**DISPOZIŢIA NR. 910**

**din 16 decembrie 2020**

**privind aprobarea** **documentației de atribuire pentru închirierea unei suprafațe de 45,73 mp din incinta stadionului Cluj Arena, Peluza Sud S1, nivel 2/4, aflat în domeniul public al Judeţului Cluj și în administrarea Consiliului Judeţean Cluj.**

Preşedintele Consiliului Judeţean Cluj:

Având în vedere:

- Referatul nr. 42.919 /2020 al Serviciului Juridic, Contencios Administrativ, Arhivă privind necesitatea aprobării documentației de atribuire pentru închirierea unei suprafațe de 45,73 mp din incinta stadionului Cluj Arena, Peluza Sud S1, nivel 2/4, aflat în domeniul public al Judeţului Cluj și în administrarea Consiliului Judeţean Cluj.

În conformitate cu prevederile:

-art.190 alin.(4), art.191 alin. (1) lit.c), alin. (4) lit.a), art. 332-348 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

- art. 1777 – 1823 din Legea privind Codul civil nr. 287/2009, republicată, cu modificările şi completările ulterioare.

- Hotărârii Consiliului Judeţean Cluj nr. 209/2019 privind aprobarea Procedurii de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public şi privat al Judeţului Cluj, aflate în administrarea Consiliului Judeţean 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 drepturilor conferite de art. 196 alin. (1) lit. b) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare

**D i s p u n e:**

**Art.1.** Se aprobă documentația de atribuire privind închirierea unei suprafețe de 45,73 mp situat din incinta stadionului Cluj Arena, Peluza Sud S1, nivel 2/4, identificat în cartea funciară nr. 281471 Cluj-Napoca, aflat în domeniul public al Judeţului Cluj și în administrarea Consiliului Judeţean Cluj, cuprinsă în anexacare face parte integrantă 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 intermediul secretarului general al județului, în termenul prevăzut de lege, președintelui Comisiei de evaluare a ofertelor pentru închirierea bunurilor imobile din domeniul public și privat al Județului Cluj, aflate în administrarea Consiliului Județean Cluj, Direcției de Administrare și Exploatare a Stadionului Cluj Arena, precum şi Prefectului Judeţului Cluj.

**Contrasemnează:**

**PREŞEDINTE, SECRETAR GENERAL AL JUDEŢULUI,**

**Alin Tișe Simona Gaci**

**Anexă**

**la Dispoziția nr. 910/2020**

**DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE**

# **CAIET DE SARCINI**

**pentru închirierea prin licitație publică a imobilului în suprafață de 45,73 mp situat în incinta stadionului Cluj Arena, Peluza Sud S1, nivel 2/4, aflat în domeniul public al Județului Cluj și în administrarea Consiliului Județean Cluj.**

Întocmit în conformitate cu Hotărârea Consiliului Județean **nr.** **209/30.10.2019**, privind aprobarea procedurii de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public și privat al Județului Cluj, aflate în administrarea Județului Cluj.

Prevederile **art. 332-348, 362 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019** privind codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

**CAPITOLUL A. Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate**

Prezentul Caiet de Sarcini s-a întocmit în vederea organizării licitaţiei care are ca obiect închirierea unui spațiu, organizatorul licitaţiei fiind

Judeţul Cluj, prin Consiliul Judeţean Cluj cu sediul în Cluj-Napoca, str. Dorobanţilor, nr.106, telefon: 0372-640030, fax 0372-640070, cod fiscal 4288110, având contul RO44TREZ2165006XXX006923, deschis la Trezoreria Municipiului Cluj-Napoca, reprezentat prin Președinte, domnul Alin Tișe.

Imobilul situat în municipiul Cluj-Napoca, Aleea Stadionului, nr. 2, se află în domeniul public al Judeţului Cluj, conform Hotărârii Consiliului Judeţean Cluj nr. 143/2008 privind însuşirea Inventarului bunurilor care alcătuiesc domeniului public al Judeţului Cluj, cu modificările și completările ulterioare .

**CAPITOLUL B. Descrierea bunului imobil care face obiectul închirierii**

Imobilul este situat în Municipiul Cluj-Napoca, Aleea Stadionului, nr. 2, Cluj-Napoca și este identificat după cum urmează:

* Imobil în suprafață de 45,73 mp, din incinta stadionului Cluj Arena, Peluză Sud S1 nivel 2/4, identificat în cartea funciară nr. 281471 Cluj-Napoca.

**CAPITOLUL C. Condițiile şi regimul de exploatare ale spaţiilor închiriate**

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

Imobilul se va folosi pentru **activitate comercială**.

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

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

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

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

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

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

**CAPITOLUL D. Preţul minim de pornire al licitaţiei, respectiv chiria minimă**

Prețul de pornire al licitației publice pentru închirierea imobilului în suprafațăde **45,73 mp,** este de **29** **lei /mp/ lună, plus TVA.**

Prețul de pornire s-a stabilit în urma testării ofertelor pieței imobiliare, privind prețurile de închiriere în zona **Aleea Stadionului, nr. 2, Cluj-Napoca,** fiind stabilit de Consiliul Județean Cluj, astfel:

Agenţii imobiliare acreditate/societăți de profil :

* + Spatiicomerciale.ro: 6 euro/mp/lună- 9 euro/mp/lună.
  + Habitas Imobiliare: 8 euro/mp/lună- 9 euro/mp/lună.

**(cursul BNR din data de 14.12.2020, 1 Euro = 4,849 lei)**

Prețul de pornire la licitația organizată de Consiliul Județean Cluj, pentru închiriere imobilului situat în zona Aleea Stadionului, nr. 2, Cluj-Napoca, (publicată pe site-ul Consiliului Județean Cluj la data de 18.12.2020, având ca dată de deschidere a ofertelor ziua de 08.01.2021), este de 6 Euro/mp, respectiv **29 lei/mp, plus TVA**, rezultând o valoare de pornire de **1.326,17 lei/lună**, **plus TVA**, aferent suprafeței de 45,73 mp reprezentând chiria minimă lunară.

Având în vedere faptul că perimetrul este închis pe perioada unor evenimente desfășurate în incinta Cluj Arena, reprezintă un dezavantaj major în derularea activității potențialului chiriaș. Acest aspect diminuează cu cca 25% prețul chiriei față de media pieței.

**Obligații privind taxa pe clădire și teren:**

Locatarul se obligă să depună la organul fiscal local declarația prevăzută de art. 461 alin. 11, respe4ctiv art. 466 alin. 8 din Legea nr. 227/2015 privind Codul Fiscal până la data de 25 inclusiv a lunii următoare intrării în vigoare a contractului și să plătească lunar taxa pe clădire și taxa pe teren prevăzută la art. 462 alin 5, respectiv art. 467 alin 5 până la data de 25 inclusiv a lunii următoare fiecărei luni din perioada de valabilitate a contractului.

**CAPITOLUL E. Criteriul de atribuire utilizat**

1. **Cel mai mare nivel al chiriei** – **40%.** Va obține punctajul maxim oferta care este cea mai avantajoasă din punct de vedere financiar, cel mai mare preț.
2. **Capacitatea economico-financiară a ofertanților** – **30 % .** Se va lua în considerare profitul fiscal din declarația ultimului an fiscal.
3. **Protecția mediului înconjurător** – **10%.** Se vor lua în considerare orice documente justificative referitoare la protecția medului înconjurător care ar fi, fără a se limita, colectarea selectivă a deșeurilor (contracte cu societăți de profil), avize sau autorizări emise de autorități competente dacă este cazul raportat la obiectul activității care urmează a se desfășura în spațiu.
4. **Condiții specifice impuse de natura bunului închiriat** – **20 %.** Se va lua în considerare o declarație pe proprie răspundere, ca în cazul în care ofertantul va fi desemnat câștigător, va adduce îmbunătățiri bunului închiriat.

**CAPITOLUL F. Cerinţele privind calificarea ofertanţilor:**

Ofertanții trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

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

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

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

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

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

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

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

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

De asemenea:

Ofertanţii vor prezenta formularul de ofertă - Formular 1

Ofertanţii vor prezenta Scrisoarea de înaintare - Formular 2

Ofertanţii trebuie să facă dovada vizitării spaţiului. Se va prezenta Formularul 3. Pentru a se face dovada vizitării spațiului, Formularul trebuie semnat și datat de către un reprezentant D.A.E.S.C.A.

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

Ofertanţii trebuie să facă dovada constituirii garanţiei de participare.

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

Ofertele se redactează în limba română.

Ofertele se depun la sediul autorității contractante în **două plicuri sigilate**, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, precizându-se data și ora.

Pe **plicul exterior** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și va conține:

1. O fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări.
2. Acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante.
3. Acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

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

Fiecare participant poate depune o singură ofertă.

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

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

**CAPITOLUL G. Cuantumul garanţiei de participare şi cel al garanţiei de bună execuţie contractuală**

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

Garanţia de participare este obligatorie şi se constituie în numerar, la casieria Consiliului Judeţean Cluj. Programul de funcţionare al casieriei este :

luni-joi între orele: 8,00 – 10,00 şi 13,00 – 15,30 (cu excepția zilelor libere legale).

vineri între orele: 8,00 – 10,00 şi 12,30 – 13,00 (cu excepția zilelor libere legale).

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

Valoarea garanţiei de participare este de **1.326,17 lei** (minimul chiriei lunare). Aceasta se va returna în termen de 10 zile lucrătoare de la semnarea contractului de închiriere cu ofertantul câștigător.

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

Valoarea **garanţiei de bună execuţie** este de **2.652,34 lei**  (în cuantum de 2 ori valoarea chiriei minime lunare). Garanția de bună execuție contractuală se va depune în termen de 3 zile de la data **semnării contractului de închiriere** a bunului imobil, în următorul cont RO44TREZ2165006XXX006923, deschis la Trezoreria Municipiului Cluj-Napoca, cod de identificare fiscală 4288110. Această garanție va fi valabilă pe toată perioada de derulare a contractului, la care se adaugă 60 zile calendaristice de la data expirării contractului de închiriere.

**CAPITOLUL H. Destinaţia bunurilor care fac obiectul închirierii.**

Destinaţia spaţiului de închiriat este pentru activitate comercială, în conformitate cu legislaţia în vigoare.

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

**CAPITOLUL I. Interdicția subînchirierii sau cesionării bunului.**

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

**CAPITOLUL J. Durata închirierii şi posibilitatea prelungirii duratei contractului de închiriere pe bază de act adiţional.**

Durata închirierii este de **3 ani**, cu posibilitate de prelungire prin act adiţional, semnat de ambele părţi contractante dacă locatarul și-a exprimat în scris opțiunea cu minim 30 zile înainte de expirarea valabilității contractului, dacă locatarul și-a îndeplinit toate obligațiile asumate prin contractul de închiriere.

**CAPITOLUL K. Facilităţile suplimentare-** Nu sunt.

**CAPITOLUL L. Perioada de valabilitate a ofertei şi a garanţiei de participare**

Perioada de valabilitate a ofertei şi a garanţiei de participare este de 60 de zile de la data deschiderii ofertelor.

**CAPITOLUL M. Reguli formale de prezentare şi depunere a ofertelor. Data, ora şi locul depunerii, respectiv a deschiderii ofertelor.**

**Reguli formale de prezentare şi depunere a ofertelor**

Persoanele care manifestă interes de participare la licitaţie depun la registratura Consiliului Judeţean Cluj, până la data şi ora limită stabilită în invitaţia de participare (**06.01.2021, ora 15:30**) un plic închis şi sigilat care conţine formularul de ofertă, precum şi documentele solicitate prin caietul de sarcini.

Pe plic se menţionează numele şi prenumele/denumirea şi adresa ofertantului, menţiunea ”LICITAŢIE PENTRU ÎNCHIRIERE”, precum şi spaţiul care face obiectul licitaţiei.

În perioada cuprinsă între data publicării invitaţiei de participare şi data limită de depunere a ofertelor, titularul dreptului de proprietateare obligaţia de a asigura oricărei persoane interesate accesul la documentaţia de închiriere.

Documentaţia de închiriere se obţine prin ridicarea de către cei interesaţi de la registratura titularului dreptului de proprietate, între orele 08.00-15.30 de la registratura Consiliului Judeţean Cluj sau poate fi accesată de pe site-ul instituţiei [www.cjcluj.ro](http://www.cjcluj.ro), secțiunea Anunțuri.

În cazul în care devine necesară prelungirea termenului de depunere a ofertei ca urmare a unor modificări faţă de informaţiile deja publicate şi incluse în documentaţia de închiriere sau ca urmare a aparţiei unor motive obiective şi justificate, titularul dreptului de proprietate are dreptul de a prelungi termenul de depunere a ofertei.

Oferta se elaborează în conformitate cu prevederile din documentaţia de închiriere şi trebuie să cuprindă detaliat toate condiţiile prevăzute în caietul de sarcini, să fie completă, fermă, reală şi serioasă, redactată în limba română. Oferta şi toate formularele depuse se semnează în original pe fiecare pagină.

Orice comunicare, solicitare, informare, notificare şi alte asemenea, trebuie transmise în scris către titularul dreptului de proprietate

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

Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din următoarele modalităţi :

1. prin poştă ;

(b) prin fax, cu confirmare de primire

(c) prin orice combinaţie a celor prevazute la literele a) – b).

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

Protecția datelor cu caracter personal:

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

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

**Data limită de depunere a ofertelor: 06.01.2021, ora 15:30**

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

**Data, ora deschiderii ofertelor: 08.01.2021, ora 10:00**

Ședința de deschidere va avea loc la sediul Direcției de Administrare și Exploatare a Stadionului Cluj Arena, Aleea Stadionului, nr. 2, Cluj-Napoca.

**Condiţii pentru participanţii la şedinţa de deschidere:**

Pot participa la şedinţa de deschidere a ofertelor ofertanţii care au dreptul de a licita oferta sau reprezentanţi împuterniciţi în scris ai acestora, care vor prezenta împuternicirea scrisă şi o copie de pe actul de identitate.

**Solicitare de clarificări:**

Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. Data limită pentru depunerea solicitării de clarificări de către persoanele interesate este data de **28.12.2020**.

Solicitările de clarificări vor fi trimise pe adresa de email [office@clujarena.ro](mailto:office@clujarena.ro), iar autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în maxim 5 zile de la primirea solicitării.

**Anularea licitației:**

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

**B. FIȘA DE DATE A PROCEDURII**

**pentru închirierea prin licitație publică a imobilului în suprafață de 45,73 mp situat în incinta stadionului Cluj Arena, Peluza Sud S1, nivel 2/4, aflat în domeniul public al Judeţului Cluj și în administrarea Consiliului Judeţean Cluj.**

**1. 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.

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

**Data limită de depunere a ofertelor: 06.01.2021, ora 15:30**

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

**Data, ora deschiderii ofertelor: 08.01.2021, ora 10:00**

Deschiderea va avea loc la sediul Direcției de Administrare și Exploatare a Stadionului Cluj Arena, Aleea Stadionului, nr.2, Cluj-Napoca.

**3. Descriere Imobil**. Imobilului situat în Municipiul Cluj-Napoca, Aleea Stadionului, nr. 2, Cluj-Napoca identificat după cum urmează:

* Imobil în suprafață de **45,73 mp, din incinta stadionului Cluj Arena, Peluză Sud S1 nivel 2/4.**

**4. Condiții ofertanți.** La licitaţie pot participa persoanele care desfăşoară activitate de alimentație publică sau comerciale, au intrat în posesia caietului de sarcini şi fac dovada că au constituit garanţia de participare și fac dovada că îndeplinesc următoarele condiții:

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

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

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

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

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

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

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

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

Documentaţia de închiriere se poate obţine de către cei interesaţi de la registratura Consiliului Judeţean Cluj începând cu data de **18.12.2020**, între orele 08,30-15,30 sau poate fi accesată de pe pagina de internet [www.cjcluj.ro](http://www.cjcluj.ro).

Termenul limită de depunere a ofertelor este data de **06.01.2021, ora 15:30**, ofertele fiind obligatoriu prezentate în plicuri sigilate, elaborate în limba româna şi depuse la registratura Consiliului Judeţean Cluj.

Deschiderea ofertelor va avea loc în data de **08.01.2021, ora 10:00** la sediul Direcției de Administrare și Exploatare a Stadionului Cluj Arena, din Municipiul Cluj-Napoca, Aleea Stadionului, nr. 2, județul Cluj.

**C. CONTRACT-CADRU**

**DIRECȚIA DE ADMINISTRARE ȘI EXPLOATARE A STADIONULUI CLUJ ARENA**

Nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**

**ATRIBUIT PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ**

Având în vedere:

Hotărârea Consiliului Județean **nr.** **209/30.10.2019**, privind aprobarea procedurii de închiriere a bunurilor imobile din domeniul public și privat al Județului Cluj, aflate în administrarea Județului Cluj.

Dispoziția Presedintelui Consiliului Județean Cluj, nr. \_\_\_\_\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_\_\_\_\_, **privind aprobarea documentației de atribuire pentru închirierea unei suprafațe de 45,73 mp din incinta stadionului Cluj Arena, Peluza Sud S1, nivel 2/4, aflat în domeniul public al Judeţului Cluj și în administrarea Consiliului Judeţean Cluj**

#### CAP. I - Părţile contractante

1. Județul Cluj – cu sediul în localitatea Cluj-Napoca., judeţul Cluj, Calea Dorobanților, nr.106, cont RO56TREZ216502205X031037 deschis la Trezoreria Municipiului Cluj-Napoca., cod de identificare fiscală RO 29438964 reprezentat prin Vicepreședitele Consiliului Județean Cluj, domnul Marius Mînzat, în calitate de locator,

şi

2. ...........................................................(persoana juridică), cu sediul în localitatea ......................., judeţul/sectorul ......................, str. ...................... nr. ........., înregistrată la Oficiul Naţional al Registrului Comerţului sub nr. ....................... din ......................., cont nr. .............., deschis la ................................, cod fiscal ......................., reprezentată prin ........................, având funcţia de ........................., în calitate de locatar/chiriaș,

sau

........................................................... (persoana fizică), cu domiciliul în localitatea ......................., judeţul/sectorul ......................, str. ...................... nr. ........., identificat cu B.I./C.I. seria ….., nr. ……, emis de ……………… la data de ………….., CNP ....................................,în calitate de locatar,

**CAP. II - Obiectul contractului**

**Art. 1.** Contractul are drept obiect închirierea unei suprafețe de 45,73 mp situat din incinta stadionului Cluj Arena, Peluza Sud S1, nivel 2/4, identificat în cartea funciară nr. 281471 Cluj-Napoca, aflat în domeniul public al Judeţului Cluj și în administrarea Consiliului Judeţean Cluj, în schimbul unei sume de bani, reprezentând chiria.

**Art. 2.** Predarea-primirea bunului imobil se face în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție și se va consemna în procesul-verbal de predare-primire, care va fi încheiat, datat, semnat de reprezentanții părţilor contractante, menţionându-se totodată starea fizică a imobilului, dotările şi utilităţile de care acesta beneficiază în momentul predării-primirii.

#### CAP. III - Scopul contractului

**Art. 3.** Bunul imobil care constituie obiectul prezentului contract este închiriat locatarului pentru ..............., având destinaţia de .............

#### 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 ................... şi până la data de ............... .

(2) La expirarea contractului tacita relocaţiune nu va opera, părțile putând de comun acord să prelungească durata contractului, în baza unui act adițional, aceasta neputând depăși durata maximă a locațiunii prevăzută de Codul civil.

#### CAP. V - Preţul contractului şi modalităţile de plată

**Art. 5** Preţul închirierii - Valoarea lunară a contractului este de **......................, plus TVA,** stabilit pe baza ofertei de preț din cadrul licitației publice din data de .............. În prețul închirierii nu sunt incluse și utilitățile.

**Art. 6.** (1) **Plata chiriei se face în avans, lunar, până în data de 15 a lunii curente pentru luna următoare, în baza facturii emisă de locator, conform art. 347 (2) lit. b) din Codul Administrativ.**

(2) Chiria se va plăti în numerar la casieria locatorului sau la ……. , în contul indicat de acesta.

(3) Plata chiriei ulterior datei scadente a fiecărei luni, atrage obligarea chiriaşului la suportarea unei penalităţi pe zi de întârziere, din suma de plată datorată, respectiv de 0,1 % pentru fiecare zi de întârziere .

(4) Cuantumul chiriei va putea fi modificat de către părţi, pe bază de act adiţional la prezentul contract.

(5) În cazul în care pe parcursul derulării contractului de închiriere intervin modificări legislative care au ca obiect instituirea/modificarea sau renunțarea la anumite taxe și impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată , la cererea oricăreia dintre părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută și în documentația de atribuire.

**CAP. VI – Drepturile și obligaţiile părţilor**

#### SECŢIUNEA 1 – Drepturile și obligaţiile locatorului

**Art.7.** Locatorul are următoarele drepturi și/sau obligații principale :

**a)** să predea bunul împreună cu accesoriile sale (dacă este cazul), pe bază de proces-verbal, în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției de bună execuție;

**b)** să încaseze chiria, în conformitate cu dispoziţiile contractului de închiriere;

**c)** să beneficieze de garanţia de bună executie constituită de titularul dreptului de închiriere, în cazul în care locatarul nu își îndeplinește din culpa sa obligațiile asumate prin contract, în limita prejudiciului creat, și să o restituie la încetarea contractului dacă nu au fost formulate pretenții, până la cea dată;

**d)** să menţină bunul în stare corespunzătoare de folosinţă pe toată durata închirierii, potrivit destinaţiei sale, şi să suporte cheltuielile reparaţiilor necesare în acest scop;

**e)** să controleze periodic executarea obligaţiilor titularului dreptului de închiriere şi respectarea condiţiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosinţa bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrităţii bunului şi destinaţia în care este folosit;

**f)** să asigure folosinţa netulburată și utilă a bunului pe tot timpul închirierii și să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni o asemenea folosință.

**SECŢIUNEA a 2-a – Drepturile și obligaţiile locatarului**

**Art. 8.** (1) Locatarul are următoarele drepturi și obligaţii principale:

a) să ia în primire bunul dat în locațiune;

b) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică/privată prin faptele şi actele juridice săvârşite;

c) să plătească chiria, în avans, în cuantumul şi la termenele stabilite prin contract;

d) să constituie garanţia de bună execuție în cuantumul, în forma şi la termenul prevăzut în caietul de sarcini;

e) să solicite/notifice de îndată locatorului, după caz, reparaţiile necesare pentru menţinerea bunului în stare corespunzătoare de folosinţă sau contravaloarea reparaţiilor care nu pot fi amânate;

f) să execute la timp şi în condiţii optime lucrările de întreţinere curente şi reparaţii normale ce îi incumbă, a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a imobilului, în vederea menţinerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

g) să întrebuinţeze, pe toată durata închirierii, bunul imobil ca un bun proprietar, cu bună-credinţă şi potrivit destinaţiei care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;

h) să suporte pe toată durata contractului, cheltuielile referitoare la utilităţile consumate pentru folosinţa bunului imobil;

i) să folosească bunul cu prudenţă şi diligenţă;

j) să nu tulbure desfăşurarea celorlalte activităţi care se derulează în cadrul imobilului;

k) să răspundă pentru distrugerea totală sau parţială a bunului imobil, care s-ar datora culpei sale;

l) să permită examinarea bunului de către locator la intervale de timp rezonabile în raport cu natura şi destinaţia bunului, precum şi de către cei care doresc să îl închirieze, la încetarea contractului, fără însă ca prin aceasta să i se cauzeze o stânjenire nejustificată a folosinţei bunului.

m) să nu aducă modificări bunului imobil închiriat, decât cu acordul prealabil, în scris, al locatorului şi cu respectarea legislaţiei în vigoare, respectiv obţinerea autorizaţiei de construcţie;

n) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică şi funcţională avută la data preluării, mai puţin uzura aferentă exploatării normale. Până la proba contrară, locatarul este prezumat a fi primit bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare potrivit destinației stabilite.

o) 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.

p) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau producte.

q) să declare și să achite taxa pe clădire și teren aferentă spațiului închiriat, conform art.461-467 din Codul fiscal;

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

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

t) la cererea Locatorului, Locatarul se obligă să-și restrângă activitatea pe durata competițiilor internaționale de atletism sau alte evenimente majore desfășurate în incinta stadionului Cluj Arena.

**Art. 9.** (1) Locatorul garantează contra tuturor viciilor lucrului care împiedică sau micşorează folosirea lui, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului şi fără a ţine seama dacă ele existau dinainte ori au survenit în cursul închirierii.

(2) Locatorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului şi pe care locatarul nu le-a reclamat în condițiile prevăzute în art. 1.690 alin. (3) din Codul civil.

**Art. 10.** (1) Dacă locatorul nu înlătură viciile în cel mai scurt termen, locatarul are dreptul la o scădere proporţională 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 condiţiile legii.

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

**Art. 11**. Prevederile referitoare la garanția contra viciilor ascunse se aplică și atunci când bunul închiriat nu corespunde calităților convenite de către părți la încheierea contractului.

**Art. 12**. Locatorulnu este ținut să îl garanteze pe locatarde tulburareacauzată de fapta unui terț care nu pretinde vreun drept asupra bunului, cu excepția cazului în care tulburarea începută înaintea predării bunului, îl împiedică pe locatar să îl preia, situație în care se aplică dispozițiile art. 1.794 alin. (2) din Codul civil.

**Art. 13**. (1) Dacă un terț pretinde vreun drept asupra bunului dat în locațiune, locatorul este dator să îl apere pe locatar chiar și în lipsa unei tulburări de fapt. Dacă locatarul este lipsit în tot sai în parte de folosința bunului, locatorul este obligat să îl despăgubească pentru toate prejudiciile suferite din această cauză.

(2) Indiferent de gravitatea tulburării, dacă aceasta a fost comunicată locatorului, fără însă a fi înlăturată, locatarul poate solicita o scădere proporțională a chiriei. În cazul în care tulburarea este atât de gravă încât, dacă ar fi cunoscut-o, locatarul nu ar fi contractat, acest poate rezilia contractul, în condițiile legii.

(3) Locatarul care, la data încheierii contractului, cunoștea cauza de evicțiune, nu are dreptul la daune-interese.

**Art. 14**. (1) Dacă locatarul este chemat în judecată de către un terț care pretinde un drept asupra bunului închiriat, inclusiv un drept de servitute, și există riscul pierderii, în tot sau în parte, a folosinței imobilului, acesta are dreptul să solicite introducerea în cauză a locatorului, în condițiile prevăzute de Codul de procedură civilă.

(2) Locatarul este obligat să îl despăgubesacă pe locator de prejudiciile suferite ca urmare a necomunicării tulburării. Acesta nu va fi ținut să despăgubească dacă dovedește că locatarul nu ar fi avut câștig de cauză sau că, având cunoștință de tulburare, nu a acționat în consecință.

**Art. 15** (1) Locatorul are dreptul de a păstra lucrările adăugate şi autonome efectuate asupra bunului pe durata închirierii şi 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 iniţială, precum şi 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 retenţie.

**Art. 16** (1) Dacă în timpul închirierii bunul are nevoie de reparaţii care nu pot fi amânate până la sfârşitul închirierii sau a căror amânare ar expune bunul pericolului de a fi distrus, locatarul va suporta restrângerea necesară a închirierii cauzată de aceste reparaţii.

(2) Dacă totuşi reparaţiile durează mai mult de 10 zile, preţul închirierii va fi scăzut proporţional cu timpul şi cu partea bunului de care locatarul a fost lipsit.

(3) Dacă reparaţiile sunt de aşa natură încât, în timpul executării lor, bunul devine impropriu pentru întrebuinţarea convenită, locatarul poate rezilia contractul.

**CAP. VII- Garanţii**

**Art. 17.** (1) În termen de 3 zile de la data semnării contractului de închiriere, locatarul va depune o garantie de buna executie contractuală, care este destinată garantării de către locatar a îndeplinirii tuturor obligaţiilor contractuale, inclusiv de semnare a procesului verbal de predare- primire, către locator, în următorul cont RO44TREZ2165006XXX006923, deschis la Trezoreria Municipiului Cluj-Napoca, cod de identificare fiscală 4288110.

(2) Garanția este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii minime lunare, specificată în caietul de sarcini.

(3) Garanţia 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 garanţiei de bună execuţie contractuală. În caz contrar, prezentul contract va fi reziliat de drept, fără a fi necesară intervenţia instanţei de judecată, printr-o notificare adresată de locator, locatarului.

**Art.18.** Încazul în care locatarul întârzie plata facturilor către locator cu mai mult de 5 de zile, locatorul are dreptul să încaseze debitul din garanţia de bună execuţie contractuală, fiind singurul în măsură să îşi manifeste dreptul de a opta pentru încasarea debitul din garanţia de bună execuţie.

**Art. 19.** Locatarul are obligaţia de a reîntregi garanţia de buna execuţie în termen de 5 (cinci) zile de la data încasarii debitului din garanţie de către locator. În cazul necompletării garanţiei de bună execuţie 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 intervenţia instanţei de judecată. În acest caz locatarul se obligă la plata tuturor debitelor (inclusiv dobânda penalizatoare) până la data rezilierii contractului.

**Art. 20** În cazul în care locatarul nu semnează, din culpa sa, Procesul-verbal de predare primire a spaţiului sau nu achită sumele cu titlu de chirie, penalitățile de întârziere, sau contravaloarea utilităţilor, sau a oricăror alte obligaţii ce decurg din derularea prezentului contract, locatorul are dreptul să încaseze garanţia de bună execuţie contractuală, cu titlu de daune interese.

**Art. 21** La terminarea perioadei de închiriere, în cazul în care locatarul nu înregistrează debite faţă de locator, acesta din urmă se obligă să returneze garanţia depusă de locatar, la cererea acestuia, într-un termen de 30 de zile, după deducerea tuturor obligaţiilor către locator. Cheltuielile aferente operaţiunilor bancare vor fi suportate de locatar.

**CAP. VIII. Protecția datelor personale**

**Art. 22** Părţile trebuie să respecte normele si obligaţiile impuse de dispoziţiile în vigoare, privind protecţia datelor cu caracter personal.

**Art. 23**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.

**Art. 24**. 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.

**Art.25*.*** 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 contractul 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.

**CAP. IX - Răspunderea contractuală, dobânda penalizatoare şi daune-interese**

**Art.26** (1) Pentru neîndeplinirea, îndeplinirea cu întârziere sau îndeplinirea necorespunzătoare a clauzelor contractuale ori prevederilor legii, partea în culpă datorează celeilalte părţi, după caz:

a) penalități de întârziere;

b) daune interese;

(2) Penalitățile de întârziere se datorează pentru :

a) neplata la termenele scadente sau în cuantumurile stabilite a chiriei;

b) neexecutarea la termenele scadente, în cuantumurile prevăzute, sau conform normelor de calitate minime prevăzute de lege;

(3) Penalitățile de întârziere se datorează, în cuantumul de **0,1%** pe fiecare zi de întârziere, începând din prima zi ulterioară scadenţei până la data plăţii inclusiv.

(4) Pentru recuperarea obligaţiilor restante, datorate în baza prezentului contract, se vor aplica procedurile de executare silită stabilite de lege în sarcina organelor de executare fiscală.

(5) Penalitățile de întârziere se calculează şi se încasează de drept, fără prealabilă notificare.

(6) Daunele - interese reprezintă :

a) paguba efectivă ;

b) câştigul nerealizat ;

Constituie paguba efectivă:

a) contravaloarea distrugerilor pricinuite bunului, actualizată cu rata inflaţiei;

b) contravaloarea chiriei neachitate la termen, actualizată cu rata inflatiei ;

Constituie câştig nerealizat:

a) echivalentul chiriei;

b) echivalentul dobânzii bancare medii practicate de B.N.R., aplicată la echivalentul chiriei.

(7) În urma rezilierii contractului din culpa exclusivă a chiriaşului, acesta va datora administratorului pentru perioada dintre data încetării de drept a contractului de închiriere şi până la părăsirea efectivă a spaţiului, daune interese.

(8) Daunele - interese se datorează la solicitarea părţii interesate.

(9) Constituie cauze exoneratoare de răspundere, dacă sunt constatate şi comunicate potrivit legii următoarele:

a) forţa majoră;

b) cazul fortuit;

c) starea de necesitate;

(10) Nu constituie cauze exoneratoare de răspundere:

a) lipsa capacităţii de plată;

b) greva;

**Art. 27.** 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.

**CAP. X – Modificarea, încetarea contractului și rezilierea contractului.**

**Art. 28.** (1) Orice modificare a clauzelor contractuale, se va face prin incheierea unor acte adiţionale.

(2) Contractul încetează, după caz, în vreuna din următoarele situaţii:

a) expirarea duratei acestuia (fără a fi necesară o înștiințare prealabilă) ;

b) acordul partilor;

c) denunţarea unilaterală a contractului ;

d) vânzarea bunului către chiriaş ;

e) rezilierea contractului;

f) alte situaţii -expres prevăzute de lege.

(3) La expirarea duratei contractului, cu privire la obligația de restituire a imobilului, prezentul contract constituie titlu executoriu.

(4) Denunţarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părţi, potrivit prevederilor prezentului contract, printr-o notificare prealabilă. La împlinirea termenului de preaviz , obligația de restituire a bunului devine exigibilă.

(5) Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă şi fără intervenţia instanţei de judecată, în cazul în care chiriaşul se găseşte în una sau mai multe din următoarele situaţii:

a) a subînchiriat total sau partial bunul închiriat;

b) a cesionat total sau partial folosinţa bunului închiriat în favoarea unor terţi;

c) a folosit bunul împreună cu terţi, prin asociere cu aceştia, fără acordul scris al locatorului;

d) a schimbat destinaţia ori profilul de activitate al bunului, fără acordul scris al administratorului;

e) nu şi-a îndeplinit obligaţiile de plată a chiriei, inclusiv penalitățile de întârziere aferente, timp de 2 (două) luni consecutiv;

(6) Contractul încetează prin denunţarea unilaterală a acestuia, de către locatar, cu prealabila notificare a locatorului, făcută cu o lună înainte de data încetării contractului, în situaţia în care locatarul renunţă la contract. În cazul nerespectării termenului prevăzut pentru notificarea locatorului, locatarul este obligat la plata în favoarea locatorului a unei sume de bani reprezentând contravaloarea folosinţei spaţiului pentru o perioadă de 30 de zile, calculată în conformitate cu prevederile contractului.

(7) Contractul încetează prin denunţarea unilaterală a acestuia, de către locator, cu prealabila notificare a locatarului, comunicată cu o lună înainte de data încetării contractului, în situaţia în care interesul public impune eliberarea spaţiului

(8) În cazul neexecutării sau a executării necorespunzătoare de către locatar a obligaţiilor sale contractuale, contractul încetând de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă şi fără intervenţia instanţei de judecată.

(9) Locatorul îşi rezervă dreptul de a înceta prezentul contract, în cazul anulării Autorizaţiei de desfăşurare a activităţii locatarului sau din orice cauză cu privire la dreptul locatarului de a desfăşura activitatea în scopul căreia a fost închiriat spaţiul.

**CAP. XI - Forţa majoră**

**Art. 29.** Forţa majoră, legal notificată, exonerează de răspundere partea care o invocă în condiţiile legii.

**CAP. XII - Subînchirierea şi cesiunea**

**Art. 30.** Subînchirierea în tot sau în parte a bunului imobil sau cesiunea în tot sau în parte a contractului de închiriere unui terţ este interzisă.

**CAP. XIII - Încetarea contractului**

**Art. 31.** Închirierea încetează prin:

a) acordul de voinţă al părţilor;

b) expirarea termenului;

c) pieirea bunului;

d) rezilierea pentru neexecutarea obligaţiilor;

e) în cazul înstrăinării bunului închiriat;

f) denunţare unilaterală;

g) caz fortuit sau caz de forţă majoră;

h) din orice alte clauze prevăzute de lege.

**CAP. XIV – Litigii**

**Art. 32** Orice litigiu izvorât din încheierea, executarea, modificarea, încetarea şi interpretarea clauzelor prezentului contract se va soluţiona pe cale amiabilă, iar dacă acest lucru nu este posibil, va fi supus spre soluţionare instanţelor române competente material și teritorial.

**CAP. XV - Dispoziții finale**

**Art. 33.** Limba care guvernează contractul este limba româna.

**Art. 34.** Prezentul contract se completează cu normele legale aplicabile în materie de închiriere (locațiune)

Prezentul contract de închiriere a fost încheiat astăzi ............................, în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte, și intră în vigoare de la data semnării de către ambele părți.

**LOCATOR LOCATAR**

**Anexă 1**

**La contractul de închiriere nr ............... din ..................**

**Declarație de consimțământ**

Subsemnatul/a **..........................................**, care are calitatea de locatar, **consimt, în mod expres**, ca Județul Cluj-Activitate Economică, cu sediul social în Cluj-Napoca, Calea Dorobanţilor, nr. 106, jud. Cluj, cod de identificare fiscală RO 29438964, telefon 0372/640030, email [infopublic@cjcluj.ro](mailto:infopublic@cjcluj.ro), cu care societatea pe care o reprezint va încheia contractul de închiriere, să colecteze și să prelucreze datele mele cu caracter personal (nume, adresă de email, număr de telefon, etc.) în scopul desfășurării activității de încheiere și executare a contractului.

Menționez că sunt de acord în mod expres ca destinatarii datelor mele cu caracter personal să fie angajații și colaboratorii instituției, propriul angajator, precum și autoritățile statului și că sunt de acord cu stocarea acestor date în arhivă.

Semnătura

**Anexă 2**

**La contractul de închiriere nr ............... din ..................**

**PROCES VERBAL DE PREDARE PRIMIRE**

**încheiat la data de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_între**

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

# şi

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

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

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

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

Am predat, Am primit,

**D. Formulare si Modele de documente**

***Formular 1***

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

*(denumirea/numele ofertant)*

**FORMULAR DE OFERTĂ**

Către,

**CONSILIUL JUDEŢEAN CLUJ**

**Calea Dorobanţilor, nr.106, Cluj-Napoca**

În urma examinării caietului de sarcini, subsemnatul(a) ..................................................... (persoană fízică ori juridică sau asocierea de persoane fizice sau juridice), ne angajăm să participăm la licitaţia privind închirierea imobilului situat în Municipiul Cluj-Napoca, str. Aleea Stadionului nr. 2, Jud. Cluj, în scopul ocupării spațiului pentru a fi utilizat ca spațiu comercial.

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

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

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

Astăzi, ........................

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

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

*(nume, prenume şi semnătură),*

***Formular 2***

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

*(denumirea/numele ofertant)*

**SCRISOARE DE ÎNAINTARE**

**Către ,**

**Consiliul Județean Cluj**

Ca urmare a invitației de participare publicată pe site-ul Consiliului Județean Cluj – secțiunea Anunțuri, din data de18.12.2020**,** privind închirierea prin licitaţie publică al unui imobil și în Monitorul Oficial al României, aflat în domeniul privat al Județului Cluj, situat în Municipiul Cluj-Napoca, Aleea Stadionului, nr. 2, Jud. Cluj, subsemnatul(a) ................................................................. (persoana fízică ori juridică sau asocierea de persoane fizice sau juridice), vă transmitem alăturat următoarele:

1. Documentul ................................ privind plata garanției pentru participare, în cuantumul şi în forma stabilită de dumneavoastră prin documentația de închiriere;

2. Plicurile sigilate, conţinând:

a) formularul de ofertă;

b) documentele care însoțesc oferta.

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și vă satisface cerinţele.

Data completării .........................

Cu stimă,

Ofertant

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

(semnătura autorizată)

***Formularul 3***

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

*(denumirea/numele ofertant)*

**DECLARAŢIE**

**privind vizitarea spaţiului situat în Municipiul Cluj-Napoca, Aleea Stadionului, nr.2, Jud. Cluj,**

Subsemnatul(a)............................................................... (persoana fízică ori juridică sau asocierea de persoane fizice sau juridice), în calitate de ofertant la procedura de închiriere a spaţiului situat în Municipiul Cluj-Napoca, Aleea Stadionului, nr. 2, Jud. Cluj, organizată de Judeţul Cluj, prin Consiliul Judeţean Cluj cu sediul în Cluj-Napoca, str. Dorobanţilor, nr.106.

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

Ofertant,

**CONTRASEMNEAZĂ:**

**PREŞEDINTE SECRETAR GENERAL AL JUDEŢULUI**

**Alin Tișe Simona Gaci**