

41/26.05.2021

1-42p

## HOTĂRÂRE

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

Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca întrunit în ședință ordinară,  
Examinând proiectul de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a spațiilor comerciale cu terasele de alimentație publică aferente, reprezentând Lotul nr. 1, Lotul nr. 2 și Lotul nr. 3, amplasate în incinta Complexului de Agreement - Baza sportivă Gheorgheni din municipiul Cluj-Napoca;

Reținând Referatul de aprobare nr. 300860/1/17.05.2021 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 308854/428/19.05.2021 al Direcției Generale Comunicare, dezvoltare locală și management proiecte, prin care se propune aprobarea închirierii prin licitație publică a spațiilor comerciale cu terasele de alimentație publică aferente, reprezentând Lotul nr. 1, Lotul nr. 2 și Lotul nr. 3, amplasate în incinta Complexului de Agreement - Baza sportivă Gheorgheni din municipiul Cluj-Napoca;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 332-348, coroborat cu art. 310 alin. (1) și (2) lit. a) și b), art. 312, art. 313 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ și ale art. 861, art. 1188 și art. 1777-1823 din Codul Civil, republicat;

Reținând avizul Comisiei de prețuri nr. 229510/12.04.2021;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul administrativ,

## HOTĂRĂȘTE :

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

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

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

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

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

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

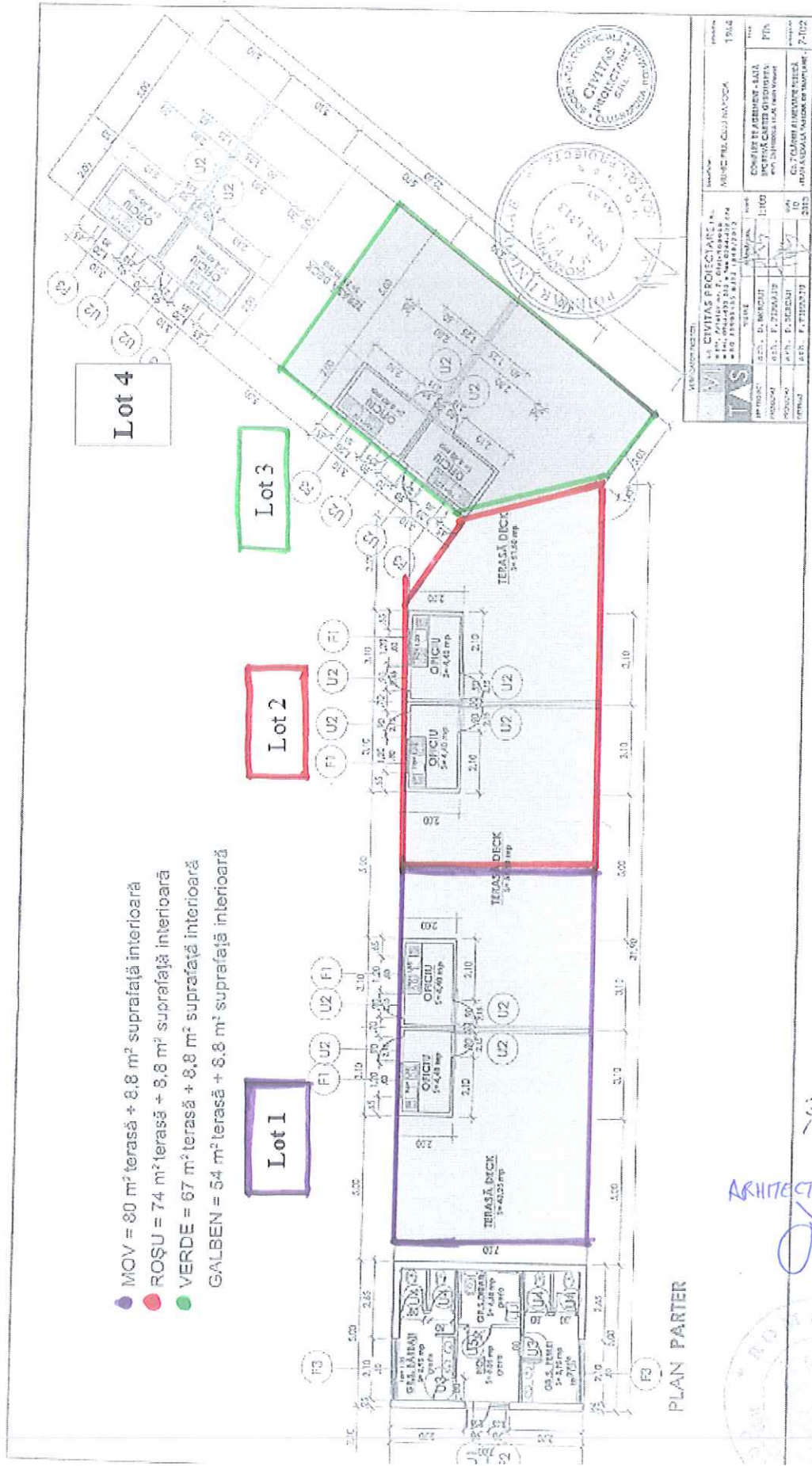
Președinte de ședință,

.....

Contrasemnează:

Secretarul general al municipiului,  
Jr. Aurora Roșca

ANEXA 1 la Hotărârea nr. \_\_\_\_\_



<b>CIVITAS PROIECTARE</b> S.C. CIVITAS PROIECTARE S.R.L. Str. 13 Decembrie 1989, Nr. 10, Sector 10, Bucuresti Tel: 0722 449 212, Fax: 0722 449 214 Web: www.civitas.ro, www.civitas.ro		Nr. proiect: 1/100 Data: 14.07.2023 Scara: 1:100 Data: 14.07.2023
Titlu: 100/2023 Tip: 100/2023 Scara: 1:100 Data: 14.07.2023		Tip: P10 Data: 14.07.2023
Conținut: PLAN DE ARHITECTURĂ PLAN DE ARHITECTURĂ PLAN DE ARHITECTURĂ PLAN DE ARHITECTURĂ		Data: 14.07.2023

ARHITECT-SEF  
 ȘEF SERVICIU,  
 MARCEL PIRVU





**MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA  
CLUJ-NAPOCA**

**DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE**

**LICITAȚIE PUBLICĂ**

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

## **DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE**

### **LICITAȚIE PUBLICĂ**

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

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

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

4



## CAIET DE SARCINI

### Informații generale privind obiectul licitației publice:

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

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

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

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

**Lot 1** (spațiul hașurat mov cf. anexei) = 8,8 m<sup>2</sup> – suprafață interioară + 80 m<sup>2</sup> - terasă de alimentație publică;

**Lot 2** (spațiul hașurat roșu cf. anexei) = 8,8 m<sup>2</sup> – suprafață interioară + 74 m<sup>2</sup> - terasă de alimentație publică;

**Lot 3** (spațiul hașurat verde cf. anexei) = 8,8 m<sup>2</sup> – suprafață interioară + 67 m<sup>2</sup> - terasă de alimentație publică.

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

### Condiții generale ale licitației publice:

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

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

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

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

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

subînchirierea.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

- trebuie să se prevadă vestiare adecvate pentru personal;

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

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

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

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

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

### **Condiții specifice:**

Ofertantul câștigător are următoarea *obligație specifică*:

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

7

**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.

## 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: <a href="mailto:marcel.pirvu@primariaclujnapoca.ro">marcel.pirvu@primariaclujnapoca.ro</a>		
Adresa autorității contractante: <a href="http://www.primariaclujnapoca.ro">www.primariaclujnapoca.ro</a>		

### Principala activitate sau activități ale autorității contractante

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

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

9



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

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

## II. OBIECTUL CONTRACTULUI

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

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

## III. INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTEI

Limba de redactare a ofertei	Oferta se redactează în limba română.
Depunerea ofertei	Adresa la care se depune oferta: Municipiul Cluj-Napoca, str. Moșilor, nr. 7. Data limită pentru depunerea ofertei: _____, ora ____ Pentru oricare Lot, fiecare participant poate depune o singură ofertă. Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate. Oferta depusă la o altă adresă decât cea menționată sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
Modul de prezentare a ofertei	1. Numărul de exemplare al ofertei: Oferta se depune într-un singur exemplar, care trebuie să fie semnat de către ofertant. 2. Prezentarea ofertei: Oferta se depune la sediul autorității contractante, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior. 3. Plicul exterior conține: - fișa cu informații privind ofertantul (Formularul F1); - declarație de participare, semnată de ofertant, în original, fără îngroșări, ștersături sau modificări (Formularul F2); - acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, astfel cum sunt precizate la Capitolul IV "Participanții la licitația publică"; - act doveditor privind intrarea în posesia caietului de sarcini (cuprins în Formularul F2). - contractul de închiriere, ce face parte din documentația de atribuire, semnat fără obiecțiuni.



	<p>Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației: „Spațiul comercial cu terasa de alimentație publică aferentă, reprezentând Lotul nr. _____, amplasat în incinta Complexului de Agreement - Baza Sportivă Gheorgheni” pentru care este depusă oferta.</p> <p>4. Plicul interior conține oferta propriu-zisă.</p> <p>Oferta propriu-zisă cuprinde toate documentele precizate la Capitolul VI. ”CRITERII DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE”. Se completează în acest sens și Formularul F3.</p> <p>Pe plicul interior se înscriu denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia.</p> <p>Ofertele care nu respectă prevederile privitoare la limba de redactare a ofertei, la depunerea ofertei și modul de prezentare a ofertei vor fi eliminate.</p>
Perioada de valabilitate a ofertei	Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului și va fi valabilă până în data de _____ (z/l/a), inclusiv.
Garanția de participare	<p>1. Garanția de participare la licitația publică organizată în vederea închirierii spațiilor comerciale cu terasele de alimentație publică aferente, reprezentând Lot 1, Lot 2 și Lot 3, amplasate în incinta Complexului de Agreement - Baza Sportivă Gheorgheni, este de 200 lei, pentru fiecare Lot pentru care se depune oferta.</p> <p>Garanția de participare va fi valabilă până în data de _____ (z/l/a), inclusiv.</p> <p>2. Modul de constituire a garanției pentru participare:</p> <p>Garanția de participare se exprimă în lei și poate fi constituită în următoarele forme:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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.

2. Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unității administrativ-teritoriale, respectiv Cluj-Napoca în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

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

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

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

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

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

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

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

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

12



## V. MODUL DE ORGANIZARE ȘI DESFĂȘURARE A PROCEDURII LICITAȚIEI PUBLICE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții 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.

13



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

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

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

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

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

## VI. CRITERII DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

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

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

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

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

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

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

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

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

Punctajul se calculează astfel:

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

19

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

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

#### **b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;**

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

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

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

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

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

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

Punctajul se calculează astfel:

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

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

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

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

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

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

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

15



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

**d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.**

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

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

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

Punctajul se calculează astfel:

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

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

Pondere perioadă de funcționare oferată<sub>n</sub> = perioadă de funcționare oferată<sub>n</sub> / perioadă de funcționare maximă (12 luni din an) x 30 pct

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

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasai 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.

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

16



## VII. MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

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

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

14

SEF SERVICIU,  
MARCEL PIRVU



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CLUJ  
MUNICIPIUL CLUJ NAPOCA

## CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_

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

### I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

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

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

### II. OBIECTUL CONTRACTULUI

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

### III. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

**Art.3** Municipiul Cluj-Napoca are următoarele obligații:

- a) să pună la dispoziția locatarului, liber de sarcini spațiul comercial împreună cu terasa de alimentație publică aferentă, reprezentând Lot nr. \_\_\_\_\_, amplasat în municipiul Cluj-Napoca, în cadrul Complexului de Agrement – Bază Sportivă Gheorgheni;
- b) să predea părții contractante pe baza de proces verbal de predare-primire, în stare corespunzătoare de

18



folosință, spațiul comercial împreună cu terasa de alimentație publică aferentă, reprezentând Lot nr. \_\_, în suprafață de 8,8 m<sup>2</sup> - suprafață interioară și \_\_\_ 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 mențină spațiul comercial cu terasa de alimentație publică aferent acestuia în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

19

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

#### IV. DURATA CONTRACTULUI

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

#### V. MODIFICAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

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

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

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

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

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

#### VI. REGLEMENTAREA LITIGIILOR

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

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

## VII. CLAUZE SPECIALE

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

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

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

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

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

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

rămân previzibile.

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

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

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

## VIII. DISPOZIȚII FINALE

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

**Art. 17** Prezentul contract are ca anexe:

- documentația de atribuire,
- actele adiționale.



Prevederile caietului de sarcini sunt obligatorii pentru părțile contractante.

**Art. 18** 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,**

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

**LOCATAR,**

**SC \_\_\_\_\_**

**DIRECȚIA ECONOMICĂ  
DIRECTOR EXECUTIV,  
OLIMPIA MOIGRĂDAN**

**DIRECȚIA JURIDICĂ  
DIRECTOR EXECUTIV,  
ALINA RUS**

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

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

23

ȘEF SERVICIU,  
MARCEL PÎRVU



# FORMULARUL F1

## INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea/numele ofertantului:

\_\_\_\_\_

—

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

3. Număr înmatriculare/înregistrare la Registrul

Comerțului \_\_\_\_\_

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

\_\_\_\_\_

—

5. - Telefon: \_\_\_\_\_

- Fax: \_\_\_\_\_

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

6. Nr. cont bancar: \_\_\_\_\_

Ofertant,

\_\_\_\_\_  
(semnătură autorizată)

24

SEF SERVICIU,  
MARCEL PÎEVU



FORMULARUL F2

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Subsemnatul,

\_\_\_\_\_ reprezentant  
împuternicit al

\_\_\_\_\_ *(denumirea/numele ofertantului)*  
cu sediul în

\_\_\_\_\_ *(localitate, adresă: strada, număr; apartament)*

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

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

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

Prezenta declarație este valabilă până la data de

\_\_\_\_\_ *(se precizează data expirării perioadei de valabilitate a ofertei)*

Data completării \_\_\_\_\_

Operator economic,

\_\_\_\_\_ *(semnatura autorizată)*

25  
SEF SERVICIU,  
MARCEL PIRVU

## FORMULARUL F3

OFERTANTUL \_\_\_\_\_

(denumirea/numele)

### FORMULAR DE OFERTĂ

Către

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

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

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

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

\_\_\_\_\_ lei/lună, adică \_\_\_\_\_ lei/lună.

(suma în cifre și în litere)

Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă până la data de

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

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

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

Precizăm că:

nu depunem ofertă alternativă.

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

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

26

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

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

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

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

.....  
(nume, prenume și semnătură),

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

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

24

SEF SERVICIU  
MARCEL PIRVO



MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

Pagina nr.1

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

 Director  
 Olimpia Moigradani

05.04.2021

PP1

 Șef Serviciu  
 Dorina Petrice

 ȘEF SERVICIU,  
 MARCEL PĂRVO

28

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

Director  
Olimpia Moigradan

05.04.2021

Sef Serviciu  
Dorina Petrice

SEF SERVICIU,  
MARCEL PRYU

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

Director  
Olimpia Moigradan

05.04.2021

MM

Sef Serviciu  
Dorina Petrice

SEF SERVICIU,  
MARCEL PRUVU



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

Director  
Olimpia Moigradan

.....

05.04.2021

197

Sef Serviciu  
Dorina Petrice

.....

SEF SERVICIU,  
MARCEL PIRVU

31

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

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

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

SEF SERVICIU,  
MARCEL PIRVU





PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL  
CLUJ-NAPOCA

ROMÂNIA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CLUJ-NAPOCA

Calea Moșilor, nr. 3, 400001, Cluj-Napoca, tel: +40 264 592 301; fax: +40 264 599 329  
www.primariaclužnapoca.ro | www.clujbusiness.ro | www.visitclujnapoca.ro

MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA

PRIMARUL

Nr. 300860/1/17.05.2021

### REFERAT DE APROBARE

a proiectului de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a spațiilor comerciale cu terasele de alimentație publică aferente, reprezentând Lot nr. 1, Lot nr. 2 și Lot nr. 3, amplasate 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.

Spațiul comercial cu terasa de alimentație publică aferentă acestuia, reprezentând Lot nr. 4, a fost închiriat către S.C. MST BUBBLE CONCEPT S.R.L, conform contractului de închiriere nr. 211893/428/28.04.2020 - valabil până la data de 14.05.2023.

Pentru spațiile comerciale cu terasele de alimentație publică aferente acestora, reprezentând Lot nr. 1, Lot nr. 2 și Lot nr. 3 - libere de sarcini, propun demararea procedurilor de atribuire agenților economici interesați de acestea, precum și înaintarea în acest sens către Consiliul Local al municipiului Cluj-Napoca a proiectului de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a spațiilor comerciale cu terasele de alimentație publică aferente, reprezentând Lot nr. 1, Lot nr. 2 și Lot nr. 3, amplasate 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 spațiilor comerciale cu terasele de alimentație publică aferente acestora, reprezentând Lot nr. 1, Lot nr. 2 și Lot nr. 3, situate în municipiul Cluj-Napoca, în incinta Complexului de Agreement – Baza sportivă Gheorgheni.

PRIMAR  
Emil Boc

33



## RAPORT DE SPECIALITATE

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

Având în vedere:

Referatul de aprobare înregistrat sub nr. 300860/1/17.05.2021 al Primarului Municipiului Cluj-Napoca; Proiectul de hotărâre privind închirierea prin licitație publică a spațiilor comerciale cu terasele de alimentație publică aferente, reprezentând Lotul nr. 1, Lotul nr. 2 și Lotul nr. 3, amplasate în incinta Complexului de Agreement - Baza Sportivă Gheorgheni din municipiul Cluj-Napoca.

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 - Baza 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., care - neexecutându-și obligațiile asumate prin contractele de închiriere au fost evacuați din spațiu în data de 16.09.2020, conform procesului verbal întocmit de către B.E.J Man Ovidiu Ioan - încuviințat să execute evacuarea, în baza încheierii civile pronunțate de Judecătoria Cluj-Napoca în dosarul nr. 14146/211/2020.

Pentru spațiul comercial cu terasa de alimentație publică aferentă acestuia, reprezentând Lotul nr. 4, în anul 2020 a fost demarată procedura de licitație publică, fiind declarat câștigător ofertantul S.C MST BUBBLE CONCEPT S.R.L, drept pentru care s-a încheiat contractul de închiriere nr. 211893/428/28.04.2020, valabil până la data de 14.05.2023.

În acest sens, au început demersurile pentru organizarea licitației publice în vederea închirierii spațiilor comerciale cu terasele de alimentație publică aferente, reprezentând Lotul nr. 1, Lotul nr. 2 precum și Lotul nr. 3, amplasate în incinta Complexului de Agreement - Baza Sportivă Gheorgheni din municipiul Cluj-Napoca.

Prin nota internă nr. 284294/428/06.05.2021, s-a solicitat Direcției Generale de Urbanism avizarea următoarei împărțiri pe loturi:

- **Lotul 1** – Clădire comercială constând din 2 oficii + terasă în suprafață totală de 80 mp;
- **Lotul 2** – Clădire comercială constând din 2 oficii + terasă în suprafață totală de 74 mp;
- **Lotul 3** – Clădire comercială constând din 2 oficii + terasă în suprafață totală de 67 mp;

Această împărțire a fost avizată pozitiv de către Direcția Generală de Urbanism.

Prin Nota Internă nr. 204219/412/05.04.2021, transmisă de către Serviciul Contabilitate a fost comunicată valoarea de inventar a oficiilor de alimentație publică, amplasate în incinta Complexului de Agreement – Baza Sportivă Gheorgheni prin Fișele mijlocului fix atașate prezentului raport în copie.

39



În vederea atribuirii către agenții economici interesați a spațiilor comerciale cu terasele de alimentație publică aferente acestora, reprezentând Lotul nr. 1, Lotul nr. 2 și Lotul nr. 3, 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 acestor spații comerciale 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 contractelor de închiriere a spațiilor comerciale cu terasele de alimentație publică aferente acestora, reprezentând Lotul nr. 1, Lotul nr. 2 și Lotul nr. 3.

Perioada de închiriere a Lotului nr. 1, Lotului nr. 2 precum și a Lotului nr. 3, care fac obiectul prezentei proceduri, se propune a fi de 5 (cinci) 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 spațiilor comerciale cu terasele de alimentație publică aferente, reprezentând Lotul nr. 1, Lotul nr. 2 și Lotul nr. 3, 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 prevăzută 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 producte.

(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:

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

a) cel mai mare nivel al chiriei;

b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;

38



- 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/exploatări 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.

(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 clasafi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire 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

50



conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311.

(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 spațiilor comerciale cu terasele de alimentație publică aferente, reprezentând Lotul nr. 1, Lotul nr. 2 și Lotul nr. 3, amplasate în incinta Complexului de Agreement – Baza Sportivă Gheorgheni se propune să fie următorul:

**Lot 1:** 5.637,08 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.

**Lot 2:** 5.272,44 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.

**Lot 3:** 4.847,05 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 februarie 2021) 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 spațiilor comerciale cu terasele de alimentație publică aferente, reprezentând Lotul nr. 1, Lotul nr. 2 și Lotul nr. 3, amplasate în incinta Complexului de Agreement – Baza Sportivă Gheorgheni din municipiul Cluj-Napoca, 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

**DIRECȚIA ECONOMICĂ,**  
DIRECTOR,  
OLIMPIA MOIGRĂDAN

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

**ÎNTOCMIT,**  
INSPECTOR, ANDREEA POTRA



Comisia de prețuri  
Nr. 229510/12.04.2021

Către  
Direcția Generală Comunicare, Dezvoltare Locală și Management Proiecte

Având în vedere Adresa dumneavoastră cu nr. 229510/428/06.04.2021 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 12.04.2021.

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

LOT 1 = 775,33 lei/luna pentru spațiu + 4.861,75 lei/lună pentru terasă;

LOT 2 = 775,33 lei/lună pentru spațiu + 4.497,11 lei/lună pentru terasă;

LOT 3 = 775,33 lei/lună pentru spațiu + 4.071,72 lei/lună pentru terasă.

Președinte al comisiei,  
Viceprimar  
Dan Ștefan Tarcea

Dan-  
Ștefan  
Tarcea

Semnat digital de  
Dan-Stefan Tarcea  
Data: 2021.04.12  
14:53:12 +03'00'

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

TODORUT  
MIHAELA-ADELA

Digitally signed by  
TODORUT MIHAELA-ADELA  
Date: 2021.04.12 14:16:57  
+03'00'

42