediul social privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către bugetul local (nu mai vechi de 30 zile și fără datorii).
8. Copie conform cu originalul – Certificat de atestare fiscală pentru persoane juridice de la Agenția Națională de Administrare Fiscală Cluj (ANAF CLUJ) sau din localitatea unde are sediul social privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor către bugetul consolidat al statului (nu mai vechi de 30 zile și fără datorii).
9. Cazier fiscal original.
10. Copie conform cu originalul certificat de înregistrare fiscală și acte de identitate ale ofertantului persoană fizică sau, după caz, al reprezentantului ofertantului persoană juridică.

Lista documentelor ce trebuie depuse de ofertanți conform Secțiunea VI din caietului de sarcini ,,Cerințe privind calificarea ofertanților”utilizate, din caietul de sarcini, astfel:

1. Documente justificative din care să rezulte că ofertantul are resurse financiare pentru plata chiriei pentru cel puțin 6 luni, luând în considerare prețul chiriei de pornire. Documentele justificative pot fi, dar fără a se limita la acestea, extras de cont bancar, documente bancare, alte înscrisuri.
2. Documente justificative referitoare la protecția medului înconjurător care ar fi, fără a se limita, colectarea selectivă a deșeurilor (contracte cu societăți de profil).
3. Declarație pe proprie răspundere, ca în cazul în care ofertantul va fi desemnat câștigător, se obligă să desfășoare activități specifice lotului pentru care participă la licitație.

**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.

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

**Data limită de depunere a ofertelor: 21.03.2025 ora 13:00.**

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

Deschiderea ofertelor va avea loc în sedintă publică din data de **25.03.2025, ora 10:00**.

Deschiderea ofertelor va avea loc astfel:

**Lot 5 – 25.03.2025, ora 10:00.**

**Ședinta publică va avea loc la sediul Direcției de Administrare și Exploatare a Stadionului Cluj Arena, municipiul Cluj-Napoca, Aleea Stadionului, nr. 2, cod 400375.**

**La ședinta publică 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 **solicitării de clarificări** de catre persoanele interesate este de **12.03.2025, ora 15:00**.

Solicitările de clarificări vor fi trimise pe adresa de email [office@clujarena.ro](mailto:office@clujarena.ro), iar autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în maxim 3 zile lucrătoare 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 5 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: JUDEȚUL CLUJ – ACTIVITATE ECONOMICĂ**, unitate administrativ teritorială, cu sediul în municipiul Cluj-Napoca, Calea Dorobanţilor, nr. 106, jud. Cluj, cod de identificare fiscală RO 29438964, cont RO56TREZ216502205X031037 deschis la Trezoreria Municipiului Cluj-Napoca, tel. 0372/640030, fax. 0372/640070, email [infopublic@cjcluj.ro](mailto:infopublic@cjcluj.ro), reprezentată legal prin Președinte, domnul Alin Tișe.

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 sectiunea VI)

1. **Obiectul procedurii**

**Închirierea pe baza de licitație publică al unui lot de container pentru comerțul stradal, aflat în domeniul privat al Județului Cluj și în administrarea Consiliului Județean Cluj**

- Containerul descris se închiriază pentru desfășurarea de activități **comerciale**, **burgeri/preparate din carne de porc și vită/carmangerie + răcoritoare.**

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 de pornire al licitației publice pentru închirierea containerelor pentru comerțul stradal,este de **1.500 lei/lună/container, plus TVA.**

**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 limită pentru depunerea solicitării de clarificării de către persoanele interesateeste **12.03.2025, ora 15:00.**

Solicitarea de clarificări se poate transmite pe adresa de email [office@clujarena.ro](mailto:office@clujarena.ro), iar autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în maxim 3 zile lucrătoare de la primirea solicitării

Data limita de transmitere a răspunsului la clarificări este**: 3 zile lucrătoare 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.

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

Data limită, ora și locul de depunere a ofertelor**: 21.03.2025, ora 13:00,** la registratura Consiliului Judeţean Cluj, Calea Dorobanţilor, nr. 106, Cluj-Napoca, cod 400609.

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

Deschiderea ofertelor: sedința publică din data de **25.03.2025, ora 10:00,** la Direcției de Administrare și Exploatare a Stadionului Cluj Arena, municipiul Cluj-Napoca, Aleea Stadionului, nr. 2, cod 400375.

Deschiderea ofertelor va avea loc astfel:

**Lot 5 – 25.03.2025, ora 10:00.**

**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** – **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** – **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 chiriei de pornire. Documentele justificative pot fi, dar fără a se limita la acestea, extras de cont bancar, documente bancare, alte înscrisuri.
3. **Protecția mediului înconjurător** – **20%.** Se vor lua în considerare orice documente justificative referitoare la protecția medului înconjurător care ar fi, fără a se limita, colectarea selectivă a deșeurilor (contracte cu societăți de profil).
4. **Condiții specifice impuse de natura bunului închiriat** – **10 %.** Se va lua în considerare o declarație pe proprie răspundere, ca în cazul în care ofertantul va fi desemnat câștigător, se obligă să desfășoare activități specifice lotului pentru care participă la licitație.

**10. Obținerea documentației de atribuire**

Documentaţia de închiriere poate fi accesată de pe pagina de internet [www.cjcluj.ro](http://www.cjcluj.ro), secțiunea Anunțuri, începând cu data de **28.02.2025**.

**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** **JUDEȚUL CLUJ – ACTIVITATE ECONOMICĂ**, unitate administrativ teritorială, cu sediul în municipiul Cluj-Napoca, Calea Dorobanţilor, nr. 106, jud. Cluj, cod de identificare fiscală RO 29438964, cont RO56TREZ216502205X031037 deschis la Trezoreria Municipiului Cluj-Napoca, tel. 0372/640030, fax. 0372/640070, email [infopublic@cjcluj.ro](mailto:infopublic@cjcluj.ro), reprezentată legal prin Președinte, 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 unui container ce va fi folosit pentru **activitate comercială**, **cu specific de vânzare burgeri/preparate din carne de porc și vită/carmangerie + răcoritoare.**

Partea de clădire care se închiriază este compusă din conducte canalizare interioară, conducte de alimentare cu apă și lavoar din oțel inoxidabil de 60 cm, dotat cu robinet pentru apă caldă și apă rece, set furtun evacuare, furtun flexibil, boiler electric minim 50l

şi separator de grăsimi încorporat pentru fiecare lavoar al fiecărui container, inclusiv sac de nămol.

Dimensiuni container: Lungime (L): 4.00 m, Lățime (l): 2.40 m, Înălțime (H): 2.50 m;

Fiecare container are câte un ghișeu încorporat destinat pentru servire (2000 mm x 800 mm).

Containerele sunt situate în Municipiul Cluj-Napoca, în proximitatea intersecției Splaiului Independenței cu str. George Coșbuc

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

**3.1** Bunul/spaţiul închiriat este dat în folosința locatarului pentru desfăşurarea următoarelor activităţii **vânzare burgeri/preparate din carne de porc și vită/carmangerie + răcoritoare.**

**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 închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terţ este interzisă.

**3.5** Schimbarea destinației spațiului stabilita conform pct 3.1 este interzisă.

**CAP. IV. Durata contractului**

**4.1** Contractul se încheie pe o durată de **1 an și 6 luni**, începând cu data de **01.04.2025** pana la data de **30.09.2026**.

***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 1 an, prin act adiţional, la cererea scrisă a locatarului, făcută cu cel puţin 30 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 spațiului, o chirie care reprezinta contravaloarea folosintei spațiului.

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

5.3 Plata chiriei se face lunar, în avans, la fiecare dată de 30 a lunii în curs pentru luna care va urma, pe baza unei facturi fiscale emise de către locator cu cel 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 sau prin virament bancar în contul nr. IBAN cont **RO 56 TREZ 2165 0220 5X03 1037,** **Cod Fiscal RO 29438964,** deschis la Trezoreria Municipiului Cluj-Napoca sau in contul indicat in facturile fiscale emise de Locator.

5.5 Neplata chiriei până la data stabilită constituie o încălcare a prezentului contract, iar locatarul datorează penalităţi de întârziere în cuantum de 0,1 % 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 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.

**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 spatiului**

**6.1** Predarea-primirea 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 spatiului, dotările, utilităţile de care acesta beneficiază în momentul predării-primirii/ orice alta informatie relevanta cu privire la starea spatiului.

**6.3** Procesul verbal de predare-primire va mentiona atat starea concreta a 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 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 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 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 spațiului, degradări cauzate de un caz fortuit, viciile de construcție ale spațiului 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 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 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 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 1 an, 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 spațiul – lucrări adăugate și autonome - efectuate de către locatar asupra bunului 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 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.

**8.10** 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 .

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

**8.12** Locatarul are obligatia să nu tulbure desfăşurarea celorlalte activităţi din cadrul 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 spațiului(dacă este cazul).

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

**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 spatiu inclusiv la instalațiile aferente existente;

**8.15** Locatarul va permite Locatorului să intre în 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;

**8.16** 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,

**8.17** 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 ;

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

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

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

**8.21** 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;

**8.22** 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;

**8.23** 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 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.

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

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

**8.29.** la cererea Locatorului, Locatarul se obligă să-și restrângă activitatea pe durata evenimentelor majore desfășurate în incinta sau exteriorul stadionului Cluj Arena, pentru o perioadă cumulată de maxim 30 zile pe an

**8.30.** Pentru motive întemeiate, cu acordul ambelor părți, contractul poate fi suspendat pentru o anumită perioadă de timp, dacă temperatura face imposibilă desfășurarea activității.

**CAP. IX. Garanţia de bună execuţie**

**9.1**  În termen de 3 zile de la data semnării contractului de închiriere, locatarul va depune o garantie de buna executie contractuală, care este destinată garantării de către locatar a îndeplinirii tuturor obligaţiilor contractuale, inclusiv de semnare a procesului verbal de predare- primire, către locator, în următorul cont RO44TREZ2165006XXX006923, deschis la Trezoreria Municipiului Cluj-Napoca, cod de identificare fiscală 4288110, în cuantum de **3.000 lei** (de 2 ori valoarea chiriei minime).

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

**9.3** 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.

**9.4** 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.

**9.5.** 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.

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

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

**9.8** Garanţia de bună execuţie se restituie în termen de cel mult 60 de zile de la semnarea procesului verbal de preluare a 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 0,1% 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.

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

# şi

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

Subscrisele părţi contractante declarăm că spațiul care face obiectul contractului de inchirere menţionat anterior corespund standardelor convenite de părţi:

Niciuna dintre părţi nu are obiecţii cu privire la spaţiul închiriat.

Observaţii:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Am predat, Am primit,

**D.A.E.S.C.A**

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

# şi

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

Subscrisele părţi contractante declarăm că spațiul care face obiectul contractului de inchirere menţionat anterior corespund standardelor convenite de părţi:

Niciuna dintre părţi nu are obiecţii cu privire la spaţiul închiriat.

Observaţii:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

Am predat, Am primit,

**D.A.E.S.C.A**

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

**CLAUZA STANDARD PRIVIND PROTECȚIA DATELOR PERSONALE**

Părtile:

**JUDEȚUL CLUJ – ACTIVITATE ECONOMICĂ**, unitate administrativ teritorială, cu sediul în municipiul Cluj-Napoca, Calea Dorobanţilor, nr. 106, jud. Cluj, cod de identificare fiscală RO 29438964, cont RO56TREZ216502205X031037 deschis la Trezoreria Municipiului Cluj-Napoca, tel. 0372/640030, fax. 0372/640070, email [infopublic@cjcluj.ro](mailto:infopublic@cjcluj.ro), reprezentată legal prin Preşedintele Consiliului Judeţean Cluj, **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, subsemnatul(a)/subscrisa ............................................................... (persoană fizică ori juridică sau asocierea de persoane fizice sau juridice), ne angajăm să participăm la licitaţia privind închirierea Lotului ............, în scopul ocupării spațiului pentru a fi utilizat ca activitate comercială, cu specific de vânzare .....................................................................................................................................................................................................

Suntem de acord cu conţinutul contractului de închiriere şi ne obligăm ca, în cazul în care câştigăm licitaţia, să încheiem contractul de închiriere, în termenul prevăzut în documentaţia de închiriere.

În cazul în care suntem desemnaţi câştigătorii licitaţiei ne obligăm să depunem, până la încheierea contractului de închiriere, dovada achitării garanţiei pentru bună execuţie a contractului, în lei, în cuantum de **două ori valoarea chiriei minime lunare**, valabilă pe durata contractului de închiriere.

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

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

.............................................................................,

*(nume, prenume şi semnătură),*

**Formular 2**

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

*(denumire/nume ofertant)*

**INFORMAȚII GENERALE**

1. Denumirea/numele:
2. Codul fiscal:
3. Adresa/ sediu:

4. Telefon: 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. Venitul net realizat pe anul calendaristic anterior licitației (în cazul persoanelor fizice) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

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

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

**Formularul 3**

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

(*denumire/nume ofertant)*

**DECLARAŢIE**

**privind vizitarea spaţiului situat în Municipiul Cluj-Napoca, în proximitatea intersecției Splaiului Independenței cu str. George Coșbuc, Jud. Cluj,**

Subsemnatul(a)............................................................... (persoana fízică ori juridică sau asocierea de persoane fizice sau juridice), în calitate de ofertant la procedura de închiriere a Lotului ............, organizată de Judeţul Cluj, prin Consiliul Judeţean Cluj cu sediul în Cluj-Napoca, str. Dorobanţilor, nr.106.

Declar pe proprie răspundere că am vizitat spaţiul menţionat în data de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ şi că la întocmirea ofertei, respectiv licitarea preţului, voi lua în considerare starea şi dotările spaţiului.

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

Reprezentant DAESCA -

**Formularul 4**

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

*(denumire/nume ofertant)*

**DECLARAŢIE**

Subsemnatul(a)/subscrisa............................................................... (persoana fízică ori juridică sau asocierea de persoane fizice sau juridice), reprezentat de ........................................................ în calitate de ofertant la procedura de închiriere a Lotului .........., organizată de Judeţul Cluj, prin Consiliul Judeţean Cluj cu sediul în Cluj-Napoca, str. Dorobanţilor, nr.106.

Declar pe proprie răspundere că:

1. Nu ne afăm în procedura de dizolvare/insolvență/lichidare, în supraveghere judiciară, în suspendare sau încetarea activității.
2. Nu fac/facem obiectul undei proceduri legale pentru declararea în una dintre situațiile de la lit. a.
3. Am îndeplinit la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului, către bugetul local și către Consiliul Județean Cluj și am depus dovezi în acest sens.
4. Nu suntem în situația în care am fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile unității administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu am încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație

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

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

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

**SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI**

Alin TişeSimona Gaci