

1-37 pag

558/19.12.2019

## HOTĂRÂRE

privind închirierea prin licitație publică a spațiului comercial cu terasa de alimentație publică aferentă, reprezentând Lot 4, amplasat în incinta Complexului de Agrement - Baza Sportivă Gheorgheni din municipiul Cluj-Napoca

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință extraordinară,

Examinând proiectul de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a spațiului comercial cu terasa de alimentație publică aferentă, reprezentând Lot 4, amplasat în incinta Complexului de Agrement - Baza Sportivă Gheorgheni din municipiul Cluj-Napoca;

Reținând Referatul de aprobare nr. 655270/1/18.12.2019 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 655359/42/18.12.2019 al Direcției Generale Comunicare, Dezvoltare Locală și Management Proiecte, al Direcției Juridice și al Direcției Economice, prin care se propune aprobarea închirierii prin licitație publică a spațiului comercial cu terasa de alimentație publică aferentă, reprezentând Lot 4, amplasat în incinta Complexului de Agrement - Baza Sportivă Gheorgheni din municipiul Cluj-Napoca;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Având în vedere avizul comisiei de prețuri nr. 623777/17.12.2019;

Potrivit prevederilor art. 332-348 coroborat cu dispozițiile art. 310, alin. (1) și (2), lit. a) și b), art. 312 alin. (2)-(4), (6) și (7) și ale art. 313 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ și ale Codului Civil, republicat;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 2, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

## HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1.** Se aprobă închirierea prin licitație publică a spațiului comercial cu terasa de alimentație publică aferentă, reprezentând Lot 4, amplasat în incinta Complexului de Agrement - Baza Sportivă Gheorgheni din municipiul Cluj-Napoca.

**Art. 2.** Se aprobă documentația de atribuire prin licitație publică a spațiului comercial cu terasa de alimentație publică aferentă, reprezentând Lot 4, amplasat în incinta Complexului de Agrement - Baza Sportivă Gheorgheni din municipiul Cluj-Napoca, ce se constituie în Anexa 1 și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

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

**Art. 4.** Prețul minim al închirierii este de 3802,38 lei/lună, 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 spațiului comercial cu terasa de alimentație publică aferentă, reprezentând Lot 4, amplasat în incinta Complexului de Agrement - Baza Sportivă Gheorgheni din municipiul Cluj-Napoca sunt cuprinse în Anexa 2, 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,

.....

Contrasemnează:

Secretarul general al municipiului,  
Jr. Aurora Roșca

1

**MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
CLUJ-NAPOCA**

**DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE**

**LICITAȚIE PUBLICĂ**

**în vederea atribuirii contractului de închiriere a spațiului comercial cu terasa de  
alimentație publică aferentă, reprezentând Lot 4, amplasat în incinta  
Complexului de Agrement – Baza sportivă Gheorgheni din municipiul Cluj-Napoca**

## **DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE**

### **LICITAȚIE PUBLICĂ**

**În vederea atribuirii contractului de închiriere a spațiului comercial cu terasa de alimentație publică aferentă, reprezentând Lot 4, amplasat 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**

## CAIET DE SARCINI

### Informații generale privind obiectul licitației publice:

Municipiul Cluj-Napoca, cu sediul în Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 1-3, închiriaza prin licitație publică spațiul comercial cu terasă de alimentație publică aferentă acestuia, situat în municipiul Cluj-Napoca, în incinta Complexului de Agrement – Bază Sportivă Gheorgheni.

Spațiul comercial cu terasa aferentă, reprezentând Lot 4, are destinația de *Comerț cu amănuntul al produselor alimentare și al băuturilor*, pe durata programului de funcționare al Complexului de Agrement - Baza Sportivă Gheorgheni.

Spațiul comercial cu terasă de alimentație publică aferentă, obiect al licitației se identifică astfel:

**Lot 4** (spațiul hașurat galben cf. anexei) = 8,8 m<sup>2</sup> – suprafață interioară +54 m<sup>2</sup> - terasă de alimentație publică

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

### Condiții generale ale licitației publice:

Spațiul comercial cu terasa aferentă, reprezentând Lot 4, amplasat în incinta Complexului de Agrement – Bază Sportivă Gheorgheni din municipiul Cluj-Napoca, obiect al licitației publice, se va menține în stare corespunzătoare de folosință, pe toată durata închirierii, potrivit destinației acestuia.

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

Autoritatea contractantă va asigura folosința netulburată a terenului pe toata durata închirierii. Ofertantul câștigător va asigura exploatarea terenului obiect al închirierii în regim de continuitate și permanență. Este interzisă subînchirierea terenului.

Ofertantul câștigător are următoarele *obligații*:

- să achite facturile eliberate de către Municipiului Cluj-Napoca, aferente consumurilor de utilități conform contoarelor de curent electric și de apă instalate;
- să asigure respectarea normelor de protecție a mediului înconjurător, respectiv să încheie contract de salubritate și contract pentru colectarea selectivă a deșeurilor reciclabile;
- să plătească chiria în cuantumul și la termenele stabilite prin contractul de închiriere, ce face parte din documentația de atribuire.
- 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.
- să respecte toate normele legale în vigoare în ceea ce privește ordinea și liniștea pe domeniul public;
- să obțină autorizațiile / avizele / acordurile prevăzute de lege privind desfășurarea activităților propuse de către ofertant;
- locatarul răspunde pentru orice pagubă pe care o produce ca urmare a prestării necorespunzătoare a

4

serviciului, în condițiile Art. 1516-1548 Cod Civil, fără punere în întârziere, somație sau altă procedură prealabilă;

Evaluarea pagubelor se va face de către prestator și achizitor, prin reprezentanții legali ai acestora. Pentru evaluarea pagubelor, prestatorul se obligă să se prezinte la primirea notificării în acest sens în maxim **o oră** de la primirea notificării telefonice/mail/fax. Dacă prestatorul nu se prezintă în termenul menționat anterior pentru evaluarea pagubei, prin persoana cu competență de reprezentare a acestuia, evaluarea se va realiza de către achizitor, iar prestatorul va accepta această evaluare;

**Durata de închiriere va fi de 3 (trei) ani**, fără posibilitatea de prelungire a acesteia.

Chiria percepută în perioada 1 aprilie – 31 octombrie va fi compusă din chiria spațiului plus chiria terasei aferente acestuia. În perioada 1 noiembrie-31 martie, chiria percepută va fi compusă din chiria spațiului reprezentând un procent de 17,93 % din valoarea ofertată. La solicitarea locatarului, terasa poate fi închiriată și în perioada 1 noiembrie – 31 martie, cu achitarea chiriei aferente acesteia.

Se va asigura 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,

- Normelor de igienă privind producția, prelucrarea, depozitarea, păstrarea, transportul și desfacerea alimentelor prevăzute în Ordinul Ministerului Sănătății nr. 976/1998, 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 uscarea igienică 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.

### **Condiții specifice:**

Ofertantul câștigător are următoarele *obligații*:

- să doteze spațiul închiriat cu toate obiectele de mobilier necesare desfășurării activității declarate prin oferta făcută. Nedeclararea destinației spațiului atrage după sine **descalificarea ofertantului**;
- să realizeze investiții cu caracter de necesitate pentru păstrarea și întreținerea spațiului închiriat, având în vedere perioada de închiriere de 3 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;
- să nu aducă modificări interioare suprafețelor locative fără acordul prealabil al proprietarului;
- să nu amplaseze mobilier de terasă fără acceptul autorității contractante în ceea ce privește culoarea și materialul acestuia;
- programul de funcționare să fie inclus în intervalul orar 06:00 – 24:00;
- să organizeze zone speciale pentru fumat pe terasa aferentă spațiului comercial, semnalizate și dotate corespunzător și să permită fumatul doar în acele zone;
- spațiul aferent teraselor de alimentație publică nu va fi împrejmuit de nici un fel;

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

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:

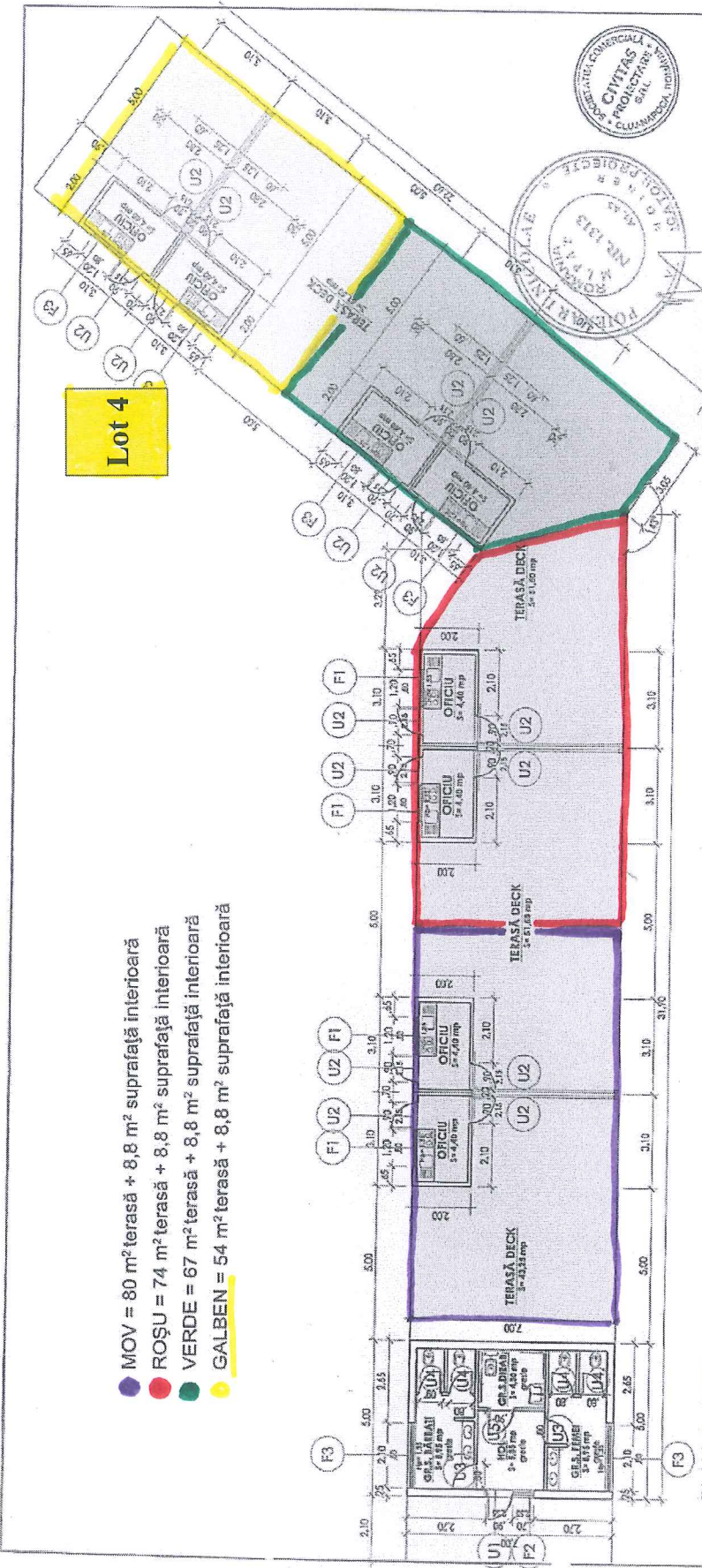
- a) - la împlinirea termenului pentru care a fost încheiat;
- b) - prin acordul părților contractante, cu notificarea prealabilă cu cel puțin 30 de zile înainte de către oricare dintre părți;
- c) - pentru neexecutarea culpabilă a obligațiilor stabilite în sarcina locatarilor, de drept, fără punere 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.

Anexa prezentului caiet de sarcini cuprinde contractul de închiriere a spațiului comercial și a terasei aferent acestuia, planul de amenajare a zonei privind identificarea spațiului/terasei. În acest sens, există posibilitatea vizitării spațiului ce constituie obiectul licitației.

**Lot 4**

- MOV = 80 m<sup>2</sup> terasă + 8,8 m<sup>2</sup> suprafață interioară
- ROȘU = 74 m<sup>2</sup> terasă + 8,8 m<sup>2</sup> suprafață interioară
- VERDE = 67 m<sup>2</sup> terasă + 8,8 m<sup>2</sup> suprafață interioară
- GALBEN = 54 m<sup>2</sup> terasă + 8,8 m<sup>2</sup> suprafață interioară



<b>CIVITAS PROIECTARE</b> S.R.L. - S.C. CIVITAS PROIECTARE S.R.L. STR. ATRIEI NR. 7, CHIUZNEȘI STR. BUCUREȘTI, ROMANIA TEL: 0730 337013 / 0730 337014		SCHEMĂ 1:100 2015
PROIECTANT ARH. D. BUCURZI ARH. E. TRĂNĂȘIU ARH. D. BUCURZI ARH. F. FLORENTIU	VERIFICATOR ARH. D. BUCURZI ARH. E. TRĂNĂȘIU ARH. D. BUCURZI ARH. F. FLORENTIU	DATA 2015
CLIENT COMUNA CILIMBAROCA COMUNA CILIMBAROCA COMUNA CILIMBAROCA		NR. SCHEMĂ 7-102

PLAN PARTER



8



## 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	Fax: 0264-597500	
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 type="checkbox"/> agenții naționale <input checked="" type="checkbox"/> autorități locale <input type="checkbox"/> alte institutii guvernate de legea publică <input type="checkbox"/> instituție europeană/organizație internațională <input type="checkbox"/> altele (specificați) _	<input checked="" type="checkbox"/> Servicii generale ale administratiilor publice <input type="checkbox"/> apărare <input type="checkbox"/> ordine publică/siguranță națională <input type="checkbox"/> mediu <input type="checkbox"/> economico-financiare <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 <ul style="list-style-type: none"> <li><input type="checkbox"/> energie</li> <li><input type="checkbox"/> apă</li> <li><input type="checkbox"/> poștă</li> <li><input type="checkbox"/> transport</li> </ul> <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: 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 spațiului comercial cu terasă de alimentație publică aferentă, reprezentând Lot 4, amplasat 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. REGULI PRIVIND OFERTA

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>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"><li>- fișa cu informații privind ofertantul (Formularul F1);</li><li>- declarație de participare, semnată de ofertant, în original, 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";</li><li>- act doveditor privind intrarea în posesia caietului de sarcini (cuprins în Formularul F2).</li></ul> <p>Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației 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 înscrie denumirea ofertantului, precum și sediul</p>

	<p>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 spațiului comercial cu terasă de alimentație publică aferentă, reprezentând Lot 4, amplasat în incinta Complexului de Agrement - Baza Sportivă Gheorgheni, este de <b>200 lei</b>.</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"> <li>- depunerea sumei de bani la caseria autorității contractante;</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.</li> </ul> <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.

AA

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.

- 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.

## **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 de valabilitate, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile 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 privind capacitatea economico-financiară a ofertanților.

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 atribuire sunt:

**a) cel mai mare nivel al chiriei;**

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

13

Prețul minim al închirierii este de 3802,38 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.

Valoarea minimă ce poate fi oferată este de 3802,38 lei/lună.

**Lot 4 = 3802,38 lei/lună**, conform *nomenclatorului de mijloace fixe* (codul de clasificare 1.5.12.), a *H.C.L.-ului nr. 1016/2018*, în conformitate cu Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal: 0,57 lei/mp/zi, a *H.C.L.-ului nr. 143/2010*, privind aprobarea tarifelor pentru închirierea terenurilor destinate amplasării teraselor în celelalte zone și a *indicilor prețurilor de consum* comunicați de Institutul Național de Statistică în data de 06.12.2019. Chiria percepută în perioada 1 aprilie – 31 octombrie va fi compusă din chiria spațiului plus chiria terasei aferente acestuia. În perioada 1 noiembrie-31 martie, chiria percepută va fi compusă din chiria spațiului reprezentând un procent de 17,93 % din valoarea oferată. La solicitarea locatarului, terasa poate fi închiriată și în perioada 1 noiembrie – 31 martie, cu achitarea chiriei aferente acesteia.

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

Oferantul 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 oferat se acordă punctajul maxim respectiv 40 pct.

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

$$\text{Pondere valoare oferată}_n = \frac{\text{valoare oferată}_n}{\text{valoare maximă oferată}} \times 40 \text{ pct.}$$

#### **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).

Oferantul 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 (oferantul 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 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.

Neprezentarea niciunui dintre documentele mai sus menționate duce la neacordarea de puncte pentru acest criteriu.

**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 aceea de alimentație publică (coduri CAEN 5610 și/sau 5630).

Neprezentarea acestui document duce la neacordarea de puncte pentru acest criteriu.

**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 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 chivalentul a patru chirii la valoarea adjudecată.

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

Ofertantul care un interes legitim în legătură cu contractul de închiriere ce are ca obiect spațiul comercial și terasa de alimentație publică aferentă 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 contract de închiriere a spațiului comercial și terasa de alimentație publică aferentă, reprezentând Lot 4, amplasat în incinta Complexului de Agrement Baza Sportivă Gheorgheni din 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 4 (compus din 8,8 m<sup>2</sup> - suprafață interioară și 54 m<sup>2</sup> - terasă de alimentație publică), amplasat în incinta Complexului de Agreement 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 4, amplasat în municipiul Cluj-Napoca, în cadrul Complexului de Agreement – Bază Sportivă Gheorgheni;
- b) să predea părții contractante pe baza de proces verbal de predare-primire, prin organul de specialitate, în stare corespunzătoare de folosință, spațiul comercial împreună cu terasa de alimentație publică aferentă, reprezentând Lot 4, în suprafață de 8,8 m<sup>2</sup> - suprafață interioară și 54 m<sup>2</sup> - 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 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;

17

f) 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 4, 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 investiții privind lucrările de reparații necesare și utile amenajării spațiului pe cheltuiala proprie, fără pretenții de compensare a chiriei cu contravaloarea reparațiilor și fără a solicita restituirea investițiilor la încetarea contractului, inclusiv rezilierea unilaterală din partea locatorului. Reparațiile asupra spațiului comercial împreună cu terasa de alimentație publică aferentă, se vor executa doar de furnizorul acestuia în perioada de garanție. Lucrările asupra amenajării spațiului comercial împreună cu terasa de alimentație publică aferentă nu vor afecta funcționalitatea acestora, vor fi demontabile și nu vor afecta garanția oferită de către furnizor;
- e) 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;
- f) 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;
- g) să asigure aprovizionarea cu materii prime, cu materiale (sau fond de marfă - după caz) în vederea desfășurării în bune condiții a activității comerciale;
- h) 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;
- i) 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;
- j) 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;
- k) să respecte toate normele legale în vigoare în ceea ce privește ordinea și liniștea pe domeniul public;
- l) să asigure normele în vigoare privind apărarea împotriva incendiilor;
- m) 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 adjudicare 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;

n) 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;

o) să achite taxa pe teren care reprezintă sarcina fiscală a locatarului, conform legislației în vigoare;

p) să restituie pe bază de proces verbal spațiul comercial împreună cu terasa de alimentație publică aferentă, reprezentând Lot 4 la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatarei normale;

q) 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;

r) să asigure condițiile ce se impun în vederea respectării prevederilor actelor de reglementare pentru operatorii din sectorul alimentar, respectiv:

1) Ordinul 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 nonanimală,

2) Normele de igienă privind producția, prelucrarea, depozitarea, păstrarea, transportul și desfacerea alimentelor prevăzute în ordinul Ministerului Sănătății nr. 976/1998,

3) Normele 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, cu modificările în vigoare.

Corelativ cu prevederile acestor acte de reglementare, va lua măsurile ce se impun în vederea asigurării și a următoarelor prevederi (astfel cum reies din Regulamentul nr. 852/2004/CE, privind igiena produselor alimentare, cu modificările în vigoare):

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

s) Chiria percepută în perioada 1 aprilie – 31 octombrie va fi compusă din chiria spațiului plus chiria terasei aferente acestuia. În perioada 1 noiembrie-31 martie, chiria percepută va fi compusă din chiria spațiului reprezentând un procent de 17,93% din valoarea ofertată. La solicitarea locatarului, terasa poate fi închiriată și în perioada 1 noiembrie – 31 martie, cu achitarea chiriei aferente acesteia;

ș) 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 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.

#### IV. DURATA CONTRACTULUI

**Art. 5** Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 3 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.

20

- în cazul nerespectării destinației spațiului prin schimbarea acesteia fără acordul locatarului.
- 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 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

21

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.

**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**

22

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: \_\_\_\_\_

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 spațiului comercial cu terasă de alimentație publică aferentă, reprezentând Lot 4, 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)

24



# 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 spațiului comercial cu terasă de alimentație publică aferentă, reprezentând Lot 4, 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.

Data \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_

.....  
(nume, prenume și semnătură),

în calitate de \_\_\_\_\_ legal autorizat să semnez oferta pentru și în numele

\_\_\_\_\_  
(denumirea/numele operatorului economic)

25

**OFICIU DE ALIMENTAȚIE PUBLICĂ – LOT 4,  
AMPLASAT ÎN  
COMPLEXUL DE AGREMENT- BAZA SPORTIVĂ GHEORGHENI**

- Datele de identificare și valoarea de inventar a oficiului de alimentație publică – Lot 4, amplasat în Complexul de Agrement – Baza Sportivă Gheorgheni

Nr. crt.	Denumire	Suprafață interioară	Suprafață terasă	Valoare de inventar oficiu de alimentație publică	Valoare de inventar teren aferent ( 62,8 m <sup>2</sup> )
1.	Oficiu de alimentație publică	8,8 m <sup>2</sup>	54 m <sup>2</sup>	63.487,03 lei	13.814,19 lei

REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a spațiului comercial cu terasa de alimentație publică aferentă, reprezentând Lotul nr. 4, amplasat în incinta Complexului de Agreement - Baza Sportivă Gheorgheni din municipiul Cluj-Napoca

Unul dintre obiectivele majore ale municipalității este acela de identificare a modalităților de creștere a gradului de atractivitate a municipiului Cluj-Napoca, în cadrul cărora se înscrie și amplul proiect al Complexului de Agreement - Baza Sportivă Gheorgheni, prevăzut cu multiple terenuri de sport și locuri de joacă pentru copii, în incinta acestuia fiind cuprinse și patru spații comerciale moderne cu terasele aferente, destinate alimentației publice.

Amplasarea acestor spații și terase de alimentație publică este reglementată prin autorizația de construire nr. 1307/10.11.2014. Suprafețele aferente spațiilor și a teraselor sunt cele prezentate în schița anexată.

Pentru spațiul comercial cu terasa de alimentație publică aferentă acestuia, reprezentând Lotul nr. 4, închiriat de către S.C. SIL SERION S.R.L, societatea a depus cererea nr. 491576/42/26.09.2019, prin care solicita rezilierea contractului de închiriere nr. 194452/42/24.04.2017, cu acordul părților contractante, soluționată favorabil de către instituția noastră:

*"Suntem de acord cu încetarea contractului de închiriere, cu acordul părților, însă la o dată ulterioară demarării unei noi proceduri de licitație, dată la care se va semna noul contract de închiriere.*

*În acest sens, vom începe de urgență procedura de licitație pentru închirierea Lotului nr. 4, amplasat în incinta Complexului de Agreement – Baza Sportivă Gheorgheni."*

În baza celor menționate mai sus, propun demararea procedurilor în vederea atribuirii agenților economici interesați a spațiului comercial cu terasa de alimentație publică aferentă acestuia, reprezentând Lotul nr. 4 și înaintarea în acest sens către Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca a proiectului de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a spațiului comercial cu terasa de alimentație publică aferentă, reprezentând Lotul nr. 4, amplasat în incinta Complexului de Agreement - Baza Sportivă Gheorgheni din municipiul Cluj-Napoca, astfel asigurându-se respectarea condițiilor de transparență, de egalitate de șanse și a principiilor concurenței loiale pentru toți cei interesați să participe la procedura de atribuire.

În temeiul prevederilor art. 136 din Ordonanța Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, îmi exprim inițiativa de promovare a proiectului de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a spațiului

comercial cu terasa de alimentație publică aferentă – Lot 4, situat în municipiul Cluj-Napoca, în incinta Complexului de Agrement – Baza Sportivă Gheorgheni.

**PRIMAR**  
**Emil Boc**



## RAPORT DE SPECIALITATE

privind închirierea prin licitație publică a spațiului comercial cu terasa de alimentație publică aferentă,  
reprezentând Lotul nr. 4, amplasat în incinta  
Complexului de Agreement - Bază Sportivă Gheorgheni din municipiul Cluj-Napoca

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 655270/1/18.12.2019 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca;  
Proiectul de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a spațiului comercial cu terasa de  
alimentație publică aferentă, reprezentând Lotul nr. 4, amplasat în incinta Complexului de Agreement - Baza  
Sportivă Gheorgheni din municipiul Cluj-Napoca.

Direcția Generală Comunicare, Dezvoltare Locală și Management Proiecte, Direcția Juridică și Direcția  
Economică prezintă următoarele:

- **Din perspectivă tehnică**, Direcția Generală Comunicare, Dezvoltare Locală și Management Proiecte  
arată:

Complexul de Agreement - Bază Sportivă Gheorgheni aparține patrimoniului municipalității, în incinta  
acestuia fiind amplasate patru spații comerciale cu terasele de alimentație publică aferente. Prin autorizația de  
construire nr. 1307/10.11.2014 sunt definite suprafețele acestora, conform schiței anexată prezentului raport.

În cursul anului 2017 a fost aprobată închirierea prin licitație publică a spațiilor comerciale și a  
teraselor de alimentație publică aferente, amplasate în incinta Complexului de Agreement - Bază Sportivă  
Gheorgheni din municipiul Cluj-Napoca, conform H.C.L. nr. 163/2017, urmare căreia, în luna martie, anul  
2017 a fost organizată licitația publică privind închirierea spațiilor comerciale și a teraselor de alimentație  
publică pentru o perioadă de trei ani. Spațiile comerciale cu terasele de alimentație publică aferente,  
reprezentând Lot 1, Lot 2, precum și Lot 3 au fost atribuite firmei S.C. Club Arena S.R.L, iar Lotul 4 a fost  
atribuit firmei S.C. Sil Serion S.R.L.

Pentru spațiul comercial cu terasa de alimentație publică aferentă acestuia, reprezentând Lotul nr. 4,  
închiriat de către S.C. SIL SERION S.R.L, societatea a depus cererea nr. 491576/42/26.09.2019, prin care  
solicită rezilierea contractului de închiriere nr. 194452/42/24.04.2017, cu acordul părților contractante,  
soluționată favorabil de către instituția noastră, însă la o dată ulterioară demarării unei noi proceduri de  
licitație, dată la care se va semna noul contract de închiriere.

În acest sens, au început demersurile pentru organizarea licitației publice în vederea închirierii Lotului  
nr. 4.

Prin Nota Internă nr. 609947/412/26.11.2019, transmisă de către Serviciul Contabilitate a fost  
comunicată valoarea de inventar a oficiilor de alimentație publică, respectiv a terenului pe care este amplasat  
Complexul de Agreement – Bază Sportivă Gheorgheni prin Fișele mijlocului fix atașate prezentului raport în  
copie.

În vederea atribuirii către agenții economici interesați a spațiului comercial cu terasa de alimentație  
publică aferentă acestuia, reprezentând Lotul nr. 4, se înaintează către Consiliul Local al municipiului Cluj-  
Napoca propunerea de închiriere a acestor bunuri prin organizarea unei licitații publice, asigurându-se  
respectarea condițiilor de transparență, de egalitate de șanse și a principiilor concurenței loiale pentru toți cei  
interesați în participarea la procedura de atribuire, corelativ cu apartenența Lotului nr. 4 la domeniul public al  
municipiului Cluj-Napoca, în cazul căruia sunt incidente și aplicabile prevederile legale menționate mai jos,  
din perspectivă juridică.

În acest sens, corelativ cu prevederile actelor de reglementare incidente în materie, se supune aprobării Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca și documentația de atribuire prin licitație publică a contractului de închiriere a spațiului comercial cu terasa de alimentație publică aferentă acestuia, reprezentând Lotul nr. 4.

Perioada de închiriere a Lotului nr. 4, care face obiectul prezentei proceduri, se propune a fi de trei ani, fără posibilitate de prelungire.

Având în vedere cele expuse mai sus, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură tehnică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

• ***Din perspectivă juridică***, corelativ cu apartenența la domeniul public al municipiului Cluj-Napoca al spațiului comercial cu terasa de alimentație publică aferentă acestuia, reprezentând Lotul nr. 4, precum și cu reglementările privitoare la modul de organizare și documentele licitației publice de închiriere, sunt incidente și aplicabile următoarele prevederi legale:

- ale alin. (1), art. 333 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ „(1) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local”;

- ale alin. (5), art. 333 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ „(5) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică.” respectiv,

- ale alin.(3) al art. 861, din Legea nr. 287/2009 - Codul Civil unde se statuează faptul că ”(3) În condițiile legii, bunurile proprietate publică pot fi date în administrare sau în folosință și pot fi concesionate ori închiriate.”;

- ale alin. (4) al art. 136, al Constituției României precizează că ”(4) Bunurile proprietate publică sunt inalienabile. În condițiile legii organice, ele pot fi date în administrare regiilor autonome ori instituțiilor publice sau pot fi concesionate ori închiriate; de asemenea, ele pot fi date în folosința gratuită instituțiilor de utilitate publică”.

- ale art. 332 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ „Contractul de închiriere a unui bun proprietate publică se încheie de către autoritățile prevăzute la art. 287 sau de către titularul dreptului de administrare, după caz, cu orice persoană fizică sau juridică, română sau străină.” unde,

- la art. 287 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, se precizează că ”Exercitarea dreptului de proprietate publică, cu excepția reprezentării în instanță a statului român prin Ministerul Finanțelor Publice în legătură cu raporturile juridice privind proprietatea publică, se realizează de către:

a) Guvern, prin ministerele de resort sau prin organele de specialitate ale administrației publice centrale din subordinea Guvernului sau a ministerelor de resort, după caz, pentru bunurile aparținând domeniului public al statului;

b) autoritățile deliberative ale administrației publice locale, pentru bunurile aparținând domeniului public al unităților administrativ-teritoriale.”;

- ale alin. (1) al art. 334 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ ”Documentația de atribuire este alcătuită din: a) caietul de sarcini, b) fișa de date a procedurii, c) contractul-cadru conținând clauze contractuale obligatorii, d) formulare și modele de documente”, prevederi care se completează cu următoarele articole:

- conținutul documentației de atribuire (incluzând și fișa de date) este prevăzut la art. 313 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ care prevede: ” (1) Documentația de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind concedentul, precum: numele/denumirea, codul numeric personal/codul de identificare fiscală/altă formă de înregistrare, adresa/sediul, datele de contact, persoana de contact;

b) instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de concesionare;

c) caietul de sarcini;

d) instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor;

e) informații detaliate și complete privind criteriile de atribuire aplicate pentru stabilirea ofertei câștigătoare, precum și ponderea lor;

- f) instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac;
- g) informații referitoare la clauzele contractuale obligatorii.

(2) În cazul în care concedentul solicită garanții, acesta trebuie să precizeze în documentația de atribuire natura și cuantumul lor.”;

- conținutul caietului de sarcini este prevăzut la art. 310, alin. (1) și (2) lit. a) și b) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ (unde termenii *concesiune*, *subconcesiune*, *concedent*, *concesionar* etc. se înlocuiesc în mod corespunzător cu termenii *închiriere*, *subînchiriere*, *locator*, *locatar* etc):

”(1) Caietul de sarcini trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind obiectul concesiunii;
- b) condiții generale ale concesiunii;
- c) condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele;
- d) clauze referitoare la încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

(2) Elementele prevăzute la alin. (1) lit. a) includ cel puțin următoarele:

- a) descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat;
- b) destinația bunurilor ce fac obiectul concesiunii ”;

- conținutul contractului de închiriere este prevăzut la art. 343 și art. 347 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ: ”(1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

(2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

(3) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

(4) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției” și

”(1) Autoritățile prevăzute la art. 287 sau titularul dreptului de administrare, după caz, au următoarele drepturi și/sau obligații:

a) să predea bunul pe bază de proces-verbal, în termenul prevăzut la art. 343 alin. (4);

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

c) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere în condițiile art. 334 alin. (5); în caz contrar, autoritățile prevăzute la art. 287 sau titularul dreptului de administrare, după caz, sunt obligați să restituie garanția la încetarea contractului;

d) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;

e) 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 bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;

f) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

(2) Titularul dreptului de închiriere are următoarele drepturi și obligații:

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

b) să plătească chiria, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;

c) să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în caietul de sarcini;

d) să solicite autorităților prevăzute la art. 287 sau titularului dreptului de administrare, după caz, reparațiile necesare pentru menținerea bunului 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 bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;

f) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;

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

(3) Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul autorităților prevăzute la art. 287 sau titularului dreptului de administrare, după caz, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.”

- anunțul de licitație este prevăzut la art. 335, din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ: ”(1) În cazul procedurii de licitație, autoritatea contractantă are obligația să publice anunțul de

licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicații electronice.

(2) Anunțul de licitație se întocmește după aprobarea documentației de atribuire de către autoritatea contractantă și trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;

c) informații privind documentația de atribuire: modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire; denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire; costul și condițiile de plată pentru obținerea documentației, dacă este cazul; data-limită pentru solicitarea clarificărilor;

d) informații privind ofertele: data-limită de depunere a ofertelor, adresa la care trebuie depuse ofertele, numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;

e) data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;

f) instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;

g) data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(3) Anunțul de licitație se trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(4) Orice persoană interesată are dreptul de a solicita și de a obține documentația de atribuire.

(5) Autoritatea contractantă are dreptul de a opta pentru una dintre următoarele modalități de obținere a documentației de atribuire de către persoanele interesate:

a) asigurarea accesului direct, nerestricționat și deplin, prin mijloace electronice, la conținutul documentației de atribuire;

b) punerea la dispoziția persoanei interesate care a înaintat o solicitare în acest sens a unui exemplar din documentația de atribuire, pe suport hârtie și/sau pe suport magnetic.

(6) În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) autoritatea contractantă are dreptul de a stabili un preț pentru obținerea documentației de atribuire, cu condiția ca acest preț să nu depășească costul multiplicării documentației, la care se poate adăuga, dacă este cazul, costul transmiterii acesteia.

(7) Autoritatea contractantă are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.

(8) În cazul prevăzut la alin. (5) lit. b) autoritatea contractantă are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea acesteia.

(9) Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către autoritatea contractantă a perioadei prevăzute la alin. (8) să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(10) Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

(11) Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

(12) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsurile însoțite de întrebările aferente către toate persoanele interesate care au obținut, în condițiile prezentei secțiuni, documentația de atribuire, luând măsuri pentru a nu dezvălui identitatea celui care a solicitat clarificările respective.

(13) Fără a aduce atingere prevederilor alin. (11), autoritatea contractantă are obligația de a transmite răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

(14) În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel autoritatea contractantă în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la alin. (13), acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

(15) Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.”;



- regulile privind oferta sunt prevăzute la art. 336 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ ”(1) Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

(2) Ofertele se redactează în limba română.

(3) Ofertele se depun la sediul autorității contractante sau la locul precizat în anunțul de licitație, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, în registrul Oferte, precizându-se data și ora.

(4) Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

c) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

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

(6) Oferta va fi depusă într-un număr de exemplare stabilit de către autoritatea contractantă și prevăzut în anunțul de licitație. Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

(7) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(8) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

(9) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

(10) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(11) Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(12) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

(13) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin.

(15) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

(14) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

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

(16) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (15), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(17) 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.

(18) 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 procedurii prevăzute la alin. (1)-(13).”;

- prevederile susmenționate privind oferta se completează cu cele ale 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”

- criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt prevăzute la art. 340 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ: ”Criteriile de atribuire a contractului de închiriere

(1) Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei;

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;

c) protecția mediului înconjurător;

d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

(2) Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatați raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin. (1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

(3) Autoritatea contractantă trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute la alin. (2).”;

- atribuirea contractului de închiriere se face respectând și prevederile art. 312 alin. (2)-(4), (6) și (7) din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ, (care se aplică în mod corespunzător, respectiv termenii *concesiune, subconcesiune, concedent, concesionar* etc. se înlocuiesc cu termenii *închiriere, subînchiriere, locator, locatar* etc) și în care se precizează:

”(2) Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei secțiuni, concedentul are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

(3) Documentația de atribuire se întocmește de către concedent, după elaborarea caietului de sarcini, și se aprobă de către acesta prin ordin, hotărâre sau decizie, după caz.

(4) Concedentul are obligația de a preciza în cadrul documentației de atribuire orice cerință, criteriu, regulă și alte informații necesare pentru a asigura ofertantului o informare completă, corectă și explicită cu privire la modul de aplicare a procedurii de atribuire.

(6) Persoana interesată are dreptul de a transmite o solicitare de participare la procedura de atribuire a contractului de concesiune de bunuri proprietate publică.

(7) Concedentul are obligația să asigure obținerea documentației de atribuire de către persoana interesată, care înaintează o solicitare în acest sens.”

- regulile privind determinarea ofertei câștigătoare sunt prevăzute la art. 341 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ: ”

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

(2) 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.

(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

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

(5) Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

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

(7) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 336 alin. (2)-(5).

(8) Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la art. 336 alin. (2)-(5). În caz contrar, se aplică prevederile art. 336 alin. (18).

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

(10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (9) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

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

(13) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

34

(14) 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.

(15) Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul licitației.

(16) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 340 alin. (2). Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

(17) 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.

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

(19) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.

(20) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

(21) Autoritatea contractantă are obligația de a transmite spre publicare în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, un anunț de atribuire a contractului, în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire.

(22) Anunțul de atribuire trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;

b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a;

c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;

d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;

e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;

f) durata contractului;

g) nivelul chiriei;

h) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;

i) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;

j) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

(23) Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

(24) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (23) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

(25) În cadrul comunicării prevăzute la alin. (23) autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

(26) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (23).

(27) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.

(28) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

(29) Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la art. 336 alin. (1)-(12).;

- anularea procedurii de licitație este prevăzută la art. 342 din Ordonanța de urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ "(1) Prin excepție de la prevederile art. 341 alin. (20), autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor alin. (1), procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311.

35

(3) Încălcarea prevederilor prezentei secțiuni privind atribuirea contractului poate atrage anularea procedurii, potrivit dispozițiilor legale în vigoare.

(4) Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.”

Prevederile legislative susmenționate se completează cu dispozițiile dreptului comun privitoare la contractul de locațiune – dispoziții generale astfel cum prevăzute la art. 1777-1823 din Legea nr. 287/2009-Codul Civil, republicată.

Din punct de vedere juridic, raportat la dispozițiile art. 129 alin 1, respectiv alin. 2 lit. c) și alin. 6 lit. a), ale art. 332-348 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, al art. 861, alin.(3) și 1188, alin (1) din Legea nr. 287/2009-Codul Civil, republicată, al art. 136, alin. (4) al Constituției României, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile legale pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

• **Din perspectivă economică**, raportat la aspectele financiare, prețul de pornire al licitației publice pentru închirierea spațiului comercial cu terasa de alimentație publică aferentă, reprezentând Lot 4, amplasat în incinta Complexului de Agreement – Baza Sportivă Gheorgheni se propune să fie de 3802,38 lei/lună, actualizat prin aplicarea ratei inflației, lunar și succesiv, cu indicele prețurilor de consum (total) comunicat de Institutul Național de Statistică, până la momentul desfășurării licitației. Această sumă este similară prețului de pornire (actualizat cu rata inflației la luna octombrie 2019) a licitațiilor publice ce au ca obiect închirierea terenurilor aferente teraselor de alimentație publică amplasate în celelalte zone (cartiere) din municipiu și reglementate prin hotărâri ale deliberativului local, propunerea fiind justificată de principiul tratamentului egal.

Din punct de vedere economic, raportat și la prevederile art. 2 alin. 2 din Legea contabilității nr. 82/1991, republicată, proiectul de hotărâre îndeplinește condițiile de natură economică pentru a fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.

Având în vedere prevederile legale expuse în prezentul raport, apreciem că proiectul de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a spațiului comercial cu terasa de alimentație publică aferentă, reprezentând Lot 4, amplasat în incinta Complexului de Agreement – Baza Sportivă Gheorgheni din municipiul Cluj-Napoca, poate fi supus dezbaterii și aprobării plenului Consiliului Local.


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



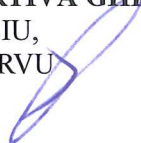
**DIRECȚIA JURIDICĂ**  
DIRECTOR EXECUTIV,  
ALINA RUS

17.12.2019

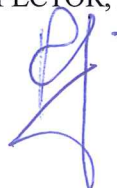
**DIRECȚIA ECONOMICĂ,**  
DIRECTOR,  
OLIMPIA MOIGRĂDAN



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



ÎNTOCMIT,  
INSPECTOR, RAMONA ȘERDEAN



Comisia de prețuri  
Nr. 623777/17.12.2019

Către  
Direcția Generală Comunicare, Dezvoltare Locală și Management Proiecte

Având în vedere Adresa dumneavoastră cu nr. 623777/428/03.12.2019 privind prețul de pornire al licitației publice pentru închirierea spațiilor comerciale și a terenului aferent teraselor de alimentație publică amplasate în municipiului Cluj-Napoca, pe zona pietonală din cadrul Complexului de Agrement – Baza Sportivă Gheorgheni, vă informăm că acestea au fost analizate în cadrul ședinței Comisiei de prețuri și tarife din data de 17.12.2019.

Comisia a analizat propunerile dumneavoastră și a acordat aviz favorabil, după cum urmează:

LOT 4 = 681,63lei/lună pentru spațiu + 3120,75 lei/lună pentru terasă = 3802,38 lei/lună

Președinte al comisiei,  
Viceprimar  
Dan Ștefan Tarcea

Secretar al comisiei,  
Șef serviciu rate, chirii, tarife și prețuri  
Mihaela Todoruț

37