

HOTĂRÂRE

privind închirierea prin licitație publică a spațiilor comerciale cu terasele de alimentație publică aferente, reprezentând Lotul nr. 1, Lotul nr. 2 și Lotul nr. 3, amplasate în incinta Complexului de Agreement - Baza sportivă Gheorgheni din municipiul Cluj-Napoca

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,
Examinând proiectul de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a spațiilor comerciale cu terasele de alimentație publică aferente, reprezentând Lotul nr. 1, Lotul nr. 2 și Lotul nr. 3, amplasate în incinta Complexului de Agreement - Baza sportivă Gheorgheni din municipiul Cluj-Napoca;
Reținând Referatul de aprobare nr. 300860/1/17.05.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;
Analizând Raportul de specialitate nr. 308854/428/19.05.2021 al Direcției Generale Comunicare, dezvoltare locală și management proiecte, prin care se propune aprobarea închirierii prin licitație publică a spațiilor comerciale cu terasele de alimentație publică aferente, reprezentând Lotul nr. 1, Lotul nr. 2 și Lotul nr. 3, amplasate în incinta Complexului de Agreement - Baza sportivă Gheorgheni din municipiul Cluj-Napoca;
Văzând avizul comisiei de specialitate;
Potrivit prevederilor art. 332-348, coroborat cu art. 310 alin. (1) și (2) lit. a) și b), art. 312, art. 313 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ și ale art. 861, art. 1188 și art. 1777-1823 din Codul Civil, republicat;
Reținând avizul Comisiei de prețuri nr. 229510/12.04.2021;
Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă închirierea prin licitație publică a spațiilor comerciale cu terasele de alimentație publică aferente, reprezentând Lotul nr. 1, Lotul nr. 2 și Lotul nr. 3, amplasate în incinta Complexului de Agreement - Baza sportivă Gheorgheni din municipiul Cluj-Napoca, conform Anexa 1, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă documentația de atribuire prin licitație publică a spațiilor comerciale cu terasele de alimentație publică aferente, reprezentând Lotul nr. 1, Lotul nr. 2 și Lotul nr. 3, amplasate în incinta Complexului de Agreement - Baza sportivă Gheorgheni din municipiul Cluj-Napoca, ce se constituie în Anexa 2 și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Durata închirierii este de 5 ani, fără posibilitate de prelungire.

Art. 4. Prețul minim al închirierii este de 5.637,08 lei/lună - Lotul 1 (din care 13,75% reprezintă chiria pentru spațiul comercial, diferența de 86,25% reprezentând terasa de alimentație publică), 5.272,44 lei/lună - Lotul 2 (din care 14,7% reprezintă chiria pentru spațiul comercial, diferența de 85,3% reprezentând terasa de alimentație publică), 4.847,05 lei/lună - Lotul 3 (din care 16% reprezintă chiria pentru spațiul comercial, diferența de 84% reprezentând terasa de alimentație publică), care va fi actualizat prin aplicarea ratei inflației, lunar și succesiv, cu indicele prețului de consum comunicat de Institutul Național de Statistică, până la momentul desfășurării licitației.

Art. 5. Datele de identificare și valoarea de inventar a spațiilor comerciale cu terasele de alimentație publică aferente, reprezentând Lotul nr. 1, Lotul nr. 2 și Lotul nr. 3, amplasate în incinta Complexului de Agrement - Baza sportivă Gheorgheni din municipiul Cluj-Napoca sunt cuprinse în Anexa 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 6. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Generală Comunicare, dezvoltare locală și management proiecte, Direcția Juridică și Direcția Economică.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea



Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

ANEXA 1 la Hotărârea nr. 215/2021

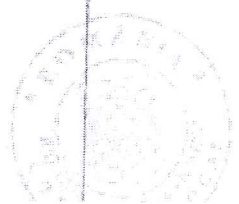


- MOV = 80 m² terasă + 8,8 m² suprafață interioară
- ROȘU = 74 m² terasă + 8,8 m² suprafață interioară
- VERDE = 67 m² terasă + 8,8 m² suprafață interioară
- GALBEN = 54 m² terasă + 8,8 m² suprafață interioară



PLAN PATER

ARHITECT-SEF
 ȘEF SERVICIU,
 MARCEL PĂRVO



S.C. CIVITAS PROIECTANT SA 400100 Cluj Napoca, Str. Ștefan cel Mare nr. 10 Tel: 0364 210000 Fax: 0364 210001 E-mail: info@civitas.ro		Nr. proiect: 215 Data: 2021
Beneficiar: Municipality Cluj-Napoca	Proiectant: S.C. CIVITAS PROIECTANT SA	Scara: 1/50
Conținutul proiectului: Proiect de amenajare a teraselor și suprafațelor interioare		Tip proiect: P/B
Autorizație de construire nr. 1000/2021 Data emiterii: 2021		Data finalizării: 2021

**MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
CLUJ-NAPOCA**

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

LICITAȚIE PUBLICĂ

**în vederea atribuirii contractelor de închiriere a spațiilor comerciale cu terasele de
alimentație publică aferente, reprezentând Lot 1, Lot 2 și Lot 3,
amplasate în incinta Complexului de Agrement – Baza sportivă Gheorgheni
din municipiul Cluj-Napoca**



DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

LICITAȚIE PUBLICĂ

în vederea atribuirii contractelor de închiriere a spațiilor comerciale cu terasele de alimentație publică aferente, reprezentând Lot 1, Lot 2 și Lot 3, amplasate în incinta Complexului de Agrement – Baza sportivă Gheorgheni din municipiul Cluj-Napoca

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE CUPRINDE:

1. CAIET DE SARCINI
2. FIȘA DE DATE A PROCEDURII
3. CONTRACTUL-CADRU
4. FORMULARE



4

CAIET DE SARCINI

Informații generale privind obiectul licitației publice:

Municipiul Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 1-3, închiriază prin licitație publică spațiile comerciale cu terasele de alimentație publică aferente acestora, reprezentând Lot 1, Lot 2 și Lot 3, situate în municipiul Cluj-Napoca, incinta Complexului de Agreement – Baza Sportivă Gheorgheni.

Amplasarea spațiilor comerciale și a teraselor de alimentație publică aferente este reglementată prin autorizația de construire cu nr. 1307/10.11.2014.

Spațiile comerciale cu terasele aferente, reprezentând Lot 1, Lot 2 și Lot 3, au destinația de *Comerț cu amănuntul al produselor alimentare și al băuturilor*, pe durata programului de funcționare al Complexului de Agreement - Baza Sportivă Gheorgheni.

Spațiile comerciale cu terasele de alimentație publică aferente, obiect al licitației se identifică astfel:

Lot 1 (spațiul hașurat mov cf. anexei) = 8,8 m² – suprafață interioară + 80 m² - terasă de alimentație publică;

Lot 2 (spațiul hașurat roșu cf. anexei) = 8,8 m² – suprafață interioară + 74 m² - terasă de alimentație publică;

Lot 3 (spațiul hașurat verde cf. anexei) = 8,8 m² – suprafață interioară + 67 m² - terasă de alimentație publică.

- Utilități spații: curent electric, apă potabilă și aparat de aer condiționat care generează atât temperatură caldă, cât și rece;

Condiții generale ale licitației publice:

Spațiile comerciale cu terasele aferente, reprezentând Lot 1, Lot 2 și Lot 3, amplasate în incinta Complexului de Agreement – Bază Sportivă Gheorgheni din municipiul Cluj-Napoca, obiect al licitației publice, se vor menține în stare corespunzătoare de folosință, pe toată durata închirierii, potrivit destinației acestora.

Ofertantul câștigător, la încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, va preda amplasamentul liber de sarcini.

Ofertantul câștigător este obligat să nu exploateze spațiul comercial și terasa aferentă închiriate în vederea culegerii de fructe naturale, civile sau industriale sau produse.

Ofertantul câștigător este obligat să asigure respectarea normelor de protecție a mediului înconjurător, respectiv să încheie contract de salubritate și contract pentru colectarea selectivă a deșeurilor reciclabile.

Autoritatea contractantă va asigura folosința netulburată a spațiilor comerciale și teraselor de alimentație publică aferente pe toată durata închirierii. Ofertantul câștigător va asigura exploatarea spațiului comercial cu terasa aferentă, obiect al închirierii, în regim de continuitate și permanență. Este interzisă



subînchirierea.

Ofertantul câștigător are obligația să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite.

Perioada de închiriere este pe o perioadă de 5 ani, fără posibilitate de prelungire.

Chiria percepută în perioada 1 aprilie – 31 octombrie va fi compusă din chiria spațiului comercial plus chiria terasei aferente acestuia, după cum urmează: Lot 1 – 13,75% spațiul comercial + 86,25% terasă, Lot 2 – 14,7% spațiul comercial + 85,3% terasă, Lot 3 – 16% spațiul comercial + 84% terasă. Pentru perioada 1 noiembrie – 31 martie, această prevedere se va particulariza în funcție de oferta depusă, raportat la criteriul de atribuire de la *lit. d)* din Caietul de sarcini.

Ofertantul câștigător are obligația să plătească chiria în cuantumul și la termenele stabilite prin contractul de închiriere, ce face parte din documentația de atribuire.

Ofertantul câștigător are obligația ca la semnarea contractului, să constituie în favoarea municipiului o garanție echivalentă chiriei aferente a 60 zile, calculată conform tarifului stabilit conform hotărârii de adjudecare a licitației de _____ lei/lună. Dovada depunerii garanției se va face prin ordin de plată.

Ofertantul câștigător are obligația să achite facturile eliberate de către Municipiul Cluj-Napoca, aferente consumurilor de utilități conform contoarelor de curent electric și de apă instalate;

Activitatea desfășurată în cadrul spațiilor comerciale cu terasele de alimentație publică aferente se va încadra doar în domeniul alimentației publice.

Spațiile comerciale cu terasele de alimentație publică aferente vor respecta toate condiționalitățile impuse prin anexa 4 din PUG:

Ofertanții câștigători au obligația de a respecta toate normele legale în vigoare în ceea ce privește ordinea și liniștea pe domeniul public.

Ofertanții câștigători au obligația de a obține toate avizele/acordurile necesare desfășurării activității de terasă cu specificul de alimentație publică, inclusiv acordul de funcționare conform legislației incidente în materie.

Se vor asigura atât respectarea prevederilor Ordinului nr. 111/2008, actualizat, privind aprobarea Normei sanitare veterinare și pentru siguranța alimentelor privind procedura de înregistrare sanitară veterinară și pentru siguranța alimentelor a activităților de obținere și de vânzare directă și/sau cu amănuntul a produselor alimentare de origine animală sau nonanimală, precum și a activităților de producție, procesare, depozitare, transport și comercializare a produselor alimentare de origine nonanimală, a Normelor de igienă privind producția, prelucrarea, depozitarea, păstrarea, transportul și desfacerea alimentelor prevăzute în Ordinul Ministerului Sănătății nr. 976/1998, actualizat,

precum și a normelor generale pentru operatorii din sectorul alimentar privind măsurile și condițiile necesare pentru a combate riscurile și a asigura adecvarea pentru consumul uman a produselor alimentare astfel cum sunt stabilite prin Regulamentul nr. 852/2004/CE, privind igiena produselor alimentare, cu modificările în vigoare, ce includ:

- incintele utilizate pentru produsele alimentare trebuie să fie curate și întreținute în bună stare, să

asigure un spațiu de lucru suficient și adecvat efectuării în condiții igienice a tuturor operațiunilor, să asigure condiții adecvate de manipulare și depozitare, cu reglarea temperaturii și capacitate suficientă pentru a păstra produsele alimentare la temperaturi adecvate care să poată fi monitorizate;

- suprafețele aflate în contact cu produsele alimentare trebuie să fie în bună stare, ușor de curățat și, după caz, de dezinfectat;

- trebuie să existe un număr suficient de toalete cu jet de apă, racordate la un sistem de scurgere eficace, toaletele nu trebuie să comunice direct cu încăperile în care se manipulează produsele alimentare;

- trebuie să existe un număr suficient de chiuvete, amplasate în mod corespunzător și destinate spălării pe mâini, care să dispună de apă potabilă curentă rece și caldă, cât și de materiale pentru spălarea și uscatul igienic al mâinilor;

- trebuie să se prevadă vestiare adecvate pentru personal;

- produsele de salubritate și produsele dezinfectante nu trebuie depozitate în zonele în care se manipulează produsele alimentare;

- trebuie să se prevadă mijloace adecvate pentru depozitarea și eliminarea, în bune condiții de igienă, a substanțelor și deșeurilor periculoase și/sau necomestibile (lichide sau solide) pentru a se evita acumularea lor.

Ofertanții câștigători au obligația să doteze spațiile comerciale și terasele aferente închiriate cu toate obiectele de mobilier necesare desfășurării activității declarate prin oferta făcută. De asemenea trebuie să organizeze zone speciale pentru fumat pe terasa aferentă spațiului comercial, semnalizate și dotate corespunzător și să permită fumatul doar în acele zone;

Ofertanții câștigători au obligația să realizeze investiții cu caracter de necesitate pentru păstrarea și întreținerea spațiilor comerciale ce terasele aferente închiriate, având în vedere perioada de închiriere de 5 ani, fără posibilitate de prelungire, suficientă pentru amortizarea investițiilor făcute, fără compensare din chirie și fără pretenții de recuperare a investițiilor făcute după încetarea contractului;

Ofertanții câștigători au obligația să nu aducă modificări interioare fără acordul prealabil al proprietarului, respectiv să nu amplaseze mobilier de terasă fără acceptul autorității contractante în ceea ce privește culoarea și materialul acestuia; Spațiul aferent terasei de alimentație publică nu va fi împrejmuit de nici un fel.

Condiții specifice:

Ofertantul câștigător are următoarea *obligație specifică*:

- Să mențină activitatea comercială în spațiile comerciale pe tot parcursul anului, iar în cazul teraselor aferente spațiului comercial închiriat cel puțin pentru perioada 1 aprilie – 31 octombrie. Acesta poate alege particularizarea duratei de funcționare, raportat la criteriul de atribuire de la lit. d) din prezentul Caiet de sarcini.

Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele:

7

Oferta este o manifestare de voință și trebuie să îndeplinească toate condițiile generale de validitate ale consimțământului, care în condițiile art. 1204 Cod civil trebuie să fie serios, liber și exprimat în cunoștință de cauză.

Raportat la prevederile art. 1188, alin. (1) Cod civil, unde se stipulează că: "O propunere constituie ofertă de a contracta dacă aceasta conține suficiente elemente pentru formarea contractului și exprimă intenția ofertantului de a se obliga în cazul acceptării ei de către destinatar", condițiile de validitate ale ofertei sunt:

a) oferta să fie completă, ceea ce presupune ca ofertantul să prezinte toate actele, respectiv toate formularele, completate în forma cerută, solicitate prin documentația de atribuire;

b) oferta să fie fermă, respectiv să exprime voința neîndoielnică de a încheia contractul prin simpla lui acceptare, adică să fie neechivocă. Altfel spus, oferta trebuie să releve intenția ofertantului de a se angaja juridic în cazul unei acceptări. Caracterul neechivoc este dat de lipsa oricăror rezerve legate de conținutul acestei oferte, sens în care oferta care include clauze de negociere a elementelor esențiale ale contractului nu poate fi considerată ofertă valabilă. În acest sens, ofertantul va prezenta contractul de închiriere, ce face parte din documentația de atribuire, semnat fără obiecțiuni.

Ofertanții au obligația de a menține oferta valabilă pe toată perioada fixată de autoritatea contractantă în fișa de date a licitației - perioada de valabilitate a ofertei și care va fi menționată explicit de către ofertant în Formularul F3 (Formularul de ofertă).

Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere:

Încetarea contractului de închiriere poate avea loc în următoarele cazuri:

- a) la împlinirea termenului pentru care a fost încheiat;
- b) prin acordul părților contractante, cu notificarea prealabilă cu cel puțin 30 de zile înainte de către oricare dintre părți;
- c) pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor stabilite în sarcina locatarilor, de drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței;
- d) în situația denunțării contractului de către locatar înainte de expirarea termenului de închiriere acesta datorează despăgubiri echivalente a 3 chirii;
- e) prin denunțarea unilaterală a contractului de către locator, în cel mult 30 de zile de la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului și care conduc la modificarea clauzelor contractuale în așa măsură încât îndeplinirea contractului respectiv ar fi contrară interesului public;
- f) prin notificarea rezilierii contractului de către locator în următoarele situații:
 - în cazul neachitării timp de cel mult 2 luni consecutive a chiriei, indexată cu rata inflației;
 - în cazul nerespectării destinației spațiului prin schimbarea acesteia fără acordul locatorului;
 - dacă locatarul nu exploatează sau exploatează spațiul altfel decât stipulează prevederile contractului sau cele ale normelor legale în vigoare;
 - în cazul în care locatarul pricinuieste însemnate stricăciuni spațiului aport al prezentului contract

sau, dacă înstrăinează fără drept părți ale acestuia sau întregul spațiu.

Rezilierea contractului poate interveni oricând pe parcursul derulării contractului în cazul în care locatarul nu își execută obligațiile născute din contract.

FIȘA DE DATE A PROCEDURII LICITAȚIEI PUBLICE

I. AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

Denumire: Municipiul Cluj-Napoca		
Adresă: str. Moșilor nr. 3		
Localitate: Cluj-Napoca	Cod poștal: 400001	Țara: România
Serviciul Administrare Baza Sportivă Gheorgheni	Telefon: 0799.714.877	
Persoana de contact: Marcel Pîrvu		
E-mail: marcel.pirvu@primariaclujnapoca.ro		
Adresa autorității contractante: www.primariaclujnapoca.ro		

Principala activitate sau activități ale autorității contractante

<input type="checkbox"/> ministere ori alte autorități publice centrale inclusiv cele subordonate la nivel regional sau local	<input checked="" type="checkbox"/> Servicii generale ale administrațiilor publice
<input type="checkbox"/> agenții naționale	<input type="checkbox"/> apărare
<input checked="" type="checkbox"/> autorități locale	<input type="checkbox"/> ordine publică/siguranță națională
<input type="checkbox"/> alte institutii guvernate de legea publică	<input type="checkbox"/> mediu
<input type="checkbox"/> instituție europeană/organizație internațională	<input type="checkbox"/> economico-financiare
<input type="checkbox"/> altele (specificați) _	<input type="checkbox"/> sănătate
	<input type="checkbox"/> construcții și amenajarea teritoriului
	<input type="checkbox"/> protecție socială
	<input type="checkbox"/> cultură, religie și actv. recreative
	<input type="checkbox"/> educație
	<input type="checkbox"/> activități relevante
	<input type="checkbox"/> energie
	<input type="checkbox"/> apă
	<input type="checkbox"/> poștă
	<input type="checkbox"/> transport
	<input type="checkbox"/> altele (specificați)

Alte informații și/sau clarificări pot fi obținute:

<input checked="" type="checkbox"/> la adresa mai sus menționată
<input type="checkbox"/> altele: (specificați / adresa/fax/interval orar)
Data limită de primire a solicitărilor de clarificări
Data: _____
Ora limită: _____

Adresa: str. Moșilor, nr. 3, Cluj-Napoca

Data limită de transmitere a răspunsului la clarificări : _____ (cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor):

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

1) **Denumire contract:** Închirierea spațiilor comerciale cu terasele de alimentație publică aferente, reprezentând Lot 1, Lot 2 și Lot 3, amplasate în incinta Complexului de Agrement - Baza sportivă Gheorgheni din municipiul Cluj-Napoca.

2) **Legislația aplicată:** O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, art. 1777-1823 din Legea nr. 287/2009 - Codul Civil, republicată, Constituția României și Hotărârea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca nr. _____.

III. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTEI

Limba de redactare a ofertei	Oferta se redactează în limba română.
Depunerea ofertei	<p>Adresa la care se depune oferta: Municipiul Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 7.</p> <p>Data limită pentru depunerea ofertei: _____, ora _____</p> <p>Pentru oricare Lot, fiecare participant poate depune o singură ofertă.</p> <p>Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.</p> <p>Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.</p> <p>Oferta depusă la o altă adresă decât cea menționată sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.</p>
Modul de prezentare a ofertei	<p>1. Numărul de exemplare al ofertei: Oferta se depune într-un singur exemplar, care trebuie să fie semnat de către ofertant.</p> <p>2. Prezentarea ofertei: Oferta se depune la sediul autorității contractante, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.</p> <p>3. Plicul exterior conține:</p> <ul style="list-style-type: none">- fișa cu informații privind ofertantul (Formularul F1);- declarație de participare, semnată de ofertant, în original, fără îngroșări, ștersături sau modificări (Formularul F2);- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, astfel cum sunt precizate la Capitolul IV "Participanții la licitația publică";- act doveditor privind intrarea în posesia caietului de sarcini (cuprins în Formularul F2).- contractul de închiriere, ce face parte din documentația de atribuire, semnat fără obiecțiuni.

	<p>Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației: „Spațiul comercial cu terasa de alimentație publică aferentă, reprezentând Lotul nr. _____, amplasat în incinta Complexului de Agreement - Baza Sportivă Gheorgheni” pentru care este depusă oferta.</p> <p>4. Plicul interior conține oferta propriu-zisă.</p> <p>Oferta propriu-zisă cuprinde toate documentele precizate la Capitolul VI. ”CRITERII DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE”. Se completează în acest sens și Formularul F3.</p> <p>Pe plicul interior se înscriu denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia.</p> <p>Ofertele care nu respectă prevederile privitoare la limba de redactare a ofertei, la depunerea ofertei și modul de prezentare a ofertei vor fi eliminate.</p>
Perioada de valabilitate a ofertei	Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului și va fi valabilă până în data de _____ (z/l/a), inclusiv.
Garanția de participare	<p>1. Garanția de participare la licitația publică organizată în vederea închirierii spațiilor comerciale cu terasele de alimentație publică aferente, reprezentând Lot 1, Lot 2 și Lot 3, amplasate în incinta Complexului de Agreement - Baza Sportivă Gheorgheni, este de 200 lei, pentru fiecare Lot pentru care se depune oferta.</p> <p>Garanția de participare va fi valabilă până în data de _____ (z/l/a), inclusiv.</p> <p>2. Modul de constituire a garanției pentru participare:</p> <p>Garanția de participare se exprimă în lei și poate fi constituită în următoarele forme:</p> <ul style="list-style-type: none"> - depunerea sumei de bani la caseria autorității contractante; - depunerea la autoritatea contractantă cu cel puțin 24 de ore înainte de data deschiderii ofertelor a unui ordin de plata în contul deschis la RO17TREZ2165006XXX006924. <p>3. Modul de restituire a garanției pentru participare:</p> <p>Garanția de participare se restituie tuturor ofertanților în cel mult 3 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere.</p>
Deschiderea ofertelor	<p>Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, respectiv data de _____, ora _____.</p> <p>În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă va anula procedura și va organiza o nouă licitație.</p>

IV. PARTICIPANȚII LA LICITAȚIA PUBLICĂ

1. Are dreptul de a participa la licitație orice persoană juridică, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

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

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) 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;

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

2. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unității administrativ-teritoriale, respectiv Cluj-Napoca 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.

3. Actele doveditoare îndeplinirii condițiilor de participare la licitație sunt:

- dovada constituirii garanției de participare la licitație;

- copie după certificatul de înregistrare emis de Registrul Comerțului;

- dovada privind achitarea obligațiilor fiscale. În acest sens se va prezenta certificatul de atestare fiscală eliberat de organele fiscale ale Ministerului Finanțelor și cele ale autorității publice locale. Aceste documente trebuie să ateste lipsa datoriilor restante și să fie emise cu mai puțin de 30 de zile anterior datei desfășurării licitației;

Notă: În cazul ofertanților persoane juridice străine se vor prezenta certificate echivalente care să ateste că aceștia nu înregistrează obligații fiscale restante în condițiile legii incidente în țara de rezidență, la momentul prezentării.

- adeverință eliberată de Direcția economică - Serviciul rate, chirii, tarife, prețuri, din care să rezulte că ofertantul nu are datorii restante la bugetul local, emisă cu mai puțin de 30 de zile anterior datei desfășurării licitației;

- declarație pe propria răspundere a reprezentatului legal al societății, semnată în original, din care să rezulte că aceasta nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare;

- declarație pe propria răspundere a reprezentatului legal al societății, semnată în original, din care să rezulte că aceasta nu a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unității administrativ-teritoriale, respectiv Cluj-Napoca, în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează în condițiile menționate la punctul 2.

Lipsa oricărui dintre aceste documente duce la considerarea nerespectării prevederilor modului de prezentare al ofertei.

În situația în care ofertantul înregistrează datorii la bugetul local sau de stat, oferta acestuia va fi exclusă din procedura de licitație, în condițiile în care nu face dovada îndeplinirii condiției prevăzute la pct. 1, lit. c) din acest capitol.

12

V. MODUL DE ORGANIZARE ȘI DESFĂȘURARE A PROCEDURII LICITAȚIEI PUBLICE

Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile privitoare la limba de redactare a ofertei, la depunerea ofertei și modul de prezentare a ofertei.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile privitoare la limba de redactare a ofertei, la depunerea ofertei și modul de prezentare a ofertei. În caz contrar, autoritatea locală este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal susmenționat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.

În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor/condițiilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile/condițiile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea acestei proceduri.

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute, conform titlului VI. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasafi 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 cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire privind capacitatea economico-financiară a ofertanților.

13

Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare. Autoritatea contractantă poate să încheie contractul de închiriere numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării.

În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

În cazul în care nu există o ofertă clasată pe locul doi, admisibilă, se anulează procedura de licitație, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, documentația de atribuire păstrându-și valabilitatea.

VI. CRITERII DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei;

Ponderea acestui criteriu de atribuire este de 40 % din punctajul total.

Prețul minim al închirierii spațiului comercial cu terasa de alimentație publică aferentă reprezentând:

Lotul 1 este de 5.637,08 lei/lună, care va fi actualizat prin aplicarea ratei inflației, lunar și succesiv, cu indicele prețului de consum (total) comunicat de Institutul Național de Statistică, până la momentul desfășurării licitației.

Lotul 2 este de 5.272,44 lei/lună, care va fi actualizat prin aplicarea ratei inflației, lunar și succesiv, cu indicele prețului de consum (total) comunicat de Institutul Național de Statistică, până la momentul desfășurării licitației.

Lotul 3 este de 4.847,05 lei/lună, care va fi actualizat prin aplicarea ratei inflației, lunar și succesiv, cu indicele prețului de consum (total) comunicat de Institutul Național de Statistică, până la momentul desfășurării licitației.

Propunerea financiară va fi exprimată ferm în lei pentru bunul proprietate publică licitat.

Ofertantul trebuie să prezinte formularul de ofertă, conform modelului (Formularul F3), care reprezintă elementul principal al propunerii financiare.

Punctajul se calculează astfel:

a) Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se acordă punctajul maxim respectiv 40 pct.

19

b) Pentru o valoare ofertată mai mică decât cea mai mare valoare ofertată, ponderea se calculează astfel:

$$\text{Pondere valoare ofertată}_n = \text{valoare ofertată}_n / \text{valoare maximă ofertată} \times 40 \text{ pct.}$$

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;

Ponderea acestui criteriu de atribuire este de 20 % din punctajul total.

Capacitatea economico-financiară a ofertanților: cel mai mare nivel al cash-flow-ului (dar nu mai puțin de valoarea menționată mai jos).

Ofertantul trebuie să prezinte dovada că va avea acces la disponibilități bănești, resurse reale negrevate de datorii sau linii de credit pentru 4 luni de derulare a contractului în valoare egală cu cuantumul a 4 chirii raportate la prețul ofertat lei/lună (ofertantul va lua în considerare propunerea financiară exprimat în formularul de ofertă Formularul F3).

Asigurarea de cash-flow se va demonstra prin prezentarea oricărui tip de document emis de unități bancare/declarații bancare corespunzătoare (prezentat în original) prin care se va atesta faptul că în cazul atribuirii contractului:

a) operatorul poate avea acces la resurse reale (sume disponibile în cont, linii de credit cu valoare disponibilă, depozite bancare) pentru valoarea declarată;

b) posibilitatea disponibilizării sumei respective în cazul atribuirii contractului pe o perioadă de 4 luni, având ca destinație cheltuieli pentru realizarea contractului, independent de alte facilități sau disponibilități existente.

Punctajul se calculează astfel:

a) Pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești pentru 4 luni de derulare a contractului se acordă punctajul maxim respectiv 20 pct.

b) Pentru un nivel al disponibilităților bănești pentru 4 luni de derulare a contractului mai mic decât cel mai mare nivel ofertat, ponderea se calculează astfel:

$$\text{Pondere valoare ofertată}_n = \text{valoare ofertată}_n / \text{valoare maximă ofertată} \times 20 \text{ pct.}$$

c) protecția mediului înconjurător;

Ponderea acestui criteriu de atribuire este de 10 % din punctajul total.

Ofertantul trebuie să facă dovada implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 sau echivalent sau colaborarea cu o firmă de specialitate în vederea implementării sistemului de protecție a mediului ISO 14001 pentru activitatea ce urmează să fie desfășurată.

În acest sens ofertanții vor prezenta fie documentul de certificare al sistemului, emis de un organism de certificare independent, fie contractul de colaborare cu o firmă de specialitate în vederea implementării

15

acestui sistemului de protecție, acte ce trebuie să fie în valabilitate la momentul prezentării lor.

d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

Ponderea acestui criteriu de atribuire este de 30% din punctajul total.

Perioada de funcționare a terasei de alimentație publică aferentă spațiului comercial: cea mai lungă perioadă de funcționare a terasei, respectiv 12 din 12 luni ale anului, dar nu mai scurtă de 7 luni - interval aferent sezonului cald, 1 aprilie – 31 octombrie.

În acest sens, ofertantul va prezenta Graficul lunar de funcționare al terasei de alimentație publică aferentă spațiului, care trebuie respectat pe întreaga durată a contractului de închiriere.

Punctajul se calculează astfel:

a) pentru cea mai lungă perioadă de funcționare ofertată, respectiv 12 din 12 luni ale anului, se acordă punctajul maxim de 30 puncte

b) pentru o perioadă de funcționare mai scurtă de 12 luni, ponderea se calculează astfel:

Pondere perioadă de funcționare ofertată $_n$ = perioadă de funcționare ofertată $_n$ / perioadă de funcționare maximă (12 luni din an) x 30 pct

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

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasafi 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 cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire privind capacitatea economico-financiară a ofertanților.

Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul atrage după sine plata daunelor interese a căror quantum se stabilește ca fiind echivalentul a patru chirii la valoarea adjudecată.

Neîncheierea contractului în termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării din culpa ofertantului câștigător atrage după sine plata daunelor interese a căror quantum se stabilește ca fiind echivalentul a patru chirii la valoarea adjudecată.

16

VII. MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Ofertantul care are un interes legitim în legătură cu contractul de închiriere ce are ca obiect unul dintre spațiile comerciale și terasele de alimentație publică aferente și care suferă, riscă să sufere sau a suferit un prejudiciu ca o consecință directă a încălcării dispozițiilor prezentei documentații de atribuire are dreptul de a ataca acest act sau decizia nelegală, respectiv poate solicita anularea actului, obligarea autorității contractante la emiterea unui act sau la adoptarea de măsuri de remediere, recunoașterea dreptului pretins sau a interesului legitim, pe cale judiciară.

Nu se contestă și nu se atacă în justiție decizia autorității contractante referitoare la alegerea procedurii licitației publice în scopul atribuirii contractului de închiriere a unui spațiu comercial și terasa de alimentație publică aferentă, reprezentând Lot 1 și/sau Lot 2 și/sau Lot 3, amplasate în incinta Complexului de Agreement - Baza sportivă Gheorgheni din municipiul Cluj-Napoca.



17

SEF SERVICIU:
MARCEL PIRVU

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. _____ din _____

Încheiat în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, a Hotărârii Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca nr. ____, a licitației publice organizată în data de _____ și a Raportului procedurii nr. _____.

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Art. 1 Municipiul Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 3, reprezentat prin primar, EMIL BOC, identificat prin CUI 4305857, în calitate de locator și

SC _____ cu sediul în municipiul _____, str. _____ ap. _____ înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul _____ sub nr. _____, având cod unic de înregistrare _____ și cont bancar RO _____ deschis la _____ reprezentată prin _____, în calitate de locatar.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art.2 Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea spațiului comercial cu terasa de alimentație publică aferentă, reprezentând Lot nr. _____ (compus din 8,8 m² - suprafață interioară și _____ m² - terasă de alimentație publică), amplasat în incinta Complexului de Agrement Baza Sportivă Gheorgheni din municipiul Cluj-Napoca.

III. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.3 Municipiul Cluj-Napoca are următoarele obligații:

a) să pună la dispoziția locatarului, liber de sarcini spațiul comercial împreună cu terasa de alimentație publică aferentă, reprezentând Lot nr. _____, amplasat în municipiul Cluj-Napoca, în cadrul Complexului de Agrement – Bază Sportivă Gheorgheni;

b) să predea părții contractante pe baza de proces verbal de predare-primire, în stare corespunzătoare de



folosință, spațiul comercial împreună cu terasa de alimentație publică aferentă, reprezentând Lot nr. __, în suprafață de 8,8 m² - suprafață interioară și ___ m² - terasă de alimentație publică;

c) să nu transfere sau să nu constituie în favoarea terților vreun drept real sau de creanță asupra spațiului comercial împreună cu terasa de alimentație publică aferentă închiriate;

d) să încaseze chiria în conformitate cu prevederile prezentului contract de închiriere;

e) să mențină spațiul comercial cu terasa de alimentație publică aferent acestuia în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale;

f) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința obiectului contractului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;

g) să asigure folosința netulburată a spațiului comercial cu terasa de alimentație publică aferentă pe tot timpul închirierii.

Art.4 SC _____ SRL are următoarele obligații:

a) să preia spațiul comercial cu terasa de alimentație publică, reprezentând Lot nr. __, atribuit de către locator;

b) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;

c) să plătească chiria în cuantumul și la termenele stabilite prin prezentul contract de închiriere;

d) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii spațiului comercial cu terasa aferentă închiriate în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

e) să solicite locatorului reparațiile necesare pentru menținerea spațiului comercial împreună cu terasa de alimentație publică aferentă în stare corespunzătoare de folosință, cu excepția lucrărilor descrise la lit. d);

f) să utilizeze spațiul comercial împreună cu terasa de alimentație publică aferentă în strictă conformitate cu destinația stabilită prin HCL și prin prezentul contract de închiriere;

g) să organizeze, să coordoneze activitatea comercială și să utilizeze spațiul comercial împreună cu terasa de alimentație publică aferentă, obiect al contractului de închiriere, cu maximă prudență și diligență;

h) să asigure aprovizionarea cu materii prime, cu materiale (sau fond de marfă - după caz) în vederea desfășurării în bune condiții a activității comerciale;

i) să încheie contracte cu furnizorii de servicii de salubritate și să asigure acoperirea tuturor cheltuielilor necesare asigurării desfășurării activității prevăzută în prezentul contract de închiriere;

j) să nu transfere sau să cesioneze drepturile dobândite prin prezentul contract de închiriere altor persoane fizice sau juridice decât cu acordul prealabil, scris al autorității contractante;

k) să obțină avizele și autorizațiile necesare desfășurării activității specifice, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, inclusiv acordul de funcționare conform legislației incidente în materie;

l) să respecte toate normele legale în vigoare în ceea ce privește ordinea și liniștea pe domeniul public;

m) să asigure normele în vigoare privind apărarea împotriva incendiilor;

19

- n) să achite taxa pe teren care reprezintă sarcina fiscală a locatarului, conform legislației în vigoare;
- o) la semnarea contractului, locatarul va constitui în favoarea municipiului o garanție echivalentă a chiriei aferente a 60 zile, respectiv _____ lei calculată conform prețului oferit, astfel cum este prevăzut în hotărârea de adjudecare a licitației, de _____ lei/lună;

La data semnării contractului locatarul va face dovada depunerii acestei garanții prin O.P. nr. _____ la banca _____.

În cazul în care locatarul nu își execută obligațiile de natură financiară ce decurg din contract, din suma constituită drept garanție urmează să fie acoperite debitele (chirie + accesorii) înregistrate. Executarea garanției se va face în cazul în care locatarul înregistrează debite mai vechi de 30 zile, urmând ca la împlinirea acestui termen să se procedeze la rezilierea contractului de plin drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței, diferența rezultată din executarea garanției pentru acoperirea debitelor (chirie + accesorii aferente celor 30 de zile de întârziere) va acoperi parțial debitele ce se vor înregistra până la momentul eliberării amplasamentului, urmând ca în cazul în care garanția nu acoperă integral debitul înregistrat la data eliberării amplasamentului se va proceda la promovarea unei acțiuni în pretenții în acest sens;

p) să vireze până la data de 30 a fiecărei luni pentru luna precedentă, chiria lunară stabilită în urma procedurii de închiriere a spațiului comercial împreună cu terasa de alimentație publică aferentă, cuantificată raportat la tariful stabilit conform hotărârii de adjudecare a licitației de _____ lei/lună, indexabilă succesiv cu indicele prețurilor de consum (total) comunicat de Institutul Național de Statistică, în contul nr. RO22TREZ21621A300530XXXX deschis la Banca Nationala - Trezoreria Cluj. Chiria lunară se datorează începând cu data procesului verbal de predare-primire și se va actualiza începând cu data licitației;

q) să restituie pe bază de proces verbal spațiul comercial împreună cu terasa de alimentație publică aferentă, reprezentând Lot nr. ____ la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;

r) să achite facturile eliberate de către Primăria municipiului Cluj-Napoca, aferente consumurilor de utilități conform contoarelor de curent și de apă instalate la fiecare spațiu în parte;

s) să nu exploateze spațiul comercial cu terasa de alimentație publică aferentă în vederea culegerii de fructe naturale, civile industriale sau produse;

t) Chiria percepută în perioada 1 aprilie – 31 octombrie va fi compusă din chiria spațiului comercial plus chiria terasei aferente acestuia, după cum urmează: Lot 1 – 13,75% spațiul comercial + 86,25% terasă, Lot 2 – 14,7% spațiul comercial + 85,3% terasă, Lot 3 – 16% spațiul comercial + 84% terasă. Pentru perioada 1 noiembrie – 31 martie, această prevedere se va particulariza în funcție de oferta depusă, raportat la criteriul de atribuire de la *lit. d)* din Caietul de sarcini;

u) În situația deteriorării/distrugerii totale a spațiului comercial sau a terasei aferente acestuia din culpa locatarului acesta este obligat la despăgubirea locatorului conform răspunderii civile (*damnum emergens* și *lucrum cessans*). În situația deteriorării, locatorul va efectua pe cheltuiala locatarului o expertiză de evaluare din partea unui evaluator autorizat, independent, care va stabili cuantumul pagubelor. Pagubele

trebuie restituite locatorului, iar la sfârșitul perioadei de închiriere se vor putea compensa din garanția depusă.

IV. DURATA CONTRACTULUI

Art. 5 Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 5 ani, fără posibilitate de prelungire, începând cu data procesului verbal de predare-primire a bunului proprietate, respectiv de la data de _____ până la data de _____.

V. MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art. 6 Modificarea clauzelor prezentului contract de închiriere se poate face numai prin acordul părților contractante, prin încheierea unor acte adiționale în acest sens.

Art. 7 Încetarea prezentului contract poate avea loc în următoarele cazuri:

- a) la împlinirea termenului pentru care a fost încheiat;
- b) prin acordul partilor contractante, cu notificarea prealabilă cu cel puțin 30 de zile înainte de către oricare dintre părți;
- c) pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor stabilite în sarcina locatarilor, astfel cum sunt prevăzute la art. 3 și 4 al prezentului contract, de drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței. Locatarul este pus în întârziere prin simplul fapt al neexecutării obligațiilor contractuale cuprinse la art. 4, în conformitate cu dispozițiile art. 1553 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 - Codul Civil, republicată;
- d) prin denunțarea contractului de către locatar înainte de expirarea termenului de închiriere;
În această situație locatarul datorează despăgubiri ce se calculează ca fiind echivalentul a 3 chirii.
- e) prin denunțarea unilaterală a contractului de către locator, în cel mult 30 de zile de la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului și care conduc la modificarea clauzelor contractuale în așa măsură încât îndeplinirea contractului respectiv ar fi contrară interesului public;
- f) prin notificarea rezilierii contractului de către locator în următoarele situații:

- în cazul neachitarii timp de cel mult 2 luni consecutive a chiriei, indexată cu rata inflației;
- în cazul nerespectării destinației spațiului prin schimbarea acesteia fără acordul locatorului;
- dacă locatarul nu exploatează sau exploatează spațiul altfel decât stipulează prevederile contractului sau cele ale normelor legale în vigoare;
- în cazul în care locatarul pricinuieste însemnate stricăciuni spațiului aport al prezentului contract, sau, dacă înstrăinează fără drept părți ale acestuia sau întregul spațiu;

Rezilierea contractului poate interveni oricând pe parcursul derulării contractului în cazul în care locatarul nu își execută obligațiile născute din contract.

21

VI. REGLEMENTAREA LITIGIILOR

Art. 8 Orice litigiu, neînțelegere sau pretenție având legătură cu prezentul contract de închiriere, sau

încălcarea, încetarea sau invalidarea acestuia va fi soluționată pe cale amiabilă. În caz contrar, părțile se vor adresa instanțelor judecătorești competente.

VII. CLAUZE SPECIALE

Art. 9 Părțile au obligația de a nu întreprinde nimic de natură a afecta buna desfășurare a activității care face obiectul prezentului contract de închiriere.

Art. 10 Prevederile prezentului contract nu pot fi interpretate ca dând naștere unui tip de persoană juridică, iar terții au acțiune în justiție numai împotriva părții cu care a contractat, cealaltă parte neputând fi trasă la răspundere.

Art. 11 Neîndeplinirea obligațiilor pecuniare din partea locatarului, atrage plata unei penalități de 0,5% /zi întârziere, din valoarea ratelor neachitate, până la îndeplinirea efectivă a obligațiilor.

Art. 12 Forța majoră exonerează părțile de răspundere pentru neîndeplinirea totală sau parțială a obligațiilor ce le revin potrivit prezentului contract de închiriere, în condițiile art.1351 Cod civil. Forța majoră este constatată de o autoritate competentă.

Nu constituie cauze de forță majoră și nu pot fi invocate de părți pentru a se apăra de neexecutarea obligațiilor:

- blocajul financiar existent în economia națională;
- dificultățile de lichiditate;
- creșterile intempestive ale prețurilor;
- incapacitatea de plată a unei bănci, sau alte asemenea cauze care, deși provin de la un terț, sunt și

rămân previzibile.

Art. 13 Constituie caz de forță majoră orice eveniment extern, imprevizibil, absolut invincibil și intervenit după intrarea în vigoare a prezentului contract de închiriere care împiedică părțile să-și îndeplinească obligațiile parțial sau total.

Art. 14 Partea aflată în caz de forță majoră va notifica celeilalte părți, atât apariția cât și încetarea evenimentului în termen de 5 zile. Lipsa notificării evenimentului în termenul prevăzut mai sus, duce la decăderea părții aflate în caz de forță majoră din dreptul de a fi exonerată de răspundere.

Art. 15 În situația denunțării contractului de către locatar înainte de expirarea termenului de închiriere acesta datorează despăgubiri echivalente a 3 chirii.

VIII. DISPOZIȚII FINALE

Art. 16 Modificarea, adaptarea și completarea prezentului contract se va face numai cu acordul scris al ambelor părți, prin acte adiționale.

Art. 17 Prezentul contract are ca anexe:

- documentația de atribuire,
- actele adiționale.

Prevederile caietului de sarcini sunt obligatorii pentru părțile contractante.

Art. 18 Presentul contract reprezintă titlu executoriu în cazul nerespectării de către locatar a prevederilor contractuale și poate fi executat conform legislației în vigoare, de plin drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată.

Art. 19 Dispozițiile prezentului contract se completează cu prevederile legale în vigoare.

Art. 20 Presentul contract s-a încheiat în 2 exemplare, în limba română, câte unul pentru fiecare parte, toate cu valoare de original și având aceeași forță probantă.

LOCATOR,

LOCATAR,

**MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
PRIMAR,
EMIL BOC**

SC _____

**DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
OLIMPIA MOIGRĂDAN**

**DIRECȚIA JURIDICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,
ALINA RUS**

**DIRECȚIA GENERALĂ COMUNICARE,
DEZVOLTARE LOCALĂ ȘI
MANAGEMENT PROIECTE
DIRECTOR,
OVIDIU CÎMPEAN**

**SERVICIUL ADMINISTRARE
BAZA SPORTIVĂ GHEORGHENI
ȘEF SERVICIU,
MARCEL PÎRVU**



23

ȘEF SERVICIU,
MARCEL PÎRVU

FORMULARUL F1

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea/numele ofertantului:

2. Codul fiscal _____

3. Număr înmatriculare/înregistrare la Registrul
Comerțului _____

4. Adresa sediului (localitate, stradă, număr, ap.):

5. - Telefon: _____

- Fax: _____

- E-mail: _____

6. Nr. cont bancar: _____

Ofertant,



_____ (semnătură autorizată)

24

SEF SERVICIU
MARCEL PÎEVU

FORMULARUL F2

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Subsemnatul,

_____ reprezentant

împuternicit al

_____ (denumirea/numele ofertantului)

cu sediul în

_____ (localitate, adresă: strada, număr, apartament)

Declar pe propria răspundere, că doresc să particip la licitația publică organizată în vederea atribuirii contractului de închiriere a spațiului comercial cu terasă de alimentație publică aferentă, reprezentând Lotul nr. _____, amplasat în incinta Complexului de Agreement Baza sportivă Gheorgheni din municipiul Cluj-Napoca de către Municipiul Cluj-Napoca, din data de _____.

Declar că am cunoștință de conținutul documentației de atribuire și că am intrat în posesia caietului de sarcini prin următorul mod:

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

Prezenta declarație este valabilă până la data de

_____ (se precizează data expirării perioadei de valabilitate a ofertei)

Data completării _____

Operator economic,

_____ (semnatura autorizată)

25
SEF SERVICIU,
MARCEL PIRIU

FORMULARUL F3

OFERTANTUL _____

(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTĂ

Către

(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Domnilor,
Examinând documentația de închiriere,
subsemnații _____, reprezentanți
ai ofertantului:

(denumirea/numele ofertantului)

ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să închiriem spațiul comercial cu terasa de alimentație publică aferentă, reprezentând Lotul nr. _____, amplasat în incinta Complexului de Agreement Baza sportivă Gheorgheni din municipiul Cluj-Napoca pentru suma de:

_____ lei/lună, adică _____ lei/lună.

(suma în cifre și în litere)

Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă până la data de

_____ (ziua/luna/anul, precizate în documentația de
închiriere).

și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

Până la încheierea și semnarea contractului de închiriere această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

Precizăm că:

nu depunem ofertă alternativă.

Am înțeles și consimțim ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, să constituim garanția în conformitate cu prevederile documentației de închiriere.

Am înțeles și consimțim ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, refuzul nostru, în calitate de ofertant declarat câștigător, de a încheia contractul,

26

atrage după sine plata daunelor interese a căror quantum se stabilește ca fiind echivalentul a patru chirii la valoarea adjudecată.

Am înțeles și consimțim ca, în cazul neîncheierii contractului în termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării, din culpa noastră, în calitate de ofertantul câștigător, datorăm daune interese a căror quantum se stabilește ca fiind echivalentul a patru chirii la valoarea adjudecată.

Am înțeles și consimțim ca în situația denunțării contractului de către societatea noastră în calitate de locatar, înainte de expirarea termenului de închiriere, datorăm despăgubiri ce se calculează ca fiind echivalentul a 3 chirii.

Data ____ / ____ / ____

.....
(nume, prenume și semnătură),

în calitate de _____ legal autorizat să semnez oferta pentru și în
numele

(denumirea/numele operatorului economic)



27

SEF SERVICIU
MARCEL PRVU

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

Pagina nr.1

Denumirea	Fișa mijlocului fix	Categorie: Construcții ușoare pentru afaceri, comerț					
OFICIU DE ALIMENTATIE PUBLICA - STR.AL.VAIDA VOEVOD FN		Codul de clasificare: 1.5.12 Data dării în folosință: Decembrie 2016 Data amortizării complete: Amortizare lunară: Val amortizată cumulată: Val amortizată rămasă: Domeniu: PUBLIC					
Gestiunea: CONSTRUCTII PUBLIC							
Magazia: DOM.PUB IMOBILE - 18. PARCURI							
Nr.inventar de la număr la număr	Documentul (data, felul, numărul)	Operațiile care privesc mișcarea, creșterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Număr bucăți	Debit	Credit	Sold	Sold cont 105 "Rezerve din reevaluare"
168685	05/12/16, AI, 1		1	62.567,29	0,00	62.567,29	0,00
168685	31/12/17, R, 1	Reevaluare	1	919,73	0,00	63.487,02	0,00
168685	31/12/20, R, 1	Reevaluare	1	6.107,45	0,00	69.594,47	0,00

 Director
 Olimpia Moigradan

05.04.2021

191

 Șef Serviciu
 Dorina Petrice

ȘEF SERVICIU,

MARCEL PRUVU



28

Denumirea		Fișa mijlocului fix		Categori: Constructii usoare pentru afaceri, comerț			
OFICIU DE ALIMENTATIE PUBLICA - STR.AL.VAIDA VOEVOD FN				Codul de clasificare: 1.5.12 Data dării în folosință: Decembrie 2016 Data amortizării complete: Amortizare lunară: Val amortizată cumulată: Val amortizată rămasă: Domeniu: PUBLIC			
Gestiunea: CONSTRUCTII PUBLIC							
Magazia: DOM.PUB IMOBILE - 18. PARCURI							
Nr. inventar de la număr la număr	Documentul (data, felul, numărul)	Operațiile care privesc mișcarea, creșterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Număr bucăți	Debit	Credit	Sold	Sold cont 105 "Rezerve din reevaluare"
168686	05/12/16, AI, 1		1	62.567,29	0,00	62.567,29	0,00
168686	31/12/17, R, 1	Reevaluare	1	919,73	0,00	63.487,02	0,00
168686	31/12/20, R, 1	Reevaluare	1	6.107,45	0,00	69.594,47	0,00

Director
Olimpia Moigrădan

05.04.2021

MP1

Sef Serviciu
Dorina Petrice

SEF SERVICIU,
MARCEL ARVU

Denumirea		Fișa mijlocului fix		Categoria: Constructii usoare pentru afaceri, comert			
OFICIU DE ALIMENTATIE PUBLICA - STR.AL.VAIDA VOEVOD FN				Codul de clasificare: 1.5.12 Data dării în folosință: Decembrie 2016 Data amortizării complete: Amortizare lunară: Val amortizată cumulată: Val amortizată rămasă: Domeniu: PUBLIC			
Gestiunea: CONSTRUCTII PUBLIC							
Magazia: DOM.PUB IMOBILE - 18. PARCURI							
Nr. inventar de la număr la număr	Documentul (data, felul, numărul)	Operațiile care privesc mișcarea, creșterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Număr bucăți	Debit	Credit	Sold	Sold cont 105 "Rezerve din reevaluare"
168687	05/12/16, AI, 1		1	62.567,30	0,00	62.567,30	0,00
168687	31/12/17, R, 1	Reevaluare	1	919,73	0,00	63.487,03	0,00
168687	31/12/20, R, 1	Reevaluare	1	6.107,45	0,00	69.594,48	0,00

Director
Olimpia Moigradaru

05.04.2021

MP

Sef Serviciu
Dorina Petrice

SEF SERVICIU,
MARCEL PIRVU

Denumirea	Fișa mijlocului fix		Categoria: Constructii usoare pentru afaceri, comert				
OFICIU DE ALIMENTATIE PUBLICA - STR.AL.VAIDA VOEVOD FN			Codul de clasificare: 1.5.12 Data dării în folosință: Decembrie 2016 Data amortizării complete: Amortizare lunară: Val amortizată cumulată: Val amortizată rămasă: Domeniu: PUBLIC				
Gestiunea: CONSTRUCTII PUBLIC Magazia: DOM.PUB IMOBILE - 18. PARCURI							
Nr. inventar de la număr la număr	Documentul (data, felul, numărul)	Operațiile care privesc mișcarea, creșterea sau diminuarea valorii mijlocului fix	Număr bucăți	Debit	Credit	Sold	Sold cont 105 "Rezerve din reevaluare"
168688	05/12/16, AI, 1		1	62.567,30	0,00	62.567,30	0,00
168688	31/12/17, R, 1	Reevaluare	1	919,73	0,00	63.487,03	0,00
168688	31/12/20, R, 1	Reevaluare	1	6.107,45	0,00	69.594,48	0,00

Director
Olimpia Moigradan

05.04.2021

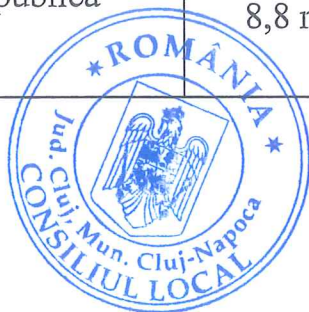
Sef Serviciu
Dorina Petrice

SEF SERVICIU,
MARCEL PĂRĂU

**OFICIILE DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ,
AMPLASATE ÎN INCINTA
COMPLEXULUI DE AGREMENT- BAZA SPORTIVĂ GHEORGHENI**

- Datele de identificare și valoarea de inventar a oficiilor de alimentație publică, amplasate în Complexul de Agrement – Baza Sportivă Gheorgheni care fac obiectul închirierii prin licitație publică

Nr.crt.	Denumire	Suprafață interioară	Suprafață terasă	Valoare de inventar oficii de alimentație publică
1.	Oficiu de alimentație publică Lotul nr. 1	8,8 m ²	80 m ²	69.594,48 lei
2.	Oficiu de alimentație publică Lotul nr. 2	8,8 m ²	74 m ²	69.594,48 lei
3.	Oficiu de alimentație publică Lotul nr. 3	8,8 m ²	67 m ²	69.594,47 lei



SEF SERVICIU
MARCEL PĂRVU