

HOTĂRÂRE

privind închirierea, prin licitație publică, a terenurilor destinate amplasării teraselor de alimentație publică, situate în municipiul Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 3, 4-5

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

Examinând proiectul de hotărâre privind închirierea, prin licitație publică, a terenurilor destinate amplasării teraselor de alimentație publică, situate în municipiul Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 3, 4-5 - proiect din inițiativa primarului;

Reținând Referatul de aprobare nr. 423018/1/25.03.2026 al primarului municipiului Cluj-Napoca, în calitate de inițiator;

Analizând Raportul de specialitate nr. 423107/452/25.03.2026 al Direcției Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, al Direcției Generale de Urbanism, al Direcției Juridice și al Direcției Economice, prin care se propune aprobarea închirierii, prin licitație publică, a terenurilor destinate amplasării teraselor de alimentație publică, situate în municipiul Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 3, 4-5;

Văzând avizul comisiei de specialitate;

Potrivit prevederilor art. 136 alin. (4) din Constituția României, ale art. 332-348, coroborate cu dispozițiile art. 287 lit. b), ale art. 310 alin. (1) și (2) lit. a) și b), ale art. 311, ale art. 312 alin. (2)-(4), (6) și (7), ale art. 313, ale art. 317, ale art. 321 și ale art. 328 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, ale art. 861, alin. (3), art. 1188 alin. (1), art. 1777-1823 din Legea nr. 287/2009 - Codul Civil, republicată, ale Legii nr. 9/2023 pentru modificarea și completarea O.U.G. nr. 41/2016 privind stabilirea unor măsuri de simplificare la nivelul administrației publice centrale și pentru modificarea și completarea unor acte normative, precum și ale art. 2 alin. (2) lit. a) din Legea contabilității nr. 82/1991, republicată;

Potrivit dispozițiilor art. 129, 133 alin. 1, 139 și 196 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă închirierea, prin licitație publică, a terenurilor destinate amplasării teraselor de alimentație publică, situate în municipiul Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 3, 4-5.

Art. 2. Se aprobă Documentația de atribuire, prin licitație publică, a terenurilor destinate amplasării teraselor de alimentație publică, situate în municipiul Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 3, 4-5, ce se constituie în Anexa 1 și face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Durata închirierii este până la data de 30.03.2031, fără posibilitate de prelungire, conform Avizului de amplasament nr. 22 din 6.03.2026 al Comisiei de Estetică Urbană.

Art. 4. Prețurile minime ale închirierii pentru terenurile destinate amplasării teraselor de alimentație publică, situate în municipiul Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 3, 4-5, sunt prevăzute în Anexa 2, care face parte integrantă din prezenta hotărâre. Prețurile sunt valabile pentru luna februarie 2026 și vor fi actualizate prin aplicarea ratei inflației, lunar și succesiv, cu indicii prețului de consum (total) comunicat de Institutul Național de Statistică, până la momentul desfășurării licitației.

Art. 5. Datele de identificare și valoarea de inventar a terenurilor destinate amplasării teraselor de alimentație publică, situate în municipiul Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 3, 4-5, sunt cuprinse în Anexa 3, care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 6. Cu îndeplinirea prevederilor hotărârii se încredințează Direcția Patrimoniul municipiului și evidența proprietății, Direcția Juridică și Direcția Economică.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Contrasemnează:
Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



**MUNICIPIUL CLUJ-NAPOCA
CLUJ-NAPOCA**

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

LICITAȚIE PUBLICĂ

**în vederea atribuirii contractului de închiriere a terenurilor destinate amplasării
teraselor de alimentație publică, situate în municipiul Cluj-Napoca,
Piața Unirii nr. 3, 4-5**



DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

LICITAȚIE PUBLICĂ

**în vederea atribuirii contractului de închiriere a terenurilor destinate amplasării
teraselor de alimentație publică, situate în municipiul Cluj-Napoca,
Piața Unirii nr. 3, 4-5**

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE CUPRINDE:

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

CAIET DE SARCINI

Informații generale privind obiectul licitației publice:

Obiectul licitației publice îl constituie închirierea terenurilor destinate amplasării teraselor de alimentație publică situate în municipiul Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 3, 4-5.

Amplasarea teraselor de alimentație publică este reglementată prin Avizul de amplasament nr. 22 din 6.03.2026 emis de Comisia de Estetică Urbană pentru "Amenajare terasă sezonieră în sistem provizoriu și demontabil pe o durată de 5 ani, din data de 30.03.2026 până în 30.03.2031, Piața Unirii nr. 3, 4-5".

Astfel prin Avizul de amplasament nr. 22 se aprobă amplasarea unui număr de 4 terase de alimentație publică (T1-T4).

Terasele de alimentație publică situate în Piața Unirii nr. 3, 4-5 deserveșc spații comerciale de același profil din Piața Unirii, al căror acces este la o distanță de maximum 10 m. de acestea.

Terasele de alimentație publică T1-T4 sunt amplasate în Piața Unirii nr. 3, 4-5, pe terenul înscris în CF nr. 330237, identificat prin nr. cadastral 330237, aflat în proprietatea publică a municipiului Cluj-Napoca.

Terenurile aferente teraselor de alimentație publică obiect al licitației se identifică astfel:

Terenul aferent terasei de alimentație T1, cu suprafața de 4,26 mp.;

Terenul aferent terasei de alimentație T2, cu suprafața de 4,26 mp.;

Terenul aferent terasei de alimentație T3, cu suprafața de 7.20 mp.;

Terenul aferent terasei de alimentație T4, cu suprafața de 7,20 mp.

Condiții generale ale licitației publice:

Terenurile destinate amplasării teraselor de alimentație publică, situate în municipiul Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 3, 4-5, obiect al licitațiilor publice, se vor menține în stare corespunzătoare de folosință, pe toată durata închirierii, potrivit destinației acestora.

Terasele de alimentație publică situate în Piața Unirii nr. 3, 4-5 deserveșc spații comerciale de același profil din Piața Unirii, al căror acces este la o distanță de maximum 10 m. de acestea.

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

Ofertantul câștigător este obligat să nu exploateze terenul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile sau industriale sau produse.

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

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

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

Durata contractului de închiriere se va adapta în funcție de perioada deținerii în folosință a spațiului ce deservește terasa de alimentație publică.

Astfel, în cazul în care actul de deținere în folosință a spațiului ce deservește terasa de alimentație publică are valabilitate până la data de 30.03.2031 sau depășește această dată, contractul de închiriere intră în vigoare începând cu data procesului verbal de predare-primire a terenului aferent terasei de alimentație publică și este valabil până la data de 30.03.2031, fără posibilitate de prelungire.

În cazul în care valabilitatea actului de deținere în folosință a spațiului ce deservește terasa de alimentație publică încetează anterior datei de 30.03.2031, contractul de închiriere intră în vigoare la data predării terenului aferent terasei de alimentație publică prin proces verbal de predare-primire și este valabil pe perioada deținerii în folosință a spațiului de alimentație publică ce deservește terasa. Durata contractului se poate prelungi prin act adițional, cu acordul părților contractante, în situația în care se face dovada prelungirii deținerii în folosință a spațiului ce deservește terasa prin act adițional încheiat cu deținătorul spațiului și ofertantul câștigător. Valabilitatea contractului de închiriere astfel cum este modificat prin acte adiționale ulterioare nu poate depăși data de 30.03.2031.

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

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

Ofertantul câștigător va încheia contracte cu furnizorii de utilități și va plăti facturile aferente contractelor. Ofertantul câștigător are obligația de a încheia contract și de a monta contorul aferent alimentării cu energie electrică.

Activitatea desfășurată în cadrul teraselor se va încadra doar în domeniul alimentației publice.

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 uscarea igienică a mâinilor;

- trebuie să se prevadă vestiare adecvate pentru personal;

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

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

Condiții specifice

Terasa de alimentație publică situată în Piața Unirii nr. 3, 4-5 deservește spații comerciale de același profil din Piața Unirii, al căror acces este la o distanță de maximum 10 m. de acestea.

În zona Pieței Unirii nr. 3, 4-5 se vor respecta prevederile Avizului de amplasament nr. 22 din 6.03.2026 al Comisiei de Estetică Urbană, respectiv următoarele condiționalități privind amenajarea teraselor:

- amplasarea se va face adiacent spațiului deținut, rezervând loc pentru circulația pietonilor de minim: T1: 6,50 m., T2: 6,50 m., T3: 6,26 m., T4: 6,02 m.

- elementele de mobilier vor fi de calitate, unitare și monocrome (material metalic și/sau lemn, exclusiv plastic sau compozite);

- nu se va instala platformă sau podium;

- în cazul în care se dorește: umbrelele parasolare și copertinele parasolare vor fi monocrome, de

culoare crem deschis sau alb și nu vor purta însemne publicitare (înscrișuri/ reclame);

- nu se fac împrejurimi și nu se amplasează ghivece (inclusiv cele din plastic);

- se interzice amplasarea frigiderelor (inclusiv a celor cu reclame de produs), vitrinelor frigorifice, lăzilor frigorifice, sau a altor elemente de mobilier utilitar pe domeniul public (podest).

Elementele de mobilier folosite vor fi retrase de pe spațiul public după orele de funcționare.

Durata contractului de închiriere se va adapta în funcție de perioada deținerii în folosință a spațiului ce deservește terasa de alimentație publică.

Astfel, în cazul în care actul de deținere în folosință a spațiului ce deservește terasa de alimentație publică are valabilitate până la data de 30.03.2031 sau depășește această dată, contractul de închiriere intră în vigoare începând cu data procesului verbal de predare-primire a terenului aferent terasei de alimentație publică și este valabil până la data de 30.03.2031, fără posibilitate de prelungire.

În cazul în care valabilitatea actului de deținere în folosință a spațiului ce deservește terasa de alimentație publică încetează anterior datei de 30.03.2031, contractul de închiriere intră în vigoare la data predării terenului aferent terasei de alimentație publică prin proces verbal de predare-primire și este valabil pe perioada deținerii în folosință a spațiului de alimentație publică ce deservește terasa. Durata contractului se poate prelungi prin act adițional, cu acordul părților contractante, în situația în care se face dovada prelungirii deținerii în folosință a spațiului ce deservește terasa prin act adițional încheiat cu deținătorul spațiului și ofertantul câștigător. Valabilitatea contractului de închiriere astfel cum este modificat prin acte adiționale ulterioare nu poate depăși data de 30.03.2031.

Ofertanții câștigători au obligația să facă dovada deținerii în proprietate, închiriere sau orice altă formă de locațiune a unui spațiu ce să asigure desfășurarea activităților conexe funcțiunii de alimentație publică, care deține acord de funcționare și care îndeplinește condiția: Terasele de alimentație publică situate în Piața Unirii nr. 3, 4-5 deserveșc spații comerciale de același profil din Piața Unirii, al căror acces este la o distanță de maximum 10 m. de acestea.

Condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele:

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

Raportat la prevederile art. 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 valabilitate ale ofertei sunt:

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

- b) oferta să fie fermă, respectiv să exprime voința neîndoielnică de a încheia contractul prin simpla

lui acceptare, adică să fie neechivocă. Altfel spus, oferta trebuie să releve intenția ofertantului de a se angaja juridic în cazul unei acceptări. Caracterul neechivoc este dat de lipsa oricăror 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, cu aplicarea prevederilor lit d);
- 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 pricinuiește însemnate stricăciuni spațiului aport al prezentului contract, sau, dacă înstrăinează fără drept părți ale acestuia sau întregul spațiu.
- g) contractul încetează de drept la data încetării contractului de închiriere sau orice altă formă de locațiune, al spațiului ce deservește terasa și care asigură desfășurarea activităților conexe funcțiunii de alimentație publică.

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

FIȘA DE DATE A PROCEDURII LICITAȚIEI PUBLICE

I. AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

Denumire: Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca pentru Municipiul Cluj-Napoca

Adresă: str. Moșilor nr. 3

Localitate: Cluj-Napoca, cod poștal: 400001

Țara: România

Serviciul Autorizări comerț

Persoana de contact: Carmen Flueraș

Telefon: 0264-439334

E-mail: autorizaricomert@primariaclužnapoca.ro

Adresa autorității contractante: www.primariaclužnapoca.ro

Principală activitate sau activități ale autorității contractante

- autorități locale - servicii generale ale administrațiilor publice

Alte informații și/sau clarificări pot fi obținute la adresa mai sus menționată.

Data limită de primire a solicitărilor de clarificări:

Data: _____

Adresa: Str. Motilor 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 terenurilor destinate amplasării teraselor de alimentație publică situate în municipiul Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 3, 4-5.

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

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, județul Cluj.

Data limită pentru depunerea ofertei: _____, ora _____

Pentru oricare dintre terenurilor destinate amplasării teraselor de alimentație publică situate în

municipiul Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 3, 4-5, 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.

Pentru depunerea actelor necesare participării la licitație vor fi puse la dispoziția ofertantului prin grija autorității contractante orice articol sau obiect de papetărie sau birotică.

3. Plicul exterior conține:

- fișa cu informații privind ofertantul (Formularul F1)
- declarație de participare, semnată de ofertant, 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", cu excepția:

- * dovezi privind achitarea obligațiilor fiscale față de bugetul local al municipiului Cluj-Napoca,

- * dovezi privitoare la lipsa datoriilor restante la bugetul local,

- * dovezi deținerii acordului de funcționare pentru spațiul ce deservește terasa și care asigură desfășurarea activităților conexe funcțiunii de alimentație 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.

Pe plicul exterior se va indica obiectul licitației: "Terenul aferent terasei de alimentație T____, situat în municipiul Cluj-Napoca, în Piața Unirii nr. 3, 4-5", pentru care este depusă oferta.

4. Plicul interior conține oferta propriu-zisă.

Oferta propriu-zisă cuprinde toate documentele precizate la Capitolul VI. "CRITERII DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE". Se completează în acest sens și Formularul F3.

Pe plicul interior se înscriu denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia.

Ofertele care nu respectă prevederile privitoare la limba de redactare a ofertei, la depunerea ofertei și modul de prezentare a ofertei vor fi eliminate.

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

1. Garanția de participare la licitația publică organizată în vederea închirierii terenurilor destinate amplasării teraselor de alimentație publică situate în municipiul Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 3, 4-5 este de 200 lei pentru fiecare teren pentru care se depune ofertă.

Garanția de participare va fi valabilă până în data de _____ (z/l/a), inclusiv.

2. Modul de constituire a garanției pentru participare:

Garanția de participare se exprimă în lei și poate fi constituită în următoarele forme:

- depunerea sumei de bani la caseria autorității contractante, în baza unei dispoziții de plată întocmită de către Serviciul Autorizări comerț
- depunerea la autoritatea contractantă cu cel puțin 24 de ore înainte de data deschiderii ofertelor a unui ordin de plata în contul deschis la RO17TREZ2165006XXX006924, cod fiscal 4305857.

Modul de restituire a garanției pentru participare:

Garanția de participare se restituie tuturor ofertanților în cel mult 3 zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere.

Deschiderea ofertelor

Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, respectiv data de _____, ora _____.

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.

IV. PARTICIPANȚII LA LICITAȚIA PUBLICĂ

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

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

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

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

- dovada constituirii garanției de participare la licitație;
- copie după certificatul de înregistrare emis de Registrul Comerțului;
- dovada privind achitarea obligațiilor fiscale. În acest sens se va prezenta certificat de atestare fiscală eliberat de organele fiscale ale Ministerului Finanțelor, document ce trebuie să ateste lipsa datoriilor restante.

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

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

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

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

- dovada deținerii în proprietate, închiriere sau orice altă formă de locațiune al unui spațiu ce deservește terasa și care să asigure desfășurarea activităților conexe funcțiunii de alimentație publică, care îndeplinește condiția: Terasa de alimentație publică situată în Piața Unirii nr. 3, 4-5 deservește spații comerciale de același profil din Piața Unirii, al căror acces este la o distanță de maximum 10 m. de acestea.

- dovada deținerii acordului de funcționare pentru spațiul ce deservește terasa și care asigură desfășurarea activităților conexe funcțiunii de alimentație publică care va fi prezentată prin grija Serviciului Autorizări comerț în cadrul ședinței de desfășurare a licitației publice.

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

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

V. MODUL DE ORGANIZARE ȘI DESFĂȘURARE A PROCEDURII LICITAȚIEI PUBLICE

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

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

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile privitoare la limba de redactare a ofertei, la

depunerea ofertei și modul de prezentare a ofertei. În caz contrar, autoritatea locală este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

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

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

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

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

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

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

În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea acestei proceduri, în condițiile prevederilor art. 341 și 342 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

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

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

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

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

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

În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă. În cazul în care nu există o ofertă clasată pe locul doi, admisibilă, se anulează procedura de licitație, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, documentația de atribuire păstrându-și valabilitatea.

VI. CRITERII DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei;

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

Prețul minim al închirierii pentru terenurile destinate amplasării teraselor de alimentație publică, situate în municipiul Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 3, 4-5 este prezentat, pentru fiecare terasă în parte, în tabelul de mai jos. Prețul este valabil pentru luna februarie 2026 și va fi actualizat prin aplicarea ratei inflației, lunar și succesiv, cu indicele prețului de consum (total) comunicat de Institutul Național de Statistică, până la momentul desfășurării licitației.

Valoarea minimă ce poate fi ofertată pentru terenurile destinate amplasării teraselor de alimentație publică situate în municipiul Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 3, 4-5 este de:

Nr. crt.	Identificare terasă	Suprafață amplasament mp.	Prețul minim al închirierii amplasamentului
1	Teren terasă de alimentație publică T1	4,26 mp	314,15 lei/ lună
2	Teren terasă de alimentație publică T2	4,26 mp	314,15 lei/ lună
3	Teren terasă de alimentație publică T3	7,20 mp	530,92 lei/ lună
4	Teren terasă de alimentație publică T4	7,20 mp	530,92 lei/ lună

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.

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

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

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 (la calculul chiriilor ofertantul va lua în considerare propunerea financiară exprimat în formularul de ofertă Formularul F3).

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

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

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

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

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

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

c) protecția mediului înconjurător;

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

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

În acest sens ofertanții vor prezenta fie documentul de certificare al sistemului, emis de un organism de certificare independent, fie contractul de colaborare cu o firmă de specialitate în vederea implementării acestui sistemului de protecție, acte ce trebuie să fie în valabilitate la momentul prezentării lor.

d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

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

Ofertantul trebuie să facă dovada deținerii în proprietate, închiriere sau orice altă formă de locațiune a unui spațiu ce deservește terasa și care să asigure desfășurarea activităților conexe funcțiunii de alimentație publică, care deține acord de funcționare și care îndeplinește condiția: Terasa de alimentație publică situate în Piața Unirii nr. 3, 4-5 deservește spații comerciale de același profil din Piața Unirii, al căror acces este la o distanță de maximum 10 m. de acestea.

Dovada deținerii acordului de funcționare pentru spațiul ce asigură desfășurarea activităților conexe funcțiunii de alimentație publică va fi prezentată prin grija Serviciului Autorizări comerț în cadrul ședinței de desfășurare a licitației publice.

Punctajul se calculează astfel:

a) Pentru cea mai mică distanță măsurată de la spațiul ce deservește terasa de alimentație publică, până la amplasamentul terasei, se acordă punctajul maxim respectiv 20 pct.

b) Pentru distanțele măsurate de la spațiul ce deservește terasa de alimentație publică, altele decât cele de la lit. a), până la amplasamentul terasei și care îndeplinesc condițiile impuse de acest criteriu, punctajul se calculează astfel:

$$\text{Punctaj}_{_n} = \text{cea mai mică distanță măsurată} / \text{distanța efectivă măsurată}_{_n} \times 20 \text{ pct.}$$

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

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

În cazul în care există punctaje egale între ofertanții 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 condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

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

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

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

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

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

VII. MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Ofertantul ce are un interes legitim în legătură cu contractul de închiriere ce are ca obiect a terenul aferent terasei de alimentație publică 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 terenului aferent terasei de alimentație publică.



PRIMĂRIA ȘI CONSILIUL LOCAL
CLUJ-NAPOCA

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

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

Nr. ____ din ____

Încheiat în conformitate cu prevederile O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, 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 Consiliul local al Municipiului Cluj-Napoca pentru Municipiul Cluj-Napoca, str. Moșilor nr. 3, reprezentat prin primar, EMIL BOC, identificat prin CUI 4305857, în calitate de locator și

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

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Art. 2 a). Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea terenului aferent terasei de alimentație publică ____ amplasată în municipiul Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 3, 4-5, potrivit Avizului de amplasament nr. 22 din 6.03.2026 al Comisiei de Estetică Urbană.

b). Terenul aferent terasei de alimentație publică ____ are suprafața de ____ mp.

III. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

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

a) să predea terenul aferent terasei de alimentație publică ____ pe bază de proces verbal locatarului, în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției prevăzute la art. 4, lit. o),

b) să pună la dispoziția _____ în stare corespunzătoare de folosință terenul, în suprafață de ____ mp.,

c) să nu transfere sau să nu constituie în favoarea terților vreun drept real sau de creanță asupra terenului închiriat,

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

e) să mențină terenul aferent terasei de alimentație publică ____ în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop,

- 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 terenului pe tot timpul închirierii.

Art. 4 S.C. _____ S.R.L. are următoarele obligații:

- a) să preia terenul atribuit de către locator.
- b) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
- c) să plătească chiria, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin prezentul contract de închiriere,
- d) să solicite locatorului reparațiile necesare pentru menținerea terenului 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 terenului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
- f) să utilizeze terenul în stricta conformitate cu prevederile Avizului de amplasament nr. 22 din 6.03.2026 al Comisiei de Estetică Urbană, cu destinația stabilită prin HCL și prin prezentul contract de închiriere.
- g) să organizeze, să coordoneze activitatea comercială și să utilizeze terenul obiect al contractului de închiriere, cu maximă prudență și diligență.
- h) să asigure aprovizionarea cu materii prime, cu materiale (sau fond de marfă - după caz) în vederea desfășurării în bune condiții a activității comerciale
- i) să încheie contracte cu furnizorii de utilități și servicii de salubritate și să asigure acoperirea tuturor cheltuielilor necesare asigurării desfășurării activității prevăzută în prezentul contract de închiriere.
- j) să nu transfere sau să ceseze drepturile dobândite prin prezentul contract de închiriere altor persoane fizice sau juridice decât cu acordul prealabil, scris al autorității contractante.
- k) să obțină avizele și autorizațiile necesare desfășurării activității specifice, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare, inclusiv acordul de funcționare conform legislației incidente în materie.
- l) să respecte toate normele legale în vigoare în ceea ce privește ordinea și liniștea pe domeniul public.
- m) să asigure normele în vigoare privind apărarea împotriva incendiilor.
- n) să achite 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 ofertat, astfel cum este prevăzut în hotărârea de adjudecare a licitației, de _____ lei/lună.

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

În cazul în care locatarul nu își execută obligațiile de natură financiară ce decurg din contract, din suma constituită drept garanție urmează să fie acoperite debitele (chirie + accesorii) înregistrate. Executarea garanției se va face în cazul în care locatarul înregistrează debite mai vechi de 30 zile, urmând ca la împlinirea acestui termen să se procedeze la rezilierea contractului de plin drept, fără punere în întârziere și

fără intervenția instanței, diferența rezultată din executarea garanției pentru acoperirea debitelor (chirie + accesorii aferente celor 30 de zile de întârziere) va acoperi parțial debitele ce se vor înregistra până la momentul eliberării amplasamentului, urmând ca în cazul în care garanția nu acoperă integral debitul înregistrat la data eliberării amplasamentului să se procedeze la promovarea unei acțiuni în pretenții în acest sens.

p) să vireze până la data de 30 a fiecărei luni pentru luna următoare, chiria lunară stabilită în urma procedurii de închiriere a terenului, cuantificată raportat la suprafața raportată și la tariful stabilit conform hotărârii de adjudecare a licitației de ____ lei/lună, indexabilă lunar și succesiv cu indicele prețurilor de consum (total) comunicat de Institutul Național de Statistică, în contul nr. RO22TREZ21621A300530XXXX deschis la Banca Națională - Trezoreria Cluj. Chiria lunară se datorează începând cu data procesului verbal de predare-primire și se va actualiza începând cu data licitației.

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

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

IV. DURATA CONTRACTULUI

Art. 5 ^{*1} Prezentul contract intră în vigoare începând cu data procesului verbal de predare-primire a terenului aferent terasei de alimentație publică, respectiv la data de ____ și este valabil până la data de 30.03.2031, fără posibilitate de prelungire.

sau

^{*2} Prezentul contract intră în vigoare la data predării terenului aferent terasei de alimentație publică prin proces verbal de predare-primire, respectiv la data de ____ și este valabil pe perioada deținerii în folosință a spațiului de alimentație publică ce deservește terasa, prin contractul de ____ înregistrat cu nr. ____/____ cu valabilitate până la data de _____. Durata prezentului contract se poate prelungi prin act adițional, cu acordul părților contractante, în situația în care se face dovada prelungirii deținerii în folosință a spațiului ce deservește terasa prin act adițional încheiat cu deținătorul spațiului.

Valabilitatea contractului de închiriere astfel cum este modificat prin acte adiționale ulterioare nu poate depăși data de 30.03.2031.

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 părților contractante, cu notificarea prealabilă cu cel puțin 30 de zile înainte de către oricare dintre părți, cu aplicarea prevederilor lit d);
- 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.

^{*1 *2} Notă: Durata contractului se va adapta în funcție de perioada deținerii în folosință a spațiului ce deservește terasa de alimentație publică.

Locatarul este pus în întârziere prin simplul fapt al neexecutării obligațiilor contractuale cuprinse la art. 4, în conformitate cu dispozițiile art. 1553 alin. (2) din Legea nr. 287/2009 - Codul Civil, republicată.

d) prin denunțarea contractului de către locatar înainte de expirarea termenului de închiriere.

În această situație locatarul datorează despăgubiri ce se calculează ca fiind echivalentul a 3 chirii.

e) prin denunțarea unilaterală a contractului de către locator, în cel mult 30 de zile de la apariția unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului și care conduc la modificarea clauzelor contractuale în așa măsură încât îndeplinirea contractului respectiv ar fi contrară interesului public.

f) prin notificarea rezilierii contractului de către locator în următoarele situații:

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

g) contractul încetează de drept la data încetării contractului de închiriere sau orice altă formă de locațiune, al spațiului ce deservește terasa și care asigură desfășurarea activităților conexe funcțiunii de alimentație publică.

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

VI. REGLEMENTAREA LITIGIILOR

Art. 8 Orice litigiu, neînțelegere sau pretenție având legătură cu prezentul contract de închiriere, sau încălcarea, încetarea sau invalidarea acestuia va fi solutionată pe cale amiabilă. În caz contrar, părțile se vor adresa instanțelor judecătorești competente.

VII. CLAUZE SPECIALE

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

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

Art. 11 Neîndeplinirea obligațiilor pecuniare din partea locatarului, atrage plata unei penalități de 0,5 %/ zi întârziere (sau cum va fi stabilită prin hotărâre de consiliu), din valoarea ratelor neachitate, până la îndeplinirea efectivă a obligațiilor.

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

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

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

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

Art. 14 Partea aflată în caz de 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,
- contractul de închiriere nr. _____ încheiat cu _____,
- Avizul de amplasament nr. 22 din 6.03.2026 al Comisiei de Estetică Urbană;
- actele adiționale.

Prevederile caietului de sarcini sunt obligatorii pentru părțile contractante.

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

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

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

**PRIMAR,
EMIL BOC**

SC _____

**DIRECȚIA ECONOMICĂ
DIRECTOR EXECUTIV,**

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

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

**SERVICIUL AUTORIZĂRI COMERT
ȘEF SERVICIU,**

FORMULARUL F1

INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea/numele ofertantului:

2. Codul fiscal _____

3. Număr înmatriculare/înregistrare la Registrul Comerțului _____

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

4. Telefon: _____

E-mail: _____

5. Nr. cont bancar: _____

Ofertant,

(semnătură autorizată)

FORMULARUL F2

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Subsemnatul, _____
reprezentant împuternicit al

(denumirea/numele ofertantului)
cu sediul în

(localitate, adresă: strada, număr, apartament)

Declar pe propria răspundere, că doresc să particip la licitația publică organizată în vederea atribuirii contractului de închiriere a terenului destinat amplasării terasei de alimentație publică _____, situată în municipiul Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. _____, de către Consiliul local al municipiului Cluj-Napoca pentru 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:

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

Prezenta declarație este valabilă până la data de

(se precizează data expirării perioadei de valabilitate a ofertei)

Data completării _____

Operator economic,

(semnatura autorizată)

FORMULARUL F3

OFERTANTUL _____

(denumirea/numele)

FORMULAR DE OFERTĂ

Către _____

(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Domnilor,

Examinând documentația de închiriere, subsemnații _____

_____, reprezentanți ai ofertantului:

_____,
(denumirea/numele ofertantului)

ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să închiriem terenul aferent terasei de alimentație publică _____ amplasată în municipiul Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. _____, 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 atribuire).

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.

Declar, de asemenea, următoarele:

1. Spațiul ce asigură desfășurarea activităților conexe funcțiunii de alimentație publică și care deservește terasa de alimentație publică _____, cu respectarea condițiilor impuse prin caietul de sarcini, deține acordul de funcționare nr. _____ din _____

2. Spațiul este situat în municipiul Cluj-Napoca _____
(se va trece adresa completă a spațiului astfel cum trecută și pe acordul de funcționare)

3. Spațiul este deținut în baza _____
(contract nr. / CF nr.)

și distanța până la terasa de alimentație publică _____ este de _____ m.

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 atribuire.

Am înțeles și consimțim ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, refuzul nostru, în calitate de ofertant declarat câștigător, de a încheia contractul, atrage după sine plata daunelor interese a căror quantum se stabilește ca fiind echivalentul a patru chirii la valoarea adjudecată.

Am înțeles și consimțim ca, în cazul neîncheierii contractului în termen de 20 de zile

calendaristice de la data realizării comunicării, din culpa noastră, în calitate de ofertant câștigător, datorăm daune interese a căror quantum se stabilește ca fiind echivalentul a patru chirii la valoarea adjudecată.

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

Data ____/____/____

.....
(nume, prenume și semnătură),

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

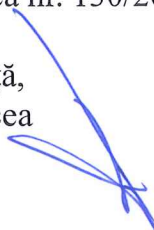
(denumirea/numele operatorului economic)

Șef Serv. Autorizări comerț, Dacia Crișan

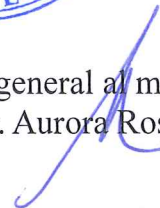


Anexa 1 la Hotărârea nr. 130/2026 cuprinde un număr de 25 pagini

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea



Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca



Prețurile minime ale închirierii pentru terenurile destinate amplasării teraselor de alimentație publică situate în municipiul Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 3, 4-5

Nr. crt.	Identificare terasă	Suprafață amplasament mp.	Prețul minim al închirierii amplasamentului februarie 2026
1	Terasă de alimentație publică T1	4,26 mp	314,15 lei/ lună
2	Terasă de alimentație publică T2	4,26 mp	314,15 lei/ lună
3	Terasă de alimentație publică T3	7,20 mp	530,92 lei/ lună
4	Terasă de alimentație publică T4	7,20 mp	530,92 lei/ lună

Șef Serv. Autorizări comerț, Dacia Crișan



Anexa 2 la Hotărârea nr. 130/2026 cuprinde 1 pagină

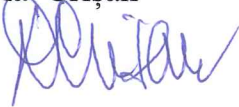
Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea

Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșca

Datele de identificare și valoarea de inventar a terenurilor ce fac obiectul închirierii prin licitație publică, destinate amplasării teraselor de alimentație publică situate în municipiul Cluj-Napoca, Piața Unirii nr. 3, 4-5

Nr. crt.	Identificare terasă	Suprafață mp.	Valoare de inventar teren adiacent	Date de identificare teren CF, nr. cadastral
1	Terasă de alimentație publică T1	4,26 mp	2.874,21 lei	CF 330237, nr. cadastral 330237
2	Terasă de alimentație publică T2	4,26 mp	2.874,21 lei	CF 330237, nr. cadastral 330237
3	Terasă de alimentație publică T3	7,20 mp	4.857,81 lei	CF 330237, nr. cadastral 330237
4	Terasă de alimentație publică T4	7,20 mp	4.857,81 lei	CF 330237, nr. cadastral 330237

Șef Serv. Autorizări comerț, Dacia Crișan



Anexa 3 la Hotărârea nr. 130/2026 cuprinde 1 pagină.

Președinte de ședință,
Ec. Dan Ștefan Tarcea



Secretarul general al municipiului,
Jr. Aurora Roșea

