

**MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
CLUJ-NAPOCA**

**DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE**

**LICITAȚIE PUBLICĂ**

**în vederea atribuirii contractului de închiriere a chioșcului multifuncțional C4  
amplasat în municipiul Cluj-Napoca, zona pietonală B-dul Eroilor**

# **DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE**

## **LICITAȚIE PUBLICĂ**

**în vederea atribuirii contractului de închiriere a chioșcului multifuncțional C4  
amplasat în municipiul Cluj-Napoca, zona pietonală B-dul Eroilor**

### **DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE CUPRINDE:**

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

## CAIET DE SARCINI

### **Informații generale privind obiectul licitației publice:**

Obiectul licitației publice îl constituie închirierea chioșcului multifuncțional C4 amplasat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul Eroilor, zona pietonală, aflat în proprietatea privată a municipiului Cluj-Napoca.

Amplasarea chioșcului multifuncțional este reglementată prin autorizația de construire nr. 210/10.03.2008.

Chioșcul multifuncțional C4 este amplasat pe B-dul Eroilor, zona pietonală, pe terenul înscris în CF 294437, identificat prin nr. topo 13, aflat în proprietatea municipiului Cluj-Napoca.

Chioșcul multifuncțional se identifică astfel:

Chioșcul multifuncțional C4 are suprafața de 7,35 mp. și valoarea de inventar de 68.293,04 lei.

Utilități chioșc:

Chioșcul multifuncțional C4 are ca utilități curent electric.

În chioșc se vor desfășura activități de comerț în acord cu specificul și utilitatea oferită B-dului Eroilor, respectiv de comercializare presă-carte, flori, preparate alimentare.

Spațiile publicitare existente pe părțile laterale ale chioșcului multifuncțional vor fi administrate exclusiv de către Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca.

### **Condiții generale ale licitației publice:**

Chioșcul multifuncțional amplasat pe B-dul Eroilor, zona pietonală, obiect al licitației publice se va menține în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației acestuia. Autoritatea contractantă va suporta cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop, în condițiile în care acestea nu îi incumbă chiriașului.

Ofertantul câștigător, la încetarea din orice cauză a contractului de închiriere, va restitui chioșcul multifuncțional în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale.

Ofertantul câștigător este obligat să nu exploateze chioșcul multifuncțional închiriat 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 chioșcului multifuncțional pe toată durata închirierii. Ofertantul câștigător va asigura exploatarea chioșcului multifuncțional obiect al închirierii în regim de continuitate și permanență. Este interzisă subînchirierea chioșcului multifuncțional.

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

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

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 va încheia contracte cu furnizorii de utilități și va plăti facturile aferente contractelor.

Ofertantul câștigător are obligația de a respecta toate normele legale în vigoare în ceea ce privește ordinea și liniștea pe domeniul public.

Ofertantul câștigător are obligația de a-și obține toate avizele/acordurile necesare desfășurării activității, inclusiv acordul de funcționare conform legislației incidente în materie.

### **Condiții specifice**

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.

Ofertantul câștigător va încheia contracte cu furnizorii de utilități și va plăti facturile aferente contractelor.

Ofertantul câștigător are obligația de a respecta toate normele legale în vigoare în ceea ce privește ordinea și liniștea pe domeniul public.

Ofertantul câștigător are obligația de a-și obține toate avizele/acordurile necesare desfășurării activității, inclusiv acordul de funcționare conform legislației incidente în materie.

### **Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele:**

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

Raportat la prevederile art. 1.188, 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 valabilitate 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 rezerva 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 chioșcului multifuncțional prin schimbarea acesteia fără acordul locatorului
  - dacă locatarul nu exploatează sau exploatează chioșcul multifuncțional altfel decât stipulează prevederile contractului sau cele ale normelor legale în vigoare.
  - în cazul în care locatarul pricinuieste însemnate stricăciuni chioșcului multifuncțional aport al prezentului contract, sau, dacă înstrăinează fără drept părți ale acestuia sau întregul chioșc multifuncțional

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: Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca pentru Municipiul Cluj-Napoca		
Adresă: str. Moșilor nr. 3		
Localitate: Cluj-Napoca	Cod poștal: 400001	Țara: România
Serviciul Autorizări comerț Persoana de contact: Carmen Flueraș	Telefon: 0264-439334	
E-mail: autorizăricomert@primariaclujnapoca.ro		
Adresa autorității contractante: <a href="http://www.primariaclujnapoca.ro">www.primariaclujnapoca.ro</a>		

## 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: <u>22.01.2024</u>	
Ora limită: <u>16,30</u>	
Adresa: Motilor nr. 3, Cluj-Napoca	
Data limită de transmitere a răspunsului la clarificări : <u>25.01.2024</u> (cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită pentru depunerea ofertelor:	

## II . OBIECTUL CONTRACTULUI

1) Denumire contract: Închirierea chioșcului multifuncțional C4, amplasat în municipiul Cluj-Napoca, zona pietonală B-dul Eroilor.

2). LEGISLAȚIA APLICATĂ: O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, art. 1777-1823 din Legea nr. 287/2009 - Codul Civil, republicată, Constituția României și Hotărârea Consiliului local al municipiului Cluj-Napoca nr. 270/2020, astfel cum a fost modificată și completată prin Hotărârea nr. 591/2023.

## 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: <b>02.02.2024</b>, ora <b>10.00</b>.</p> <p>Pentru oricare dintre chioșcurile multifuncționale, 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. Pentru depunerea actelor necesare participării la licitație vor fi puse la dispoziția ofertantului prin grija autorității contractante orice articol sau obiect de papetărie sau birotică.</p> <p>3. Plicul exterior conține:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- fișa cu informații privind ofertantul (Formularul F1)</li><li>- declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări (Formularul F2);</li><li>- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, astfel cum sunt precizate la Capitolul IV ”Participanții la licitația publică”, cu excepția:<ul style="list-style-type: none"><li>– dovezii privind achitarea obligațiilor fiscale față de bugetul local al municipiului Cluj-Napoca,</li><li>– dovezii privitoare la lipsa datoriilor restante la bugetul local</li><li>– act doveditor privind intrarea în posesia caietului de sarcini</li></ul></li></ul>

	<p>(cuprins în Formularul F2);</p> <p>- contractul de închiriere, ce face parte din documentația de atribuire, semnat fără obiecțiuni.</p> <p>Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației: ”Chioșcul multifuncțional C4 situat în municipiul Cluj-Napoca, B-dul Eroilor, zona pietonală ” pentru care este depusă oferta.</p> <p>4. Plicul interior conține oferta propriu-zisă. 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 <b>06.08.2024</b> (z/l/a), inclusiv
Garanția de participare	<p>1. Garanția de participare la licitația publică organizată în vederea închirierii chioșcului multifunțional C4, amplasat în municipiul Cluj-Napoca, zona pietonală B-dul Eroilor, este de 200 lei pentru chioșcul multifuncțional pentru care se depune ofertă.</p> <p>Garanția de participare va fi valabilă până în data de <u>06.08.2024</u> (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"> <li>- depunerea sumei de bani la caseria autorității contractante, în baza unei dispoziții de plată întocmită de către Serviciul Autorizări comerț</li> <li>- 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, cod fiscal 4305857.</li> </ul> <p>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 <b>06.02.2024</b>, ora <b>11,00</b>.</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 certificat de atestare fiscală eliberat de organele fiscale ale Ministerului Finanțelor, document ce trebuie să ateste lipsa datoriilor restante.

Dovada privind achitarea obligațiilor fiscale față de bugetul local al municipiului Cluj-Napoca emisă de Direcția Impozite și Taxe Locale, respectiv cea privitoare la lipsa datoriilor restante la bugetul local emisă de Direcția economică – Serviciul rate, chirii, tarife, prețuri se vor obține prin grija Serviciului Autorizări comerț, după înregistrarea ofertei, anterior ședinței de desfășurare a licitației publice;

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;

- declarație pe propria răspundere a reprezentatului legal al societății comerciale, 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 comerciale, 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 oricăruia 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.

## 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/condițiile 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 clasati 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 care are ponderea cea mai mare după acesta.

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 chioșcului multifuncțional C4 este de 1.734 lei/lună/chioșc, valabil pentru luna aprilie 2020 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.

Valoarea minimă ce poate fi ofertată este de **2.336 lei/lună**.

Propunerea financiară va fi exprimată ferm în lei pentru chioșcul multifuncțional 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.

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 x suprafața spațiului închiriat (la calculul chiriilor 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 oferat, punctajul se calculează astfel:

$$\text{Punctaj valoare oferată}_n = \frac{\text{valoare oferată}_n}{\text{valoare maximă oferată}} \times 20 \text{ pct.}$$

#### **c) protecția mediului înconjurător;**

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

Ofertantul trebuie să prezinte copie după statutul societății și/sau actul constitutiv al societății în care este precizat ca obiect de activitate unul dintre cele de comercializare presă-carte, flori, preparate alimentare.

Neprezentarea oricăruia dintre documentele menționate la fiecare dintre criteriile de atribuire a contractului de închiriere, duce la neacordarea de puncte pentru criteriul respectiv.

**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 clasati 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 condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

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.

## **VII. MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC**

Ofertantul ce are un interes legitim în legătură cu contractul de închiriere ce are ca obiect chioșcul multifuncțional 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 chioșcului multifuncțional.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA  
SERVICIUL AUTORIZĂRI COMERȚ  
str. Regele Ferdinand, nr. 31, 400110, Cluj-Napoca  
tel: +40 264 439 334; email: autorizaricomert@primariaclužnapoca.ro  
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

## 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. 270/2020, astfel cum a fost modificată și completată prin Hotărârea nr. 591/2023, a licitației publice organizată în data de \_\_\_\_\_ și a Raportului procedurii nr. \_\_\_\_\_.

### I. PARTILE CONTRACTANTE

**Art. 1** Consiliul local al Municipiului Cluj-Napoca pentru Municipiul Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 3, reprezentat prin primar, EMIL BOC, identificat prin CUI 4305857, în calitate de locator și SC \_\_\_\_\_ SRL 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** a) Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea chioșcului multifuncțional C4 amplasat în municipiul Cluj-Napoca, zona pietonală B-dul Eroilor.

b) Chioșcul multifuncțional C4 are suprafața de 7,35 mp.

### III. OBLIGAȚIILE PARTILOR

**Art.3** Consiliul local al Municipiului Cluj-Napoca pentru Municipiul Cluj-Napoca are următoarele obligații:

- să predea chioșcul multifuncțional pe bază de proces verbal locatarului,
- să pună la dispoziția \_\_\_\_\_ în stare corespunzătoare de folosință chioșcul multifuncțional, în suprafață de 7,35 mp.,
- să nu transfere sau să nu constituie în favoarea terților vreun drept real sau de creanță asupra chioșcului multifuncțional închiriat,
- să încaseze chiria în conformitate cu prevederile prezentului contract de închiriere,
- să mențină chioșcul multifuncțional în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;
- 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 chioșcului multifuncțional de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității chioșcului multifuncțional și destinația în care este

folosit;

g) să asigure folosința netulburată a chioșcului multifuncțional pe tot timpul închirierii.

**Art.4** SC \_\_\_\_\_ SRL are următoarele obligații:

a) să preia chioșcul multifuncțional 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 solicite locatorului reparațiile necesare pentru menținerea chioșcului multifuncțional în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;

e) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii chioșcului multifuncțional închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

f) să utilizeze chioșcul multifuncțional în stricta conformitate cu destinația stabilită prin HCL și prin prezentul contract de închiriere.

g) să organizeze, să coordoneze activitatea comercială și să utilizeze chioșcul multifuncțional - 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 utilități și 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.

n) să achite obligațiile fiscale ce-i revin locatarului, conform legislației incidente 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 ofertat, 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 următoare, chiria lunară stabilită în urma procedurii de închiriere a chioșcului multifuncțional, cuantificată raportat la suprafața raportată și la tariful stabilit conform hotărârii de adjudecare a licitației de \_\_\_\_\_ lei/lună, indexabilă lunar și 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.

r) locatarul este obligat să constituie garanția pentru chioșc în cuantum de 10% din valoarea acestuia cu TVA (care este în sumă de 6.829,36 lei pentru C4). Garanția, fie ca scrisoare de garanție bancară, fie depusă într-un cont la dispoziția locatorului va fi anexă la contract.

s) în situația deteriorării/distrugerii totale a chioșcului multifuncțional din culpa locatarului acesta este obligat la despăgubirea locatorului conform răspunderii civile delictuale (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.

t) să nu exploateze chioșcul multifuncțional închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

u) să restituie pe bază de proces verbal chioșcul multifuncțional la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale.

#### **IV. OBLIGATIILE PARTILOR**

**Art. 5** Prezentul contract se încheie pe o durată de 5 ani, de la data procesului verbal de predare-primire a chioșcului multifuncțional, respectiv de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_, fără posibilitate de prelungire.

#### **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 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.

## **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 solutionată 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 (sau cum va fi stabilită prin hotărâre de consiliu), 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 tert, 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 forta 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** Prezentul 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** Prezentul 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.

**PRIMAR  
EMIL BOC**

SC \_\_\_\_\_

**DIRECȚIA ECONOMICĂ,  
DIRECTOR EXECUTIV,  
OLIMPIA MOIGRĂDAN**

**SERVICIUL JURIDIC,  
LEGISLAȚIE, CONTRACTE  
ȘEF SERVICIU, ROXANA LĂPUȘAN**

**DIRECȚIA PATRIMONIUL MUNICIPIULUI  
ȘI EVIDENȚA PROPRIETĂȚII  
DIRECTOR EXECUTIV, IULIA ARDEUȘ**

**SERVICIUL AUTORIZĂRI COMERȚ  
ȘEF SERVICIU, DACIA CRIȘAN**

# FORMULARUL F1

## INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea/numele ofertantului:

---

2. Codul fiscal \_\_\_\_\_

3. Număr înmatriculare/înregistrare la Registrul Comerțului \_\_\_\_\_

3. Adresa sediului (*localitate, stradă, număr, ap.*):

---

4. Telefon: \_\_\_\_\_

E-mail: \_\_\_\_\_

5. Nr. cont bancar: \_\_\_\_\_

Ofertant,

---

(semnătură autorizată)

## 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 chioșcului multifuncțional C4 amplasat în municipiul Cluj-Napoca, zona pietonală B-dul Eroilor, de către Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca, 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)

## FORMULARUL F3

OFERTANTUL

\_\_\_\_\_ (denumirea/numele)

### FORMULAR DE OFERTĂ

Către

\_\_\_\_\_ (denumirea autorității contractante și adresa completă)

Domnilor,  
Examinând documentația de închiriere, subsemnații  
ofertantului: \_\_\_\_\_, reprezentanți ai

\_\_\_\_\_ (denumirea/numele ofertantului)

ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să închiriem chioșcul multifuncțional C4 amplasat în zona pitonală B-dul Eroilor 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.

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, 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 ofertant 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)