

H O T Ă R Ă R E A
NR. 147 din 27 mai 2011

pentru modificarea Hotărârii Consiliului Județean Cluj nr. 100/2008 privind aprobarea Procedurii de închiriere a bunurilor imobile, respectiv a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, din domeniul public și privat al Județului Cluj, aflate în administrarea Consiliului Județean Cluj, societăților comerciale, regiilor autonome, serviciilor și instituțiilor de sub autoritatea acestuia și a Contractului cadru de închiriere a acestora, cu modificările și completările ulterioare

Consiliul Județean Cluj;

Analizând proiectul de hotărâre pentru modificarea Hotărârii Consiliului Județean Cluj nr. 100/2008 privind aprobarea Procedurii de închiriere a bunurilor imobile, respectiv a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, din domeniul public și privat al Județului Cluj, aflate în administrarea Consiliului Județean Cluj, societăților comerciale, regiilor autonome, serviciilor și instituțiilor de sub autoritatea acestuia și a Contractului cadru de închiriere a acestora, cu modificările și completările ulterioare, propus de președintele Consiliului Județean Cluj-domnul Alin Tișe;

Ținând cont de prevederile art. 15 și ale art. 16 alin. (2) din Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia nr. 213/1998, cu modificările și completările ulterioare;

Fiind îndeplinite prevederile cuprinse în art. 44-45 și în art. 94-98 din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul drepturilor conferite prin art. 115 alin. (1) lit. c) din Legea administrației publice locale nr. 215/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

h o t ă r ă ș t e :

Art. I. Hotărârea Consiliului Județean Cluj nr. 100/2008 privind aprobarea Procedurii de închiriere a bunurilor imobile, respectiv a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, din domeniul public și privat al Județului Cluj, aflate în administrarea Consiliului Județean Cluj, societăților comerciale, regiilor autonome, serviciilor și instituțiilor de sub autoritatea acestuia și a Contractului cadru de închiriere a acestora, se modifică după cum urmează:

1. Anexa nr. 1 - Procedura de închiriere a bunurilor imobile, respectiv a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, din domeniul public și privat al Județului Cluj, aflate în administrarea Consiliului Județean Cluj, societăților comerciale, regiilor autonome, serviciilor și instituțiilor de sub autoritatea acestuia, se modifică și se înlocuiește cu **anexa nr. 1** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

2. Anexa nr. 2 - Contract-cadru de închiriere a bunurilor imobile, respectiv a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, din domeniul public și privat al județului Cluj, aflate în administrarea Consiliului Județean Cluj, societăților comerciale, regiilor autonome, serviciilor și instituțiilor de sub autoritatea acestuia, se modifică și se înlocuiește cu **anexa nr. 2** care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. II. Prezenta hotărâre se comunică prin intermediul secretarului județului, în termenul prevăzut de lege, direcțiilor din cadrul aparatului de specialitate al Consiliului Județean Cluj, societăților comerciale, regiilor autonome, serviciilor și instituțiilor publice aflate sub autoritatea Consiliului Județean Cluj, precum și Prefectului Județului Cluj, și se aduce la cunoștință publică prin publicarea în Monitorul Oficial al Județului Cluj și pe pagina de internet „www.cjcluj.ro”.

**PREȘEDINTE,
ALIN TIȘE
SIMONA GACI**

**Contrasemnează:
SECRETAR AL JUDEȚULUI,**

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL JUDEȚEAN

**Anexa nr. 1
la Hotărârea nr. 147/2011**

P R O C E D U R Ă

de închiriere a bunurilor imobile, respectiv a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, din domeniul public și privat al Județului Cluj, aflate în administrarea Consiliului Județean Cluj, societăților comerciale, regiilor autonome, serviciilor și instituțiilor de sub autoritatea acestuia

CAP. I

Domeniul de aplicare

ART. 1

(1) Prezenta procedură reglementează închirierea bunurilor imobile, respectiv a spațiilor cu altă destinație decât cea de locuință, cu excepția spațiilor aferente serviciilor de reclama și publicitate și a spațiilor aferente desfășurării unor activități proprii specifice, din domeniul public și privat al județului Cluj, aflate în administrarea Consiliului Județean Cluj, societăților comerciale, regiilor autonome și instituțiilor de sub autoritatea acestuia;

(2) Pentru bunurile imobile proprii ale societăților comerciale, regiilor autonome și instituțiilor, pentru spațiile aferente serviciilor de reclama și publicitate și pentru spațiile aferente desfășurării unor activități proprii specifice, închirierea se va realiza în baza unui regulament intern de închiriere care se va supune aprobării Consiliului de Administrație.

(3) Închirierea se face în baza unui contract de închiriere, care se poate încheia, după caz, cu orice persoană fizică sau juridică, română ori străină.

ART. 2

(1) Închirierea bunurilor imobile se realizează prin licitație publică organizată de unitatea care are în administrare spațiul respectiv conform prezentei proceduri.

(2) Licitația publică este licitația prin care orice persoană juridică de drept public sau privat, română sau străină, poate prezenta o ofertă.

(3) La licitație pot participa persoanele prevăzute la alin. (2) care au achiziționat documentația de închiriere și au constituit garanția de participare.

(4) Mai multe persoane fizice sau juridice au dreptul de a se asocia cu scopul de a depune oferta comună, fără a fi obligați să își legalizeze din punct de vedere formal asocierea.

(5) In cazul in care oferta comuna este declarata castigatoare, titularul dreptului de administrare are obligatia de a solicita ca asocierea sa fie incheiata si semnata in forma autentica inainte de data semnarii contractului.

ART.3

(1). Licitatia publica se va desfășura după metoda licitației deschise competitive, cu strigare cu adjudecare la cel mai mare preț oferit.

(2). Se va aproba pasul de licitație în urcare de 5% din prețul de pornire al licitației.

(3) In cazul in care prin majorare succesiva cu strigarea ascendenta a preturilor oferitate pana la atingerea de 3 ori valoarea prețului de pornire nu se detaseaza niciunul din ofertanti, in cadrul sedintei de licitatie se va anunta continuarea licitatiei prin depunerea de propuneri financiare in plic inchis, caz in care va fi declarat castigator ofertantul a carui noua propunere financiara are pretul cel mai mare.

CAP. II

Definiții

ART. 4

În sensul prezentei proceduri, termenii și expresiile de mai jos au următoarele semnificații:

a) contract de închiriere - contractul prin care o persoană, denumită locatar, se obligă să asigure unei alte persoane, denumită locatar, folosința temporară, totală ori parțială, a unui bun imobil în schimbul unei sume de bani, denumită chirie;

1

b) bunuri imobile - terenurile și clădirile din domeniul public și privat al județului Cluj, aflate în administrarea Consiliului Județean Cluj, societăților comerciale, regiilor autonome și instituțiilor de sub autoritatea acestuia ;

c) activități comerciale asociate - orice activități de comerț ;

d) titular al dreptului de administrare - Consiliului Județean Cluj, societățile comerciale, regiile autonome, serviciile și instituțiile de sub autoritatea acestuia ;

e) inițierea procedurii de închiriere - data lansării procedurii de închiriere prin publicarea invitației de participare in mass-media si pe site-ul titularului dreptului de administrare

f) avizarea documentației de închiriere - aprobarea condițiilor cuprinse in documentatia de inchiriere de catre conducatorul unitatii;

g) licitație publică - procedura de atribuire a contractului de închiriere în care titularul dreptului de administrare analizează și evaluează ofertele depuse și stabilește oferta câștigătoare;

h) procedura de închiriere - etapele ce trebuie parcurse de titularul dreptului de administrare si de operator pentru încheierea contractului de închiriere

i) oferta - actul juridic prin care o persoană fizică, persoană juridică sau asociere de persoane fizice sau juridice își manifesta voința de a se angaja din punct de vedere juridic intr-un contract de închiriere.

j) ofertant - orice persoana fizica, juridica sau asociere de persoane fizice sau juridice, de drept privat sau public care a/au depus oferta in termenul de depunere al ofertelor indicat in invitatia de participare.

k) propunerea financiara - partea ofertei care cuprinde informatii cu privire la preț sau tarif.

l) propunerea tehnica - parte a ofertei elaborata pe baza cerintelor din caietul de sarcini

m) zile - zile calendaristice , in afara cazului in care se prevede expres ca sunt zile lucratoare; termenele exprimate in zile sunt conform reglementarilor Codului de procedura civila.

CAP. III

Etapele procedurii

SECȚIUNEA A

Inițierea procedurii de închiriere

ART. 5

(1) Titularul dreptului de administrare inițiază procedura de închiriere prin publicarea invitatiei de participare, elaborarea notei justificative si caietului de sarcini.

(2) Nota justificativa se aproba de catre conducatorul unitatii, cu avizul compartimentului juridic.

ART. 6

(1) Nota justificativa cuprinde în mod obligatoriu următoarele date:

- a) descrierea bunului care urmează a fi închiriat;
- b) precizarea expresă a activității pentru care se solicită încheierea contractului de închiriere;
- c) durata închirierii;
- d) nivelul minim al chiriei propuse;
- e) alte considerații ce fundamentează oportunitatea încheierii contractului de închiriere.

(2) Stabilirea quantumului chiriei minime de la care va fi pornită licitația se va realiza pe baza ofertei pietei in domeniul de activitate aferent contractului ce urmeaza a fi incheiat, a situatiei existente pe piata la momentul licitatiei, ca urmare a unor experiente anterioare similare, prin consultarea unor societati de profil, cum ar fi agentii imobiliare acreditate, sau prin consultarea unor evaluatori autorizați.

ART. 7

(1) Documentatia de inchiriere contine in mod obligatoriu urmatoarele sectiuni :

- a) caietul de sarcini
- b) propunerea de contract

2

c) formulare si modele.

2) Caietul de sarcini conține în mod obligatoriu următoarele:

- a) datele de identificare ale titularului dreptului de administrare;
- b) descrierea bunului imobil care face obiectul închirierii;
- c) condițiile și regimul de exploatare a bunului închiriat;
- d) pretul minim de pornire al licitatiei, respectiv chiria minima;
- e) criteriul de atribuire utilizat, respectiv prețul cel mai mare;
- f) cerințele privind calificarea ofertanților, respectiv:

- înregistrarea la oficiul registrului comerțului pentru persoanele juridice;
- cazierul fiscal;
- g) cuantumul garanției de participare și de regula cel al garanției de buna executie contractuală;
- h) destinația bunurilor care fac obiectul închirierii;
- i) interdicția subînchirierii sau cesionării bunului;
- j) durata închirierii;
- k) posibilitatea prelungirii duratei contractului de închiriere pe bază de act adițional;
- l) facilitățile suplimentare;
- m) perioada de valabilitate a ofertei ;
- n) reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor.

ART. 8

Titularul dreptului de administrare are dreptul de a solicita constituirea unei garanții de buna executie contractuală.

1) În situația în care se solicită constituirea unei garanții de buna executie, titularul dreptului de administrare are obligația de a stabili în cadrul documentației de închiriere modalitatea de constituire a garanției, de reținere și de restituire, precum și cuantumul acesteia.

2) De regula, garanția de buna executie contractuală se constituie prin scrisoare de garanție bancară, virament bancar sau în numerar.

ART. 9

(1) Garanția de participare se constituie de către ofertant în scopul protejării titularului dreptului de administrare față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia pe întreaga perioadă derulată până la încheierea contractului de închiriere.

(2) Garanția de participare este obligatorie și se constituie prin scrisoare de garanție bancară, virament bancar sau în numerar.

(3) Valoarea garanției de participare la licitația de închiriere va reprezenta minimul chiriei lunare.

4) Garanția de participare constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost declarată ca fiind câștigătoare se restituie de titularul dreptului de administrare în cel mult 10 zile lucrătoare de la data constituirii garanției de buna executie, în situația în care aceasta a fost solicitată.

5) În cazul în care nu s-a solicitat constituirea unei garanții de buna executie a contractului, garanția de participare se va restitui pe baza unei cereri scrise, în cel mult 10 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere.

6) Garanția de participare constituită de ofertantii a căror ofertă nu a fost stabilită câștigătoare, se returnează de titularul dreptului de administrare după semnarea contractului de închiriere cu ofertantul câștigător în cel mult 10 zile lucrătoare, pe baza unei cereri scrise.

SECȚIUNEA B

Licitația publică

ART. 10

(1) Titularul dreptului de administrare are obligația de a transmite spre publicare în mass media și pe site-ul propriu, cu cel puțin 10 zile înainte de data fixată pentru organizarea licitației, o invitație de participare care cuprinde cel puțin următoarele date:

- a) denumirea titularului dreptului de administrare;
- b) obiectul și durata închirierii;
- c) condițiile de participare;

3

- d) cuantumul și forma garanției de participare;
- e) data, adresa și ora limită de depunere a ofertelor, data și locul deschiderii acestora;
- f) modul de obținere a documentației de închiriere, prețul și modalitățile de plată a acestora ;

g) limba sau limbile în care trebuie elaborată oferta.

(2) Ofertanții au obligația de a depune oferta la adresa și până la data și ora limită pentru depunere stabilite în invitația de participare.

(3) În perioada cuprinsă între data publicării invitației de participare și data limită de depunere a ofertelor, titularul dreptului de administrare are obligația de a asigura oricărui ofertant accesul la documentația de închiriere.

(4) Documentația de închiriere se obține pe baza unei cereri scrise adresate titularului dreptului de administrare, în cel mult 3 zile de la data solicitării scrise.

(5) Ofertanții interesați au obligația de a întreprinde diligentele necesare astfel încât respectarea de către titularul dreptului de administrare a termenului prevăzut la alin. 4 să nu conducă la situația în care documentația de închiriere să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de două zile înainte de data limită de depunere a ofertei.

(6) În cazul în care devine necesară prelungirea termenului de depunere a ofertei ca urmare a unor modificări față de informațiile deja publicate și incluse în documentația de închiriere, titularul dreptului de administrare are dreptul de a prelungi termenul de depunere a ofertei. Noul termen va fi adus la cunoștința operatorilor.

(7) 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.

(8) Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și alte asemenea, trebuie transmise în scris către titularul dreptului de administrare.

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

(10) Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din următoarele modalități :

- (a) prin poșta ;
- (b) prin fax ;
- (c) prin orice combinație a celor prevăzute la literele a) - b).

Titularul dreptului de administrare are dreptul de a impune în documentația de închiriere, modalitățile de comunicare pe care intenționează să le utilizeze pe parcursul aplicării procedurii de închiriere.

(11) Titularul dreptului de administrare va exclude din procedura de închiriere ofertantul care prezintă informații false sau nu prezintă informațiile solicitate de către acesta, în scopul îndeplinirii criteriilor de calificare.

ART. 11

(1). Ofertele depuse se analizează și se evaluează de către o comisie, numită în acest scop prin dispoziția conducătorului unității, denumită în continuare comisia de evaluare.

(2). Comisia de evaluare este formată dintr-un număr impar de membri, dintre care unul este președintele comisiei. Titularul dreptului de administrare are dreptul de a nominaliza membri de rezervă pentru membrii comisiei de evaluare.

(3). În situația în care din motive obiective un membru al comisiei de evaluare nu are posibilitatea de a-și îndeplini atribuțiile, acesta va fi înlocuit de către un membru de rezervă. După producerea înlocuirii, calitatea de membru al comisiei de evaluare este preluată de către membrul de rezervă.

(4). Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

a) verificarea condițiilor de calificare de către ofertanți, inclusiv a termenului în care ofertele au fost depuse;

b) deschiderea ofertelor;

c) stabilirea ofertelor inacceptabile sau neconforme și a motivelor care stau la baza respingerii acestora;

d) verificarea ofertei în corelație cu cerințele caietului de sarcini;

e) întocmirea hotărârii de evaluare prin care se stabilește oferta câștigătoare;

f) în cazuri justificate, elaborarea unei propuneri de anulare a licitației.

4

(5). Oferta este considerată inacceptabilă în următoarele situații :

(a) a fost depusă după data și ora limită de depunere sau la o altă adresă decât cea stabilită în invitația de participare ;

(b) nu este însoțită de garanția de participare conform documentației de închiriere ;

(c) a fost depusă de un ofertant care nu îndeplinește una sau mai multe dintre cerințele de calificare stabilite prin documentația de închiriere ;

(6). Oferta este considerată neconformă în următoarele situații :

(a) nu satisface în mod corespunzător cerințele caietului de sarcini ;

(b) conține propuneri de modificare a clauzelor contractuale stabilite de titularul dreptului de administrare care sunt dezavantajoase pentru acesta, iar ofertantul nu acceptă renunțarea la clauzele respective ;

(7). Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor, iar deciziile se iau numai cu votul majorității acestora.

(8). Comisia de evaluare și membrii de rezerva au obligația de a semna pe proprie răspundere o declarație de confidențialitate și imparțialitate prin care confirmă că nu se afla într-o situație care implică existența unui conflict de interese.

(9). Se iau în considerare actele depuse de ofertant până la data limită stabilită pentru depunerea ofertelor. Nu se acceptă completări ulterioare, după data desfășurării licitației.

(10). Hotărârea comisiei de evaluare se consemnează în procesul verbal de evaluare a ofertelor care se înaintează spre aprobare titularului dreptului de administrare.

(11)-1. Stabilirea celei mai bune propuneri financiare (din punct de vedere al pretului) se poate face prin :

a) licitație cu strigare competitivă - pot participa ofertanții declarați calificați care acceptă cel puțin pretul minim de pornire solicitat de titularul dreptului de administrare. Licitația porneste de la cel mai bun pret oferit în plic și se desfășoară prin strigarea ascendentă a preturilor pe pași de strigare până la formularea ultimei oferte de către unul dintre participanți.

b) negocierea directă a pretului - în situația în care a fost depusă o singură ofertă și

aceasta indeplineste conditiile de calificare si este admisa din punct de vedere tehnic ;

c) negocierea directa a pretului - in situatia in care nu a fost depusa nici o oferta la doua licitatii cu strigare competitiva organizate de titularul dreptului de administrare. In aceasta situatie spatiile disponibile si conditiile de inchiriere sunt facute publice pe site-ul titularului, solicitantul va depune la secretariatul titularului o oferta scrisa pentru spatiul de care este interesat pentru inchiriere.

(11)-2. A doua oferta ca valoare de pr et ofertata este declarata cu statut de rezerva. In situatia in care ofertantul castigator nu se prezinta pentru incheierea si semnarea contractului de inchiriere, conform prevederilor din Documentatia de inchiriere, titularul dreptului de administrare are dreptul sa incheie contractul cu ofertantul care este declarat in cadrul licitatie cu statut de rezerva.

(12). Procesul verbal de evaluare a ofertei va contine urmatoarele informatii :

(a) denumirea si sediul titularului dreptului de administrare ;

(b) obiectul contractului de inchiriere ;

(c) denumirea (numele) ofertantilor ;

(d) denumirea (numele) ofertantilor respinsi si motivele care au stat la baza acestei decizii

;

(e) modificarile si retragerile de oferte ;

(f) existenta garantiilor de participare ;

(g) numele ofertantilor care au fost declarati calificati precum si a celor respinsi, inclusiv motivele respingerii ;

(h) admiterea sau respingerea propunerii tehnice a ofertantilor ;

(i) denumirea ofertantilor a caror oferta a fost declarata castigatoare si motivele care au stat la baza acestei decizii ;

(j) clasamentul in functie de pretul ofertat ;

(k) daca este cazul, justificarea hatararii de anulare a procedurii ;

(l) orice alte precizari pe care comisia de evaluare le considera necesare.

5

ART. 12

Dacă până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor nu se depune nici o ofertă, titularul dreptului de administrare reia procedura de atribuire a contractului de închiriere de la data publicării invitatiei de participare.

ART. 13

 n situația în care după repetarea procedurii de licitație se prezintă o singură ofertă care  ndepline te cerințele caietului de sarcini, adjudecarea se va face prin negociere, pornindu-se de la pretul minim prevazut in caietul de sarcini.

ART. 14

(1) Rezultatul licitației se comunică în termen de 5 zile tuturor participan ilor la licitație.

(2) Declararea unui ofertant ca respins se poate face in urmatoarele cazuri :

(a) ofertantul nu a depus documentele de calificare solicitate sau acestea nu indeplinesc conditiile prevazute in documentatia de inchiriere ;

(b) informatiile furnizate au fost false, incorecte sau inexacte ;

ART. 15

(1). Contestațiile se formulează în termen de 3 zile lucrătoare, calculate de la data comunicării rezultatului licitației, și se depun în același loc unde s-au depus ofertele.

(2). Soluționarea contestațiilor se face în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data înregistrării de către o comisie constituită în acest scop iar rezultatul se comunică celor în cauză în termen de 3 zile lucrătoare.

(3) Prin decizie a titularului dreptului de administrare se numeste comisia de soluționare a contestațiilor, din care nu pot face parte persoanele care au analizat și au evaluat ofertele.

(4) În situația în care contestația este fondată, comisia prevăzută la alin. (2) anulează hotărârea comisiei de evaluare și întocmește un proces verbal de anulare a licitației care se înaintează spre validare titularului dreptului de administrare.

(5) În situația de anulare a licitației se reia procedura de licitație.

SECȚIUNEA C

Atribuirea contractului de închiriere

ART. 16

În termen de 15 zile de la împlinirea termenului de contestare sau de la soluționarea irevocabilă a contestației, dacă o asemenea cale de atac nu a fost formulată, titularul dreptului de administrare are obligația de a încheia contractul de închiriere, în formă scrisă, cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

ART. 17

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de închiriere în termen de 5 zile lucrătoare atrage reținerea garanției de participare la licitație.

ART. 18

În situația în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului de închiriere, titularul dreptului de administrare poate încheia contractul de închiriere cu ofertantul clasat pe locul următor.

CAP. IV

Dispoziții finale

ART. 19

Contractele de închiriere încheiate cu nerespectarea prevederilor din caietul de sarcini referitoare la preț, durată și destinație sunt lovite de nulitate.

6

ART. 20

Contractul de închiriere va cuprinde în mod obligatoriu prevederile din caietul de sarcini și alte clauze din Contractul -Cadru convenite de părțile contractante în completarea celor din caietul de sarcini și fără să contravină obiectivelor închirierii.

ART. 21

(1). Titularul dreptului de administrare are obligația de a asigura păstrarea documentelor care stau la baza încheierii contractului de închiriere o perioadă de 5 ani de la data încetării contractului.

(2). Ofertantul isi asuma raspunderea exclusiva pentru legalitatea si autenticitatea tuturor documentelor prezentate in original si/sau copie in vederea participarii la procedura. Analiza documentelor prezentate de ofertanti de catre comisia de licitatie nu angajeaza din partea acesteia nicio raspundere sau obligatie fata de acceptarea acestora ca fiind autentice sau legale si nu inlatura raspunderea exclusiva a ofertantului sub acest aspect.

(3). Titularul dreptului de administrare isi rezerva dreptul de a anula licitatia in timpul desfasurarii ei, daca pretul oferit este mai mic decat pretul minim acceptat, caz in care nu va fi declarat niciun castigator, anuntandu-se o noua licitatie. Anularea licitatiei se poate face numai dupa ce ofertantii si-au formulat ultima oferta de pret si inainte ca sa fie declarat vreun castigator.

(4). Decizia de anulare a licitatiei nu creaza vreo obligatie a titularului dreptului de administrare fata de ofertanti, cu exceptia returnarii garantiei de participare.

PREȘEDINTE,
JUDEȚULUI,
ALIN TIȘE
SIMONA GACI

Contrasemnează:
SECRETAR AL

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL JUDEȚEAN

Anexa nr. 2
la Hotărârea nr. 147/2011

CONTRACT- CADRU (MODEL)
a bunurilor imobile, respectiv a spațiilor cu altă destinație
decât cea de locuință, din domeniul public și privat al județului Cluj, aflate
în administrarea Consiliului Județean Cluj, societăților
comerciale, regiilor autonome, serviciilor și instituțiilor de sub autoritatea acestuia

CAP. I
Părțile contractante

.....(titularul dreptului de administrare/folosință)....., cu sediul în localitatea
....., județul/sectorul, str. nr., cont nr.
....., deschis la, cod fiscal,

reprezentat/reprezentată prin, având funcția de, în calitate de
locator/proprietar,

și

....., cu sediul în localitatea
județul/sectorul, str. nr., înregistrată la Oficiul Național al
Registrului Comerțului sub nr. din, cont nr., deschis la
....., cod fiscal, reprezentată prin, având funcția de
....., în calitate de locatar/chirias,

au convenit încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor
clauze:

CAP. II

Obiectul contractului

ART. 1

(1) Locatorul se obligă să asigure locatarului folosința bunului imobil/spatiu
....., in suprafata de mp, situat în, având datele de identificare
prevăzute în anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezentul contract de închiriere.

(2) Locatorul/ Chiriasul nu are dreptul de a schimba destinatia spatiului pe toata durata
inchirierii.

(3) Desfasurarea de catre chirias si a altor activitati decat cele mentionate prin contract
fara acordul scris al locatorului/ proprietarului, da dreptul acestuia sa considere contractul de
inchiriere reziliat de plin drept, fara interventia instantei de judecata, clauza inteleasa de parti ca
si pact comisoriu de gradul 4.

ART. 2

Locatorul predă locatarului bunul imobil închiriat/spatiul la data de
Predarea-primirea bunului închiriat se va consemna în procesul-verbal de predare-primire, care
va fi încheiat, datat, semnat și ștampilat de părțile contractante, menționându-se totodată starea
fizică a imobilului, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării-primirii.

CAP. III

Scopul contractului

ART. 3

Bunul imobil/spatiul închiriat este dat în folosința locatarului pentru
.....(destinația)....., în care se vor desfasura activitati legate numai
de:.....

CAP. IV

Durata contractului

ART. 4

Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de luni/ani, cu începere de la data de și până la data de

CAP. V

Prețul contractului și modalitățile de plată

ART. 5

Prețul închirierii - chiria - este de lei/mp/lună/fără TVA.

ART. 6

(1) Plata chiriei se face lunar, in termen de cel mult de zile de la data emiterii facturii pentru luna anterioara.

CAP. VI

Obligațiile părților

SECȚIUNEA 1

Obligațiile locatorului

ART. 7

Locatorul/proprietarul se obligă:

a) să predea chirasului bunul imobil/spatiul închiriat, precum și toate accesoriile acestuia în starea corespunzătoare de folosinta, in maxim..... zile calendaristice de la data semnarii contractului, in conformitate cu prevederile contractuale;

b) să asigure folosinta liniștita și utila a bunului imobil/spatiului închiriat, pe toata durata contractului.

c) sa garanteze pe chiras contra tulburarii de folosinta a imobilului/spatiului care face obiectul inchirierii;

ART. 8

Locatorul are dreptul sa controleze imobilul/spatiul inchiriat cu instiintarea prealabila a chirasului:

a) pentru efectuarea unor inspectii tehnice periodice a modului in care este folosit si intretinut imobilul/suprafata inchiriată;

b) pentru efectuarea lucrarilor de verificare, intretinere si reparatii aflate in responsabilitatea sa pe toata durata contractului;

c) ori de cate ori, cu sau fara notificare, considera ca vizita sa poate inlatura premisele unei cauze generatoare de daune.

SECȚIUNEA a 2-a

Obligațiile locatarului/chiriasului

ART. 9

Locatarul/chiriasul se obligă:

a) să întrebuințeze, pe toată durata închirierii, bunul imobil ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;

b) să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului imobil închiriat, cheltuieli care se regăsesc în valoarea chiriei, prin aplicarea unei cote de

2

c) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului imobil închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

d) să plătească chiria lunară la termenul stipulat în contract;

e) să nu tulbure desfășurarea celorlalte activități desfășurate în cadrul imobilului;

f) să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului imobil închiriat, care s-ar datora culpei sale;

g) să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat bunul imobil închiriat și starea acestuia, la termenul stabilit în contract;

h) să nu aducă modificări bunului imobil închiriat decât cu acordul prealabil, în scris, al locatorului și cu respectarea legislației în vigoare, respectiv obținerea autorizației de construcție;

i) să restituie bunul imobil la expirarea/încetarea contractului în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal de predare-primire, luându-se în considerare gradul normal de uzură;

j) să răspundă integral pentru deteriorările aduse spațiului de către persoanele aduse de acesta în spațiu, precum prepușii, vizitatorii etc.;

k) să execute la timp și în condiții optime reparațiile locative, de întreținere a imobilului închiriat, inclusiv ale instalațiilor accesorii acestuia care permit furnizarea utilităților.

l) să anunțe, în cel mai scurt timp, în scris, pe locator/ proprietar despre inițierea unei cereri de deschidere a procedurii de insolvență pentru societatea sa .

CAP. VII

Răspunderea contractuală, penalități și daune-interese

ART. 10

În caz de neexecutare sau de executare necorespunzătoare a oricăreia din obligațiile contractuale asumate, partea prejudiciată va fi în drept să solicite părții în culpa, plata de daune-interese. În această situație, se consideră că locatarul a fost notificat și pus în întârziere.

ART. 11

1) Neplata în termen a chiriei și utilitatilor consumate aferente imobilului/spatiului închiriat conduce la aplicarea de penalități în cuantum de% pe zi de întârziere pentru primele 30 de zile de întârziere de la data scadenței.

2) Pentru depășirea termenului scadent de plată cu peste 30 de zile de la data scadenței, se aplică o penalizare de% pe zi de întârziere asupra sumei datorate.

ART. 12

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

CAP. VIII

Rezilierea contractului

ART. 13

Neexecutarea/Executarea necorespunzătoare a obligațiilor asumate de către una dintre părți dă dreptul părții lezate să ceară rezilierea contractului și să pretindă daune-interese, fără notificare prealabilă și fără a mai fi nevoie de intervenția unei instanțe de judecată.

ART. 14

În cazul în care s-a depășit termenul de plată a chiriei și a contravalorii utilităților cu peste 90 de zile de la data scadenței sau în cazul nerespectării unei clauze asumate de locatar, prezentul contract se consideră desființat de către locator, fără punere în întârziere, fără alte formalități și fără intervenția vreunei instanțe de judecată, conform prezentului pact comisoriu de gradul IV.

3

CAP. IX

Forța majoră

ART. 15

Forța majoră, legal notificată, exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii.

CAP. X

Subînchirierea și cesiunea

ART. 16

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

CAP. XI

Încetarea contractului

ART. 17

Cauzele de incetare a prezentului contract sunt:

1. ajungerea la termen;
2. acordul partilor;
3. denuntare unilaterala;
4. rezilierea contractului pentru neexecutare;
5. pieirea bunului inchiriat;
6. caz fortuit sau caz de forta majora.

ART. 18

La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, tacita relocațiune nu operează, putând fi prelungit numai prin acordul părților.

CAP. XII

Litigii

ART. 19

1) Locatarul și locatorul vor face toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin conciliere directă, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului.

2) Dacă după 15 zile de la îndeplinirea concilierii, locatarul și locatorul nu reușesc să rezolve în mod amiabil divergențele contractuale aparute, partile pot solicita ca litigiul să fie solutionat de către instanțele judecătorești din Cluj-Napoca.

CAP. XIII

Dispoziții finale

ART. 20

Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

ART. 21

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

ART. 22

1) Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate în cap. I, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier sau prin fax, cu confirmarea expedierii acestuia. În situația în care comunicarea se face prin poștă, aceasta va fi considerată primită la data menționată pe confirmarea de primire, iar în cazul în care comunicarea se face prin fax, aceasta va fi considerată recepționată în ziua expedierii acestuia.

4

2) Prevederile prezentului contract se completează cu dispozițiile legale în materie.

3) În cazul în care partile nu convin asupra reînnoirii contractului, chiriasul se obliga să predea bunul închiriat la expirarea termenului și să elibereze spațiul, în stare corespunzătoare.

ART. 23

Documentele anexa la contract constituie parte integranta din acesta si sunt urmatoarele:.....

ART. 24

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

Locator,

.....

Locatar,

.....

**PREȘEDINTE,
ALIN TIȘE**

SIMONA GACI

**Contrasemnează:
SECRETAR AL JUDEȚULUI,**