

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL JUDEȚEAN

H O T Ă R Ă R E A
NR. 65 din 27 martie 2012

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 bunurile proprietate publică nr. 213/1998, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 1777 - 1823 din Legea privind Codul civil nr. 287/2009, republicată;

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, cu modificările și completările ulterioare, 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(model) 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. 65/2012

PROCEDURĂ
pentru închirierea 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 reclamă 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) Procedura nu se aplică pentru închirierea bunurilor imobile aflate în domeniul public și privat al Județului Cluj și date în folosința gratuită a S.C. Centrul Agro Transilvania

Cluj S.A. În cazul acestora, închirierea se va realiza în baza unui regulament intern aprobat de către Consiliul de Administrație.

(3) Pentru bunurile imobile proprii ale societăților comerciale, regiilor autonome și instituțiilor, pentru spațiile aferente serviciilor de reclamă și publicitate și pentru spațiile aferente desfășurării unor activități proprii specifice, închirierea se va realiza în baza unui regulament intern, aprobat de către Consiliul de Administrație.

(4) Închirierea se face în baza unui contract, 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 fizică și juridică de drept public sau privat, română sau străină, poate prezenta o ofertă.

(3) La licitație pot participa persoanele prevazute la alin. (2) care au achiziționat documentația 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) În cazul în care oferta comună este declarată câștigătoare, titularul dreptului de administrare are obligația de a solicita ca asocierea să fie încheiată și semnată în formă autentică înainte de data semnării contractului.

Art. 3 (1) Licitația publică 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) În cazul în care prin majorare succesivă cu strigarea ascendentă a prețurilor oferite până la atingerea de 3 ori valoarea prețului de pornire nu se detasează niciunul din ofertanți, în cadrul sesiunii de licitație se va anunța continuarea licitației prin depunerea de propuneri financiare în plic închis, caz în care va fi declarat câștigător ofertantul a cărui nouă propunere financiară are prețul 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 parte, numită locator, se obligă să asigure celeilalte părți, numite locatar (chiriaș), folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț, denumit chirie.

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 prin publicarea invitației de participare în mass-media și pe site-ul titularului dreptului de administrare

f) avizarea documentației de închiriere - aprobarea condițiilor cuprinse în documentația de închiriere de către conducătorul unității;

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 și 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 într-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 elaborarea notei justificative, a caietului de sarcini și publicarea invitației de participare.

(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;

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 închiriere contine in mod obligatoriu urmatoarele sectiuni :

a) caietul de sarcini

b) propunerea de contract

c) formulare și 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) quantumul garanției de participare și de regula cel al garanției de buna executie

contractuala;

- h) destinația bunurilor care fac obiectul închirierii;
- i) posibilitatea de suînchiriere în tot sau în parte a bunului imobil sau de cesiune a contractului de închiriere unui terț cu acordul titularul dreptului de administrare;
- 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 contractuala.

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 contractuala se constituie prin virament bancar, în numerar, sau printr-un instrument de garantare emis în condițiile legii de o societate bancară ori de o societate de asigurări, în cuantumul și pentru perioada prevăzută în documentația de atribuire.

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 pentru închiriere va reprezenta minimumul chiriei lunare.

(4) Garanția de participare constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost declarată ca fiind castigatoare se restituie de titularul dreptului de administrare în cel mult 10 zile lucratoare 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 lucratoare de la data semnării contractului de închiriere.

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

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

- nu se prezintă la licitație, deși 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 câștigătorul licitației sau fiind admis cu statut de rezervă;
- fiind declarat câștigătorul licitației, nu semnează contractul de închiriere în termenul stabilit, sau nu-și execută obligațiile de plată asumate;
- fiind declarat câștigătorul licitației, nu constituie garanția pentru buna execuție a contractului.

(8) Garanția de bună execuție contractuală se va depune în termen de 3 zile de la data

semnării contractului de închiriere a bunului imobil. Această garanție va fi valabilă pe toată perioada de derulare a contractului, la care se adaugă 60 zile calendaristice de la data expirării contractului de închiriere.

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 de 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;
- 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, 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 posta ;
- (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

indeplinirii 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.

(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;

(d) oferta inițială prezintă un preț mai mic decât prețul minim de pornire;

(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 accepta 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). În cazul în care comisia de evaluare constată că unul sau mai mulți ofertanți au omis să prezinte anumite documente prin care se confirmă îndeplinirea cerințelor de calificare sau demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate, aceasta va solicita ofertanților respectivi completarea documentelor care lipsesc, acordând în acest scop un termen.

(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 prețul minim de pornire solicitat de titularul dreptului de administrare. Licitația

porneste de la cel mai bun pret oferit in plic si se desfasoara prin strigarea ascendenta a preturilor pe pasi de strigare pana la formularea ultimei oferte de catre unul dintre participanti.

b) negocierea directa a pretului - in situatia in care a fost depusa o singura oferta si 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 închiriere sunt facute publice pe site-ul titularului, solicitantul va depune la secretariatul titularului o oferta scrisa pentru spatiul de care este interesat.

(11) 2. A doua oferta ca valoare de prēt ofertata este declarata cu statut de rezerva. In situatia in care ofertantul castigator nu se prezinta pentru incheierea si semnarea contractului de închiriere, conform prevederilor din Documentatia de închiriere, 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 închiriere;

(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 oferat ;

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

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

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 invitației de participare.

Art. 13 În situația în care după repetarea procedurii de licitație se prezintă o singură ofertă care îndeplinește 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 3 zile tuturor participanților 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 pentru închiriere;

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

Art. 15 (1). Contestatiile 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

in termen de 3 zile lucratoare.

(3) Prin decizie a titularului dreptului de administrare se numeste comisia de solutiere 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 si intocmeste un proces verbal de anulare a licitației care se inainteaza spre validare titularului dreptului de administrare.

(5) In situatia de anulare a licitației se reia procedura de licitație.

SECȚIUNEA C - Atribuirea contractului de închiriere

Art. 16 În termen de 7 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 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.

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 de închiriere.

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.

-6-

Analiza documentelor prezentate de ofertanti de catre comisia de licitație 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 licitația 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 licitație. Anularea licitației 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 licitației nu creaza vreo obligatie a titularului dreptului de administrare fata de ofertanti, cu exceptia returnarii garanției de participare.

(5) Titularul dreptului de administrare are obligația de a anula aplicarea procedurii de licitație în următoarele situații:

a) dacă pe parcursul analizei, evaluării și/sau finalizării procedurii de închiriere se constată erori sau omisiuni în cadrul documentației de închiriere, iar titularul dreptului de administrare se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective;

b) în alte cazuri specificate în mod expres prin caietul de sarcini.

(6) În cazul prevăzut la alin. (5), titularul dreptului de administrare are obligația de a comunica în scris tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât motivul concret care a determinat decizia de anulare, cât și încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea de oferte.

PREȘEDINTE,
JUDEȚULUI,

Simona Gaci

Alin Tișe

Contrasemnează:
SECRETAR AL

.....
.....
ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
CONSILIUL JUDEȚEAN

Anexa nr. 2
la Hotărârea nr. 65/2012

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

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 locatar,

și

.....(persoana juridică), 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,

sau

..... (persoana fizică), cu domiciliul în localitatea

....., județul/sectorul, str. nr., identificat cu B.I./C.I. seria, nr., emis de la data de în calitate de locatar,

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

CAP. II - Obiectul contractului

Art. 1 Locatorul se obligă să asigure locatarului folosința bunului imobil, situat în, având datele de identificare prevăzute în anexa nr. 1, care face parte integrantă din prezentul contract de închiriere - cadru.

Art. 2 Locatorul predă locatarului bunul imobil la data de Predarea-primirea bunului 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 este dat în folosința locatarului pentru(destinația)..... .

CAP. IV - Durata contractului

Art. 4 (1) Prezentul contract de închiriere se încheie pe o perioadă de luni/ani, cu începere de la data de și până la data de

(2) La expirarea contractului tacita relocațiune nu va opera.

CAP. V - Prețul contractului și modalitățile de plată

Art. 5 Prețul închirierii - chiria - este de lei/mp/lună/fără TVA.

Art. 6 Plata chiriei se face lunar, până pe data de 15 a lunii curente pentru luna în curs.

CAP. VI - Garanții

Art. 7 În termen de 3 zile de la data semnării contractului de închiriere, locatarul va depune o garanție de buna executie contractuală, care este destinată garantării de către locatar a tuturor obligațiilor de plată și de semnare a procesului verbal de predare primire, către locator, născute din licitația în urma căreia s-a încheiat prezentul contract sau din contractul însuși.

Această garanție va fi valabilă pe toată perioada de derulare a contractului, la care se adaugă 60 zile calendaristice de la data expirării contractului de închiriere. Contractul intră în vigoare doar de la data constituirii garanției de bună execuție contractuală. În caz contrar, prezentul contract va fi reziliat de drept, fără a fi necesară intervenția instanței de judecată.

Art. 8 În cazul în care locatarul întârzie plata facturilor către locator cu mai mult de 5 de zile, locatorul are dreptul să încaseze debitul din garanția de bună execuție contractuală. Locatorul este singurul în măsură să își manifeste dreptul de a opta pentru a încasa debitul din garanția de bună execuție.

Art. 9 Locatarul are obligația de a reîntregi garanția de buna execuție în termen de 5 (cinci) zile de la data încasării debitului din garanție de către locator. În cazul necompletării garanției de bună execuție contractuală de către locatar într-un termen de 5 zile de la data încasării ei de către locator, contractul se reziliază de drept, fără a fi necesară notificarea prealabilă a locatarului sau fără intervenția instanței de judecată. În acest caz locatarul se obligă la plata tuturor debitelor (inclusiv dobânda penalizatoare) până la data rezilierii contractului.

Art. 10 În cazul în care locatarul nu semnează, din culpa sa, Procesul-verbal de predare primire a spațiului sau nu achită sumele cu titlu de chirie, dobânda penalizatoare, sau

contravaloare a utilităților, sau a oricăror alte obligații ce decurg din derularea prezentului contract, locatorul are dreptul să încaseze garanția de bună execuție contractuală, cu titlu de daune interese.

Art. 11 La terminarea perioadei de închiriere, în cazul în care locatarul nu înregistrează debite față de locator, acesta din urmă se obligă să returneze garanția depusă de locatar, la cererea acestuia, într-un termen de 30 de zile, după deducerea tuturor obligațiilor către locator și după semnarea acordului de reziliere de către ambele părți. Cheltuielile aferente operațiunilor bancare vor fi suportate de locatar.

CAP. VII - Obligațiile părților

SECȚIUNEA 1 - Obligațiile locatorului

Art. 12 Locatorul se obligă:

- a) să predea locatarului bunul închiriat împreună cu toate accesoriile sale în stare corespunzătoare utilizării acestuia;
- b) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii;
- c) să întreprindă tot ceea ce este necesar pentru a asigura în mod constant locatarului folosința liniștită și utilă a bunului, fiind dator să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință

Art. 13 Locatorul poate să controleze periodic bunul imobil închiriat pentru a verifica dacă acesta este folosit conform scopului pentru care a fost încheiat contractul.

Acest control se exercită fără a stânjeni folosința bunului imobil de către locatar.

SECȚIUNEA a 2-a - Obligațiile locatarului

Art. 14 Locatarul are următoarele obligații principale:

- a) să ia în primire bunul închiriat;
- b) să plătească chiria în cuantumul și la termenul stabilite prin contract;
- c) 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;
- d) să suporte pe toată durata contractului, cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului imobil;
- e) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului imobil în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- f) să folosească bunul cu prudență și diligență;
- g) să nu tulbure desfășurarea celorlalte activități desfășurate în cadrul imobilului;
- h) să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a bunului imobil, care s-ar datora culpei sale;
- i) să permită examinarea bunului de către locator la intervale de timp rezonabile în raport cu natura și destinația bunului, precum și de către cei care doresc să îl cumpere (dacă este cazul) sau care, la încetarea contractului, doresc să îl închirieze, fără însă ca prin aceasta să i se cauzeze o stânjenire nejustificată a folosinței bunului.
- j) 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;
- k) să restituie bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal de predare-primire, luându-se în considerare gradul

normal de uzură;

l) să răspundă integral pentru deteriorările aduse spațiului de către persoanele aduse de acesta în spațiu, precum prepușii, vizitatorii etc., inclusiv cele cauzate de incendiu, dacă nu dovedește că au survenit fortuit;

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

n) după încetarea contractului, pe baza documentelor prezentate de locator, locatarul se obliga să achite toate cheltuielile ce-i revin, aferente întregii perioade cât a beneficiat de prevederile contractului.

Art. 15 (1) Locatorul este obligat să efectueze toate reparațiile care sunt necesare pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata închirierii, conform destinației stabilite.

(2) Sunt în sarcina locatarului reparațiile locative, a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului.

(3) Dacă, după încheierea contractului, se ivește nevoia unor reparații care sunt în sarcina locatorului, iar acesta din urmă, deși încunoștințat, nu începe să ia de îndată măsurile necesare, reparațiile pot fi făcute de locatar. În acest caz, locatorul este dator să plătească, în afara sumelor avansate de locatar, dobânzi socotite de la data efectuării cheltuielilor.

(4) În caz de urgență, locatarul îl poate înștiința pe locator și după începerea reparațiilor, dobânzile la sumele avansate neputând curge decât de la data înștiințării.

Art. 16 (1) Locatorul garantează contra tuturor viciilor lucrului care împiedică sau micșorează folosirea lui, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului și fără a ține seama dacă ele existau dinainte ori au survenit în cursul închirierii.

(2) Locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care locatarul nu le-a reclamat.

Art. 17 (1) Dacă locatorul nu înlătură viciile în cel mai scurt termen, locatarul are dreptul la o scădere proporțională a chiriei. În cazul în care viciile sunt atât de grave încât, dacă le-ar fi cunoscut, locatarul nu ar fi închiriat bunul, el poate rezilia contractul, în condițiile legii.

(2) Atunci când aceste vicii aduc vreun prejudiciu locatarului, locatorul poate fi obligat și la daune-interese, în afară de cazul când dovedește că nu le-a cunoscut și că, potrivit împrejurărilor, nu era dator să le cunoască.

Art. 18 (1) Locatorul are dreptul de a păstra lucrările adăugate și autonome efectuate asupra bunului pe durata închirierii și nu poate fi obligat la despăgubiri decât dacă locatarul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al locatorului.

(2) Dacă lucrările au fost efectuate fără acordul prealabil al locatorului, acesta poate alege să ceară locatarului aducerea bunului în starea inițială, precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către locatar.

(3) În cazul în care nu a avut acordul prealabil al locatorului, locatarul nu poate invoca, în niciun caz, dreptul de retenție.

Art. 19 (1) Dacă în timpul închirierii bunul are nevoie de reparații care nu pot fi amânate până la sfârșitul închirierii sau a căror amânare ar expune bunul pericolului de a fi distrus, locatarul va suporta restrângerea necesară a închirierii cauzată de aceste reparații.

(2) Dacă totuși reparațiile durează mai mult de 10 zile, prețul închirierii va fi scăzut proporțional cu timpul și cu partea bunului de care locatarul a fost lipsit.

(3) Dacă reparațiile sunt de așa natură încât, în timpul executării lor, bunul devine impropriu pentru întrebuințarea convenită, locatarul poate rezilia contractul.

CAP. VIII - Răspunderea contractuală, dobânda penalizatoare și daune-interese

Art. 20 Prezentul contract de închiriere constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite în contract.

Art. 21 Pentru neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor prevăzute în prezentul contract, părțile răspund potrivit prevederilor legii.

Art. 22 Neplata la termen a chiriei atrage o dobândă penalizatoare, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu prima zi care urmează aceleia în care suma a devenit exigibilă, calculată conform prevederilor Ordonanței Guvernului nr. 13/2011 privind dobânda legală remuneratorie și penalizatoare pentru obligații bănești, precum și pentru reglementarea unor măsuri financiar-fiscale în domeniul bancar.

Art. 23 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. IX - Rezilierea contractului

Art. 24 Rezilierea contractului poate avea loc atunci când:

(1) Una dintre părți nu-și execută obligațiile, fapt pentru care cealaltă parte va fi în drept să considere contractul ca desființat de plin drept și fără vreo altă formalitate legală. Locatorul va notifica locatarului rezilierea contractului, locatarul având obligația de a elibera spațiul în termen de maxim 10 zile calendaristice de la data transmiterii notificării.

(2) Pentru cauze de neîndeplinire culpabilă, parțială sau totală, a obligațiilor contractuale asumate.

(3) Locatorul își rezervă dreptul, iar locatarul este de acord, de a înceta de drept și imediat prezentul contract, în cazul ridicării definitive și irevocabile a Autorizației de desfășurare a activității locatarului sau din orice cauză cu privire la dreptul locatarului de a desfășura activitatea în scopul căreia a fost închiriat spațiul.

Art. 25 (1) Depășirea termenului de plată a chiriei și a contravalorii utilităților cu 60 zile de la data scadenței, conduce la rezilierea de drept a prezentului contract și executarea valorii garanției constituite în acest sens, fără nici o altă notificare prealabilă și fără intervenția vreunei instanțe de judecată, conform prezentului pact comisoriu de gradul IV.

(2) Totodată, în cazul în care locatarul nu achită chiria sau utilitățile datorate, locatorul va fi în drept ca la scadența datoriilor neachitate, să procedeze la întreruperea furnizării de utilități către bunul imobil ce face obiectul prezentului contract, fără vreo notificare sau înștiințare prealabilă în acest scop. Locatarul va fi obligat să suporte costul repornirii furnizării utilităților, dacă acest cost va exista, și aceasta numai după achitarea tuturor datoriilor astfel născute.

CAP. X - Forța majoră

Art. 26 Forța majoră, legal notificată, exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii.

CAP. XI - Subînchirierea și cesiunea

Art. 27 Subînchirierea în tot sau în parte a bunului imobil sau cesiunea contractului de închiriere unui terț se va face cu acordul titularului dreptului de administrare.

CAP. XII - Încetarea contractului

Art. 28 Închirierea încetează prin:

- a) acordul de voință al părților;
- b) expirarea termenului;
- c) pierirea bunului;
- d) rezilierea pentru neexecutarea obligațiilor;
- e) în cazul înstrăinării bunului închiriat;
- f) denunțare unilaterală;
- g) întârzierea mai mare de 60 zile la plata chiriei sau utilităților și facilităților;
- h) caz fortuit sau caz de forță majoră;
- i) pronunțarea față de una din părți a unei sentințe de deschidere a procedurii insolvenței;
- j) din orice alte clauze prevăzute de lege.

CAP. XIII - Litigii

Art. 29 Orice litigiu izvorât din încheierea, executarea, modificarea, încetarea și interpretarea clauzelor prezentului contract se va soluționa pe cale amiabilă, iar dacă acest lucru nu este posibil, va fi supus spre soluționare instanțelor române de drept comun.

CAP. XIV - Dispoziții finale

Art. 30 Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

Art. 31 Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat și ștampilat de ambele părți.

Art. 32 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.

Art. 33 Anexele fac parte integrantă din prezentul contract și se încheie în același număr de exemplare ca și contractul.

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

Locator,

Locatar,

.....

.....

Contrasemnează:

PREȘEDINTE,
Alin Tișe
Simona Gaci

SECRETAR AL JUDEȚULUI,

