**DISPOZIȚIA**

**nr. 353 din 29 iulie 2021**

**privind** **aprobarea** **documentației de atribuire** **pentru** **închirierea** **unei părți din imobilul** **situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. Padin nr. 20**

Președintele Consiliului Județean Cluj

Având în vedere Referatul nr. 27.402/27.07.2021 al Direcției de Administrare a Domeniului Public și Privat al Județului Cluj - Biroul Administrare Patrimoniu privind aprobarea documentației de atribuire pentru închirierea unei părți din imobilul situat în Municipiul Cluj-Napoca,str. Padin, nr. 20, cu destinația de activități medicale;

În conformitate cu prevederile:

* art.190 alin. (4), art.191 alin. (1) lit.c), alin. (4) lit.a), art. 332- 348, art. 362 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificările si completările ulterioare;
* art. 1777-1823 din Legea privind Codul Civil nr. 287/2009, republicată, cu modificările si completările ulterioare;
* Hotărârii Consiliului Județean Cluj nr. 209/2019 privind aprobarea Procedurii de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public si privat al Județului Cluj, aflate în administrarea Consiliului Judetean Cluj;
* Dispoziției Președintelui Consiliului Județean Cluj nr. 649/2020 privind constituirea Comisiei de evaluare a ofertelor pentru închirierea bunurilor imobile din domeniul public și privat al Județului Cluj aflate în administrarea Consiliului Județean Cluj;

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

**D I S P U N E:**

**Art.1.** Se aprobă documentația de atribuire pentru închirierea unei părți din imobilul situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. Padin, nr.20, cuprinsă in **anexa**  care face parte integranta din prezenta dispoziție.

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

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

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

 **SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI**

 Alin TişeSimona Gaci

 **Anexa**

 **La dispoziția nr. 353/2021**

**DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE**

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

**Municipiul Cluj-Napoca, str. Padin nr. 20**

**CAPITOLUL I CAIET DE SARCINI**

Elaborat în conformitate cu :

* 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,

**Secțiunea I. Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate/administrare**

Titularul dreptului de proprietate și al dreptului de administrare este Unitatea administrativ teritoriala Județul Cluj, cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr. 106, telefon: 0372-640030, fax 0372-640070, cod fiscal 4288110, email infopublic@cjcluj.ro, având contul RO44TREZ2165006XXX006923 deschis la Trezoreria Municipiului Cluj-Napoca, reprezentat prin Preşedinte, domnul Alin Tișe,

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

Imobilul care face obiectul închirierii este situat in Cluj Napoca**,** str. Padin nr. 20 și se identifică astfel:

1. ***Lotul 1:*** cabinet propriu-zis în suprafaţă utilă de 13,96 mp (conform CF nr. 250608- C1-U74/03.07.2020) şi spaţii comune în suprafață de 22,76 mp (hol, grupuri sanitare, boxă pentru depozitarea temporară a deșeurilor medicale, sală de sterilizare, vestiar); s**uprafață totală este de 36,72 mp,** valoarea de inventar este de 63.431 lei(36,72 mp X 1.727,43 lei/ mp, conform reevaluării de la 31.12.2016 din fișa mijlocului fix);
2. ***Lotul 2:*** cabinet propriu-zis în suprafaţă utilă de 11,64 mp(conform CF nr. 250608- C1-U74/03.07.2020) şi spații comune în suprafață de 19,29 m(hol, grupuri sanitare, boxă pentru depozitarea temporară a deșeurilor medicale, sală de sterilizare, vestiar); s**uprafața totală este de 30,93 mp,** valoare de inventar 53.429 lei(30,93 mp X1.727,43 lei/mp, conform reevaluării de la 31.12.2019 din fișa mijlocului fix);

Imobilul se afla in proprietatea privată a Judetului Cluj și în administrarea Consiliului Județean Cluj.

Imobilul care face obiectul închirierii dispune de utilitați.

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

1. ***Lotul 1:***  Spaţiul este situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. **Padin, nr. 20,**  **parter****,** format din cabinet propriu-zis în suprafaţă utilă de 13,96 mp (conform CF nr. 250608- C1-U74/03.07.2020) şi spaţii comune în suprafață de 22,76 mp. **Suprafață totală este de 36,72 mp** dat în folosință locatarului pentru desfășurarea de **activităţi stomatologice.** Imobilul este întabulat și are CF nr. 250608- C1-U74/03.07.2020
2. ***Lotul 2:*** Spaţiul este situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. **Padin, nr. 20,**  **parter,** spațiul, format din cabinet propriu-zis în suprafaţă utilă de 11,64 mp (conform CF nr. 250608- C1-U74/03.07.2020) şi spații comune în suprafață de 19,29 mp**. Suprafața totală este de 30,93 mp** dat în folosință locatarului pentru desfășurarea de **activităţi în specialitatea medicină de familie.**

Imobilul este întabulat și are CF nr. 250608- C1-U74/03.07.2020.

Utilitațile NU sunt incluse în prețul chiriei și vor fi plătite de chriaș/ locatar separat, în fiecare luna direct furnizorilor de utilitați și servicii cu care își va încheia contract în nume propriu.

Locatarul are obligația de a obține toate autorizațiile/avizele necesare desfașurarii activității declarate ce se va desfașura în spațiu în conformitate cu legislaţia în vigoare.

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

Locatarul isi asuma drepturile si obligatiile menționate in contractul cadru de închiriere prin licitație publica care face parte din documentația de atribuire si cuprinde clauzele obligatorii.

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

1. **Nivelul minim al chiriei propuse**

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

Agențiile imobiliare acreditate care ne-au furnizat prețurile practicate în zonă sunt:

* S.C Local LD SRL - municipiul Cluj-Napoc, prin adresa nr.26.930/22.07.2021; 4-5 euro/mp/lună; media 4,5 euro/mp;
* S.C HABITAS IMOBILIARE SRL, municipiul Cluj-Napoca, prin adresa nr.26.929/22.07.2021; 3,5-4,5 euro/mp/lună; media 4 euro/mp;

 În baza acestor oferte, s-a stabilit prețul/mp/lună, ca fiind media aritmetică a ofertelor, respectiv **4.25 euro/mp/lună** (4.5 euro+4. euro/2), adică 20,93 lei/mp/lună (curs euro BNR comunicat în data de 22.07.2021, 1 euro=4,9247 lei).

Drept urmare, **prețul minim de pornire în licitație pentru spații este:**

* ***Lotul 1 chiria este de*** **769 lei/lună *(*36,72  *mp*** **x 20,93*lei/mp/lună);***
* ***Lotul 2 chiria este de*** **647 *lei /lună (30,93 mp* x 20,93 *lei/mp/lună);***

In vederea amenajării imobilului de catre chiriaș, conform destinației de folosință, prima lună de la încheierea contractului de închiriere nu se achită chirie.

Suprafețele se pot modifica în cazul actualizări datelor de carte funciară.

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.

**2. Actualizarea prețului chiriei**

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

În 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.

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

Locatarul se obliga să depună la organul fiscal local declaratia prevazuta de art. 461 alin.11 respectiv art. 466 al.8 Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal pana la data de 25 inclusiv a lunii urmatoare intrarii in vigoare a contractului si sa plateasca lunar taxa pe cladire si taxa pe teren prevazuta de art 462 alin. 5 respectiv 467 al.5 pana la data de 25 inclusiv a lunii urmatoare fiecarei luni din perioada de valabilitate a contractului.

**Secțiunea V.** **Criterii de atribuire utilizate**

**a)** **cel mai mare nivel al chiriei – ponderea criteriului: 40 %** . Va obtine punctajul maxim oferta care este cea mai avantajoasa din punct de vedere financiar, cel mai mare preț.

**b)** **capacitatea economico-financiară a ofertanților – ponderea criteriului: 30%.** Se va lua in considerare documente justificative din care să rezulte că ofertantul are resurse financiare pentru plata chiriei pentru cel puțin 6 luni luînd în considerare prețului chiriei de pornire. Documentele justificative pot fi, dar fara a se limita la acestea, extras cont bancar, documente bancare, alte inscrisuri.

**c)** **protecția mediului înconjurător – ponderea criteriului 20 %.** Se va lua in considerare

- acte doveditoare referitoare la protectia mediului înconjurator cum ar fi, fara a se limita însa la acestea, colectarea selectiva a deșeurilor (contracte încheiate cu societăți de profil, angajamente ferme din partea unor astfel de societați inclusiv declarație pe proprie raspundere în acest sens)

- avize, autorizări emise de autorități competente daca este cazul raportat la obiectul activitatii care urmeaza a se desfasura in spațiu

**d)** **condiții specifice impuse de natura bunului închiriat** – ponderea criteriului 10%. Ofertanții vor depune declarație pe proprie raspundere prin care, în cazul în care vor fi declarați cîștigători și vor incheia contractual de închiriere, se obligă să aducă îmbunătațiri bunului închiriat sub sancțiunea rezilierii contractului.

**Secțiunea VI Cerințele privind calificarea ofertanților**

**1.** Are dreptul de a participa la licitaţie orice persoană fizică sau juridică/asociere de persoane fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:

**a)** a plătit toate taxele privind participarea la licitaţie, inclusiv garanţia de participare si a depus dovezi in acest sens

**b)** a depus oferta sau cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate în documentaţia de atribuire, în termenele si modalitatea prevăzute în documentaţia de atribuire .

**c)** are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local si a depus dovezi in acest sens

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

**e)** nu are dreptul să participe la licitaţie persoana care a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile unității administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie

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

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

Spațiul poate fi vizitat cu anuntarea prealabila a autoritatii contractante la adresa de mail office.dadpp@cjcluj.ro, după obținerea confirmării.

**4.** Ofertanții trebuie sa depuna și următoarele acte:

**a**) copie conform cu originalul certificat de înregistrare si certificat constatator emis de oficiul registrului comerțului / dovada inregistrarii in registrul asociatiilor si fundatiilor/ dovada de inregistrare a personei juridice emise de autoritati competente, dupa caz

**b)** copie conform cu originalul certificate constatatoare/ acte doveditoare privind îndeplinirea obligaților exigibile de plată a impozitelor și taxelor către bugetul local indeplinirea obligaţiilor exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local, dupa caz

**c)**  cazier fiscal original

**d)** copie conform cu originalul acte de identitate ale ofertantului persoana fizica sau, după caz, ale reprezentantului ofertantului persoana juridica

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

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

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

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

Valoarea garanției de participare este nivelul minim al chiriei lunare, respectiv nivelul preţului de pornire al licitaţiei astfel:

* Lotul 1 garanţia de participare este de 769 lei;
* Lotul 2 garanţia de participare este de 647 lei;

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

Garantia de participare constituită de ofertantii a caror ofertă nu a fost stabilită castigătare, se returneaza de titularul dreptului de proprietate/ administrare dupa semnarea contractului de închirierecu ofertantul castigator in cel mult 10 zile lucratoare, pe baza unei cereri scrise.

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

* nu se prezintă la licitaţie, deşi a depus toate documentele în vederea participării;
* revocă oferta după data limită de depunere a acesteia, înainte de atribuirea contractului;
* revocă oferta după atribuirea contractului, fiind declarat câştigătorul licitaţiei sau fiind admis cu statut de rezervă;
* fiind declarat câştigătorul licitaţiei, nu semnează contractul de închiriere în termenul stabilit, sau nu-şi execută obligaţiile de plată asumate;
* fiind declarat câştigătorul licitaţiei, nu constituie garanţia pentru buna execuţie a contractului.

**2. Garanției de bună execuție contractuală:**

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

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

Locatarul are obligația să prezinte, **la data încheierii contractului**, dovada constituirii garanției pentru buna execuție a contractului, în lei, valabilă pe durata contractului la care se adaugă 60 zile calendaristice de la data expirării contractului de închiriere, pentru acoperirea obligațiilor neexecutate.

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

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

Imobilul care face obiectul închirierii este situat in Cluj Napoca, str. Padin, nr. 20, în care să se desfăşoare activităţi medicale.

**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**. **Facilitati suplimentare** – nu este cazul

**Secțiunea XII. Perioada de valabilitate a ofertei si a garantiei de participare**

Perioada de valabilitate a ofertei si 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 licitatie**

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

**(1)** Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire.

**(2)** Ofertele se redactează în limba română.

**(3)** Ofertele se depun la sediul autorităţii contractante sau la locul precizat în anunţul de licitaţie, în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data şi ora.

**(4)** Pe plicul exterior se va indica obiectul licitaţiei pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conţină:

1. o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări; **(Formularul 1 si 2)**
2. acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform solicitărilor autorităţii contractante;
3. acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini, daca este cazul.

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

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

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

**(8)** Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

**(9)** Oferta are caracter obligatoriu.

**(10)** Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii.

**(11)** Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

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

**(13)** 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.

**(14)** 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.

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

1. 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 închiriere.
2. Documentația de închiriere poate fi accesată de pe site-ul instituției [www.cjcluj.ro](http://www.cjcluj.ro) sectiunea anunturi.
3. 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.
4. Oferta se elaborează în conformitate cu prevederile din documentația de închiriere și trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini, să fie completă, fermă, reală și serioasă. Oferta precum și toate formularele depuse, redactate în limba română, se semnează în original pe fiecare pagină.
5. 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.
6. Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii, respectiv în momentul primirii.
7. Documentele scrise pot fi transmise și prin poștă (recomandata cu confirmare de primire)
8. Titularul dreptului de proprietate/administrare va exclude din procedura de închiriere ofertantul care prezintă informații false în scopul îndeplinirii criteriilor de calificare sau nu prezintă informațiile solicitate.

**3. Protecția datelor**

Autoritatea contractantă are obligaţia de a asigura protejarea acelor informaţii care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidenţial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informaţiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce priveşte secretul comercial şi proprietatea intelectuală.

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

Data, ora și locul depunerii ofertelor: data limită de depunere a ofertelor: 18.08.2021 ora 15 (pentru cele doua loturi).

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

Data, ora deschiderii ofertelor: deschiderea ofertelor va avea loc astfel:

* *Lotul 1 : 20.08.2021, ora 9 ;*
* *Lotul 2 : 20.08.2021, ora 11 ;*

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

La ședinta publica de deschidere a ofertelor se pot prezenta si ofertanții.

**5. Solicitarea de clarificari**

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

Data limita pentru depunerea solicitarii de clarificarii de catre persoanele interesate este de 09.08.2021 ora 15 (pentru cele doua loturi).

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

Autoritatea contractantă are obligația de a raspunde in mod clar, complet si fara ambiguitați, la orice clarificare solicitata in maxim 5 zile de la primirea solicitarii.

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 clarificări şi, 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**

1. După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publica de deschidere a ofertelor, Comisia de evaluare a ofertelor elimină ofertele care nu respecta prevederile art. 336 al. 2-5 din Ordonanta Guvernului nr. 57/2019 privind codul administrativ, cu modificarile si completarile ulterioare, respectiv regulile prevazute in prezentul caiet de sarcini la capitolul M - reguli formale (generale) de prezentare și depunere a ofertelor, pct. 1, al. 2-5.
2. În urma analizării si selectarii ofertelor conform pct.1, secretarul comisiei de evaluare întocmește un proces-verbal în care se va menționa rezultatul analizei.
3. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii Comisiei de evaluare si de ofertanți.
4. Dupa întocmirea procesului verbal menționat la pct. 3 ședinta publică de deschidere a ofertelor se încheie.
5. In sedințele ulterioare, după deschiderea plicurilor interioare, comisia de evaluzare procedeaza la:
* analizarea ofertelor raportat la criteriile specifice de valabilitate prevăzute in caietul de sarcini/documentația de atribuire ,
* evaluarea ofertelor raportat la criteriile de atribuire prevăzute în caiteul de sarcini/documentația de atribuire
* determinarea ofertei câștigătoare
1. Comisia de evaluare stabilește oferta castigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.
2. Comisia de evaluare stabileşte punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderea fiecărui criteriu prevăzut în documentația de atribuire.
3. Oferta câştigătoare este oferta care întruneşte cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.
4. 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**

1. Autoritatea contractantă are obligaţia de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare.
2. Autoritatea contractantă are obligaţia de a informa ofertanţii despre 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.
3. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul de inchiriere numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.
4. Procedura de atribuire se finalizeaza prin încheierea contractului de inchiriere.
5. 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.
6. Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicarii informatiilor privind deciziile referitoare la atribuirea contractului, atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă reprezentînd echivalentul a doua chirii.
7. Refuzul ofertantului declarat câştigător de a încheia contractul atrage după sine plata daunelor interese reprezentând echivalentul a șase chirii.
8. 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**

1. 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.
2. 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.
3. Pentru cea de-a doua licitaţie va fi păstrată documentaţia de atribuire aprobată pentru prima licitaţie.
4. Cea de-a doua licitaţie se organizează în condiţiile prevăzute la art. 336 alin. (1)-(12) din OUG nr.57/2019 privind codul administrativ.
5. 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.
6. 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 si 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.
7. 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.
8. 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 licitaţiese 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 ;
9. Încălcarea prevederilor legale privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispoziţiilor legale în vigoare.
10. 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.

**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.

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

**1.**Titularul dreptului de proprietate și administrare/Autoritate Contractantă: JUDEŢUL CLUJ prin CONSILIUL JUDEŢEAN CLUJ cu sediul în Municipiul Cluj-Napoca, Calea Dorobanţilor, nr. 106, judeţul Cluj, telefon: 0372640000, cod fiscal 4288110, cont RO44TREZ2165006XXX006923, deschis la Trezoreria Municipiului Cluj-Napoca.

1. **Descriere Imobil**. **Condițiile și regimul de folosire a spațiului închiriat:**

Spațiile se prezinta astfel:

1. ***Lotul 1 -***  Spaţiul este situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. **Padin, nr. 20,**  **parter,** format din cabinet propriu-zis în suprafaţă utilă de 13,96 mp (conform CF nr. 250608- C1-U74/03.07.2020) şi spaţii comune în suprafață de 22,76 mp. **Suprafață totală este de 36,72 mp** dat în folosință locatarului pentru desfășurarea de **activităţi stomatologice.** Imobilul este întabulat și are CF nr. 250608- C1-U74/03.07.2020
2. ***Lotul 2 -*** Spaţiul este situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. **Padin, nr. 20,**  **parter,** spațiul, format din cabinet propriu-zis în suprafaţă utilă de 11,64 mp (conform CF nr. 250608- C1-U74/03.07.2020) şi spații comune în suprafață de 19,29 mp**. Suprafața totală este de 30,93 mp** dat în folosință locatarului pentru desfășurarea de **activităţi în specialitatea medicină de familie.**

 Imobilul este întabulat și are CF nr. 250608- C1-U74/03.07.2020.

Utilitațile **nu sunt** incluse în prețul chiriei și vor fi plătite de chriaș/ locatar separat, în fiecare luna direct furnizorilor de utilitați și servicii cu care își va încheia contract în nume propriu.

Locatarul are obligația de a obține toate autorizațiile/avizele necesare desfașurarii activității declarate că se va desfașura în spațiu în conformitate cu legislaţia în vigoare.

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

Locatarul isi asuma drepturile si obligatiile menționate in contractul cadru de închiriere prin licitație publica care face parte din documentația de atribuire si cuprinde clauzele obligatorii.

 **3. Prețul minim de pornire în licitație pentru spații este:**

* *Lotul 1 chiria este de* 769 lei/lună *(*36,72  *mp* x 20,93*lei/mp/lună);*
* *Lotul 2 chiria este de* 647 *lei /lună (30,93 mp* x 20,93 *lei/mp/lună);*

**4. Solicitarea de clarificari**

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

Data limita pentru depunerea solicitarii de clarificarii de catre persoanele interesate este de 09.08.2021, ora 15(pentru toate loturile).

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

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.

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

Data limită de depunere a ofertelor: 18.08.2021, ora 15 (pentru toate loturile).

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

Data, ora deschiderii ofertelor: Deschiderea ofertelor va avea loc astfel:

* Lotul 1 : 20.08.2021, ora 9 ;
* Lotul 2 : 20.08.2021, ora 11 ;

Deschiderea va avea loc la sediul Consiliului Județean Cluj, Calea Dorobanților nr. 106, din Municipiul Cluj-Napoca.

Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire fiind obligatoriu prezentata în doua plicuri sigilate, elaborata în limba româna şi depusa la registratura Consiliului Judeţean Cluj.

**Pe plicul exterior** se va indica obiectul licitaţiei pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conţină: a)o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări; **(Formularul 1 si 2)**, b)acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor, conform solicitărilor autorităţii contractante;c)acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini, daca este cazul.

**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.

**5.Cerințele privind calificarea ofertanților:**

1. Are dreptul de a participa la licitaţie orice persoană fizică sau juridică/asociere de persoane fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:
2. a plătit toate taxele privind participarea la licitaţie, inclusiv garanţia de participare si a depus dovezi in acest sens
3. a depus oferta sau cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate în documentaţia de atribuire, în termenele si modalitatea prevăzute în documentaţia de atribuire .
4. are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local si a depus dovezi in acest sens
5. nu este în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare.
6. nu are dreptul să participe la licitaţie persoana care a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile unității administrativ-teritoriale în ultimii 5 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o durată de 5 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie
7. Ofertanții trebuie să depună declaraţie pe proprie raspundere - **Formularul nr. 4.**
8. Ofertanții trebuie să facă dovada vizitării spațiului. Se va prezenta **Formularul nr.3.**
9. Spațiul poate fi vizitat cu anuntarea prealabila a autoritatii contractante la adresa de mail office.dadpp@cjcluj.ro, după obținerea confirmării.
10. Ofertanții trebuie sa depuna și următoarele acte:
11. copie conform cu originalul certificat de înregistrare si certificat constatator emis de oficiul registrului comerțului / dovada inregistrarii in registrul asociatiilor si fundatiilor/ dovada de inregistrare a personei juridice emise de autoritati competente, dupa caz
12. copie conform cu originalul certificate constatatoare/ acte doveditoare privind îndeplinirea obligaților exigibile de plată a impozitelor și taxelor către bugetul local indeplinirea obligaţiilor exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local, dupa caz
13. cazier fiscal original
14. copie conform cu originalul acte de identitate ale ofertantului persoana fizica sau, după caz, ale reprezentantului ofertantului persoana juridica.

**6. Criterii de atribuire utilizate**

1. **cel mai mare nivel al chiriei – ponderea criteriului: 40 %** . Va obtine punctajul maxim oferta care este cea mai avantajoasa din punct de vedere financiar, cel mai mare preț.
2. **capacitatea economico-financiară a ofertanților – ponderea criteriului: 30%.** Se va lua in considerare documente justificative din care să rezulte că ofertantul are resurse financiare pentru plata chiriei pentru cel puțin 6 luni luînd în considerare prețului chiriei de pornire. Documentele justificative pot fi, dar fara a se limita la acestea, extras cont bancar, documente bancare, alte inscrisuri.
3. **protecția mediului înconjurător – ponderea criteriului 20 %.** Se vor lua in considerare
	* 1. acte doveditoare referitoare la protectia mediului înconjurator cum ar fi, fara a se limita însa la acestea, colectarea selectiva a deșeurilor (contracte încheiate cu societăți de profil, angajamente ferme din partea unor astfel de societați inclusiv declarație pe proprie raspundere în acest sens)
		2. avize, autorizări emise de autorități competente daca este cazul raportat la obiectul activitatii care urmeaza a se desfasura in spațiu
4. **condiții specifice impuse de natura bunului închiriat** – ponderea criteriului 10%. Ofertanții vor depune declarație pe proprie raspundere prin care, în cazul în care vor fi declarați cîștigători și vor incheia contractual de închiriere, se obligă să aducă îmbunătațiri bunului închiriat sub sancțiunea rezilierii contractului.

**7. Obtinerea documentatiei de atribuire**

Documentaţia de închiriere poate fi accesată de pe pagina de internet [www.cjcluj.ro](http://www.cjcluj.ro) **începand cu data de 29.07.2021 .**

**CAPITOLUL III -** **CONTRACT CADRU 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. 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**, unitate administrativ teritorială, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Dorobanţilor nr.106, cod fiscal 4288110, având contul RO22TREZ21621300205XXXXX deschis la Trezoreria Cluj, reprezentat prin Preşedinte, domnul Alin Tișe, în calitate de locator/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 in **închirierea** catre locatar, in schimbul platii chiriei, **a unor spaţii situate în Municipiul Cluj -Napoca în imobilul de pe** str. **Padin, nr. 20 :**

***Lotul 1***

Spaţiul este situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. **Padin, nr. 20,** **parter,** format din cabinet propriu-zis în suprafaţă utilă de 13,96 mp (conform CF nr. 250608- C1-U74/03.07.2020) şi spaţii comune în suprafață de 22,76 mp (hol, grupuri sanitare, boxă pentru depozitarea temporară a deșeurilor medicale, sală de sterilizare, vestiar,conform). **Suprafață totală este de 36,72 mp,** valoarea de inventar este de 63.431 lei(36,72 mp X 1.727,43 lei/ mp, conform reevaluării de la 31.12.2016 din fișa mijlocului fix);

***Lotul 2***

Spaţiul este situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. **Padin, nr. 20,** **parter,** format din cabinet propriu-zis în suprafaţă utilă de 11,64 mp(conform CF nr. 250608- C1-U74/03.07.2020) şi spații comune în suprafață de 19,29 m(hol, grupuri sanitare, boxă pentru depozitarea temporară a deșeurilor medicale, sală de sterilizare, vestiar**)**. **Suprafața totală este de 30,93 mp,** valoare de inventar 53.429 lei(30,93 mp X1.727,43 lei/mp, conform reevaluării de la 31.12.2019 din fișa mijlocului fix);

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

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

**3.2.** Locatarul va obține toate avizele necesare prevazute de lege (Autorizație sanitara de Funcționare/Avize si Autorizații necesare pentru lucrări de construcție/modificare spațiu sau modificare destinație spațiu daca acestea sunt necesare, orice alte aviz sau autorizații)  necesare desfasurarii activitații declarate la pct.3.1.

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

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

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

**CAP. IV. Durata contractului**

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

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

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

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

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

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

**5.2** Cuantumul chiriei lunare este de … lei/euro/ lună (.. mp x.. lei /mp) stabilit conform raportului de declarare oferta câștigătoare din data de …. care va fi achitată trimestrial cel mai târziu până în ultima zi a fiecarui trimestru, în baza facturii care va fi emisă de Judeţul Cluj, cu cel puţin 15 zile anterior datei şi transmisă locatarului, la adresa de domiciliu/ sediu menţionată în contract.

**5.3** Plata chiriei se va face în numerar, la casieria Consiliului Judeţean Cluj, în baza facturii emise de Judeţul Cluj sau prin ordin de plată, la Trezoreria Cluj, în contul Locatorului :

- RO22TREZ21621300205XXXXX,

- cod fiscal  4288110.

**5.4** 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.

**5.5** 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.

**5.6** Conform Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal chiriașul are obligația să declare și să plăteasca taxă pe spatiu închiriat, precum și taxă pe teren pana la data de 25 inclusiv a lunii urmatoare fiecarei luni din perioada de valabilitate a contractului.

**5.7** Locatarul consimte prin semnarea prezentului Contract ca acesta constituie titlu executoriu in favoarea Locatorului pentru plata chiriei si a penalitatilor aferente la termenele si in modalitatile stabilite prin Contract, in conformitate cu art. 1798 Cod Civil.

**5.8** In vederea amenajării imobilului de catre chiriaș, conform destinației de folosință, prima lună de la încheierea contractului de închiriere nu se achită chirie.

**5.9** Suprafețele se pot modifica în cazul actualizări datelor de carte funciară.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**7.4** Locatorul are 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.

**7.5** Locatorul are obligatia să asigure folosința linistita si utila a bunului pe tot timpul închirierii.

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

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

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

**7.9** Locatorul are dreptul ca, dupa finalizarea lucrarilor de amenajare/modernizare permise de locator si efectuate de locatar, sa fie convocat la receptionarea fazelor determinante conform autorizatiei de construire si la incheierea 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 locatarului prin faptele și actele juridice săvârșite;

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

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

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

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

**8.6** Locatarul va executa, cu avizul scris prealabil al locatorului, in timp util, in bune conditii si pe cheltuiala sa, toate lucrarile de intretinere si reparatii curente care ii revin potrivit codului civil (inclusiv reparatii la instaltiile electrice si de incalzire, toate reparatiile mici, inlocuiri robineti, inlocuiri mobilier baie, montaj pardoseala calda/rece, inclusiv zugraveli ale spatiului/locatiei, lucrari de intretinere curenta).

**8.7**Locatarul are dreptul sa efectueze, cu acordul locatorului, lucrari de amenajare/modernizare a imobilului/spatiului necesare desfasurarii activitatii. Contravaloarea lucrarilor vor fi suportate integral de locatar. Toate planurile si documentatiile necesare amenajrii spatiului si orice alte documente, conform Legislatiei, vor fi prezentate locatorului inainte de obtinerea autorizatiilor lucrarilor, urmand ca acesta sa fie de acord cu respectivele planuri, costuri si documentatii, inclusiv in ceea ce priveste investitiile; devizul de lucrari supus aprobarii Locatorului va fi intocmit de firma autorizata (se vor prezenta 2 oferte).

**8.8** Partile sunt de acord ca lucrarile de amenajare/modernizare care nu poat fi înlaturate fara a produce deteriorari sau care ar afecta negativ imobilul/spatiul sa devina proprietatea locatorului in mod progresiv de la data inceperii afectuarii pana la data finalizarii acestora urmand a se consolida la data finalizarii.

**8.9** Locatarul are obligatia de a informa imediat locatorul cu privire la orice accidente sau degradari care s-ar produce în imobil/spatiul inchiriat si a caror remediere ar fi in sarcina locatorului conform Codului civil, sub sanctiunea platii de daune interese si a suportarii tuturor cheltuielilor care ar deriva din acest accident si/sau ca urmare a neinformarii 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 lucrarile de amenajare/modernizare 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 imobilului/spatiului (dacă este cazul). În acest sens locatarul are obligaţia să utilizeze în mod adecvat spaţiile comune, păstrându-le această destinaţie. De asemenea locatarul are obligaţia de a nu produce pagube celorlalţi locatari din cadrul imobilului(dacă este cazul).

**8.13** Locatarul are obligatia, în cazul încetarii contractului din orice motiv, sa faca dovada achitarii oricaror facturi restanţe către furnizorii de utilităţi;

**8.14** Locatarul va lua toate masurile necesare pentru eliberarea partiala ori temporara a spatiului/locatiei pe perioada în care locatorul executa lucrari de reparatii necesare sau urgente în spatiu inclusiv la instalatiile aferente existente;

**8.15** Locatarul va permite Locatorului sa intre în imobil/spatiu sa examineze si să constate starea si modul de intretinere a acestuia si sa isi exercite drepturile rezervate prin prezentul Contract, sau prevazute de lege in favoarea sa;

**8.16** Locatarul se obliga sa nu lase spatiul/locatia nefolosita sau sa o neglijeze, partial sau in totalitate, pe o perioada mai mare de 30 de zile ori sa o paraseasca inainte de expirarea contractului de inchiriere fara a anunta in prealabil Locatorul,

**8.17** Locatarul va respecta prevederile legale din domeniul protectiei mediului, inclusive, dar fără a se limita la reglementarile referitoare la protectia apei, solului, substante si preparate chimice periculoase, deseuri, etc ;

**8.18** Locatarul se obliga sa pastreze practicabile caile de acces si evacuare si sa asigure mijloace tehnice de stingere a incendiilor inclusiv pentru spatiile comune;

**8.19**

 Locatarul se va îngriji prin mijloace proprii de mentinerea functionala si în termene de garantie a mijloacelor de stingere a incendiilor (stingatoare incendiu);

**8.20** Locatarul va respecta planurile, documentatiile si investitiile cu privire la obtinerea Autorizatiei PSI.

**8.21** Locatarul se obliga ca înainte de amplasarea unor firme sau reclame pe cladire să obțina acordul scris al locatorului si să obțina toate autorizatiile necesare achitand toate taxele si cheltuielile aferente;

**8.22** Locatarul va furniza Locatorului in termen de 15 zile de la semnarea contractului, o copie a politei de asigurare;

**8.23** Locatorul nu va raspunde pentru daunele produse prin furt si incendiu referitoare la orice bunuri sau obiecte existente in spatiu/locatie;

**8.24** Locatarul poate solicita locatorului presatrea de servicii de intretinere si reparatii curente care ii revin potrivit codului civil (inclusiv reparatii la instaltiile electrice si de incalzire, toate reparatiile mici, inlocuiri robineti, inlocuiri mobilier baie, montaj pardoseala calda/rece, inclusiv zugraveli ale spatiului/locatiei, lucrari de intretinere curenta inclusiv servicii de tuns iarba) aferente imobilului/spatiului închiriat si sau spatiului comun utilizat, contra cost ;

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

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

**8.27** Locatarul 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;

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

**9.1**  Garantia de buna executie este obligatorie si se stabileste la nivelul contravalorii a doua chirii.

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

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

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

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

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

- în cazul în care locatarul/chiriaşul nu achită contravaloarea chiriei, timp de 60 de zile;

- 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;

- în cazul în care pe durata derulării contractului sau la încheierea contractului, spaţiul închiriat este deteriorat din neglijenţa sau din vina locatarului .

- 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** In caz de retinere a garantiei 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 imobilului/ spatiului de catre locator, integral sau diminuată cu valoarea reţinerilor efectuate în conformitate cu prevederile contractului.

**CAP. X. Răspunderea contractuală, penalităţi şi daune-interese**

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

**10.4** Pentru neplata chiriei în termenul prevăzut în contractul de închiriere locatarul datoreaza dobândă penalizatoare în cuantum de 0,25 % din suma restantă, pentru fiecare zi de întârziere, până la plata integrală a acesteia.

**10.5** 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.

**10.6** In cazul neindeplinirii totale sau partiale de catre locatar a obligatiilor financiare asumate prin prezentul Contract, Locatarul va putea fi obligat la plata de penalitati in cuantum de 0,25% pe zi de intarziere calculate la valoarea tuturor sumelor neachitate pana la data platii integrale.Partile convin ca valoarea penalitatilor se va achita in plus fata de orice despagubire datorata in temeiuil prezentului contract.

**10.7** Locatarul datoreaza locatorului despagubiri in situatia denuntarii contractului inainte de expirarea termenului egale cu valoarea chiriei calculata pe perioada denuntarii si incheierii de catre locator a altui contract de inchiriere.

**CAP XI Forta majora**

**11.1** Prin Forta Majora se intelege orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil si inevitabil, pentru oricare dintre partile contractante care includ, dar nu sunt llimitate la razboaie, revolutii, incendii, inundatii, cutremure, epidemii, embargo-uri sau restrictii de carantina si care, avand loc dupa incheierea contrctului, impiedica sau intarzie, total sau partial, executarea obligatiilor 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 si vor decide asupra actiunii si/sau masurilor care vor fi luate in interesul ambelor parti pentru a limita sau a depasi rezultatul Fortei Majore.

**11.4** Daca evenimentul de Forta Majora nu este notificat, partea care invoca in mod neintemeiat aparitia cazului de Forta Majora va suporta toate daunele cauzate celeilalte parti, afara numai de situatia in care insasi lipsa notificarii se datoreaza Fortei 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**

**12.1** Contractul inceteaza la expirarea termenului pentru care a fost incheiat, dacă părţile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condiţiile prezentului contract;

**12.2** Contractul inceteaza de drept in urmatoarele situatii:

**a.** prin denuntare unilaterală de către locatar cu obligaţia în sarcina locatarului de a notifica locatorul cu 60 de zile inaintea denuntarii, de a achita orice sume restante datorate în temeiul prezentului contract ( chirie, utilităţi, penalități întârziere, eventuale pagube aduse spaţiului închiriat) si despagubiri pentru denuntarea contractului inainte de termen conform art. 10.7;

**b.** prin reziliere unilaterala de catre locator in cazurile prevazute in prezentul contract

**c.** 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.

**d.** desființarea dreptului care permitea locatorului să asigure folosința bunului închiriat determină încetarea de drept a contractului de locațiune.

**e.** la dispariţia, dintr-o cauză de forţă majoră, a bunului închiriat;

**f.** schimbarea destinaţiei spaţiilor în timpul derulării contractului,

**j.** in cazul în care s-a depăşit cu peste 60 de zile calendaristice, termenul de plată a chiriei şi/sau a contravalorii utilităţilor de la data împlinirii termenului de 60 de zile calendaristice, fără punere în întârziere, fără notificare şi fără intervenţia instanţelor de judecată, locatarul pierzând garanţia pentru buna execuţie şi datorând eventuale daune-interese. De la aceasta data locatarul va fi obligat sa plateasca suplimentar altor sume datorate conform Contractului, o suma in valoare de 50 euro pe zi de intarziere pana la data eliberarii efective a spatiului;

**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 4 la contract referitoare la clauza standard privind protectia datelor personale si anexa 5 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.

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

Anexa 1. Proces Verbal de predare-primire;

Anexa 2. Proces verbal de predare- preluare a spatiului/locatiei (la incheierea contractului);

Anexa 3. clauza standard privind protectia datelor personale si

anexa 4. declaratia de consimtamant cu privire la prelucrarea datelor cu caracter personal ale persoanelor fizice care participa la incheierea contractului,

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

**LOCATOR, LOCATAR,**

**JUDEȚUL CLUJ**

**Anexă 1**

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

**PROCES-VERBAL**

**de predare-primire al spațiului**

Încheiat astăzi,.......................

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 situat în municipiul Cluj-Napoca**,** str. Padin, nr. 20, lotul nr. ..... format din: ........., având destinația de activități.................................. , aflat in proprietatea privată a Judetului Cluj și în administrarea Consiliului Județean Cluj.

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

 Am predat, Am primit

Locator Locatar

**Anexă 2**

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

**PROCES-VERBAL**

**de predare-preluare al spațiului**

Încheiat astăzi,.......................

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

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

 și

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

Spațiul situat în municipiul Cluj-Napoca, **str. Padin, nr. 20, lotul nr. ....**, având destinația de activități ........................ , aflat in proprietatea privată a Judetului Cluj și în administrarea Consiliului Județean Cluj**.**

 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. Dorobanţilor nr.106, cod fiscal 4288110, având contul RO22TREZ21621300205XXXXX deschis la Trezoreria Cluj, reprezentat prin Preşedinte, domnul Alin Tișe, în calitate de locator, pe de o parte

și

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

**1.** Părţile trebuie să respecte normele si obligaţiile impuse de dispoziţiile în vigoare, privind

protecţia datelor cu caracter personal.

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

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

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

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

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

Data

 Locator Locatar

**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 incheia 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.

Data

Semnatura

**CAPITOLUL IV- FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE**

*(denumire/nume ofertant)*  ***Formular 1***

 **DECLARAȚIE DE PARTICIPARE**

Către,

**CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ**

Calea Dorobanților, nr.106, Cluj-Napoca

În urma examinării caietului de sarcini si a documentației de atribuire privind închirierea prin licitație publică a imobilului situat in Cluj Napoca, str. Victor Babeș, nr. 1 format dintr-o încăpere în suprafață de 9,54 mp și spații comune în suprafață de 2,51 mp, având destinația de activități medicale sau conexe activității medicale, în suprafață totală de 12,05 mp, aflat in proprietatea privată a Judetului Cluj și în administrarea Consiliului Județean Cluj.

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

(persoana fizică ori juridică sau asocierea de persoane fizice sau juridice), mă/ne angajez/angajăm să participăm la licitația publica din data de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_privind închirierea imobilului situat in Cluj Napoca str. str. Victor Babeș, nr.1 mai sus descris în scopul folosirii spatiului pentru\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Declaram ca suntem de acord cu conținutul contractului cadru de închiriere și ne obligăm ca, în cazul în care câștigăm licitația, să încheiem contractul de închiriere, în termenul prevăzut în documentația de închiriere, in caz contrar sa suportam consecintele mentionate in documentația de atribuire.

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

Decalaram de asemenea ca suntem de acord cu sancțiunea pierderii garanției de participare in conditiile mentionate in caietul de sarcini.

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

 DATA .................

ofertant,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*(semnatura autorizata)*

 ***Formular 2***

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

*(denumire/nume ofertant)*

**INFORMATII GENERALE**

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

4. Telefon:...Fax:....E-mail:

5.Certificatul de inmatriculare/inregistrare \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 *(numarul, data si locul de inmatriculare/inregistrare)*

6. Obiectul de activitate, pe domenii: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

 *(in conformitate cu prevederile din statutul propriu)--------------------------------------------*

7. Birourile filialelor/sucursalelor locale, daca este cazul: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

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

8. Principala piata a afacerilor:

1. Cifra de afaceri pe anul fiscal anterior licitației
2. Venitul net realizat pe anul calendaristic anterior licitației (în cazul persoanelor fizice)

**ALTE INFORMATII RELEVANTE**

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

Ofertant,\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*(semnatura autorizata*

Data\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

***Formularul 3***

..............................................

*(denumire/nume ofertant)*

**DECLARAȚIE**

**privind vizitarea spațiului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Victor Babeș, nr. 1**

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 in Cluj Napoca, str. Victor Babeș, nr. 1 format dintr-o încăpere în suprafață de 9,54 mp și spații comune în suprafață de 2,51 mp, având destinația de activități medicale sau conexe activității medicale, în suprafață totală de 12,05 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,

..…………………………....

*Data\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

***Formularul 4***

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

 *(denumire/nume ofertant)*

**DECLARAŢIE**

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

in calitate de ofertant la procedura de închiriere**,** organizată de Județul Cluj, prin Consiliul Județean Cluj cu sediul în municipiul Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr. 106, a imobilului situat in Cluj Napoca, str. Victor Babeș, nr. 1 format dintr-o încăpere în suprafață de 9,54 mp și spații comune în suprafață de 2,51 mp, având destinația de activități medicale sau conexe activității medicale, în suprafață totală de 12,05 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 prevazute la lit a
3. am îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local și am depus dovezi în acest sens
4. am plătit toate taxele privind participarea la licitaţie, inclusiv garanţia de participare și am depus dovezi în acest sens
5. nu suntem in situatia in care am fost desemnat câştigător la o licitaţie publică anterioară privind bunurile unității administrativ-teritoriale Judetul Cluj în ultimii 3 ani, dar nu am încheiat contractul ori nu am plătit preţul, din culpă proprie. (Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie)

Subsemnatul(a)/subscrisa

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

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

 *Ofertant,……………………….*(semnătura autorizata)

 *Data\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*

**PREȘEDINTE Contrasemnează:**

 Alin Tișe **SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI**

 Simona Gaci