



DIRECȚIA DE ADMINISTRARE A DOMENIULUI PUBLIC ȘI PRIVAT AL JUDEȚULUI
CLUJ

Nr.12.552/10.04.2019

APROBAT
Președinte
Alin Tișe

CAIET DE SARCINI

Pentru închirierea prin licitație publică, deschisă, competitivă, cu strigare și adjudecare la cel mai mare preț oferit, a unui spațiu cu destinația expresă de spațiu pentru desfășurarea de **activități farmaceutice**, situat în imobilul din municipiul Cluj -Napoca, str. Traian Vuia nr. 26

CAPITOLUL A. Datele de identificare ale titularului dreptului de proprietate

Prezentul Caiet de Sarcini s-a întocmit în vederea organizării unei licitații care are ca obiect închirierea unui spațiu cu destinația de **activități farmaceutice**, organizatorul licitației fiind Județul Cluj, prin Consiliul Județean Cluj cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr. 106, telefon: 0372-640030, fax 0372-640070, cod fiscal 4288110, având contul RO44TREZ2165006XXX006923 deschis la Trezoreria Municipiului Cluj-Napoca.

1. Precizarea expresă a activității pentru care se solicită încheierea contractului
În spațiul care urmează să fie închiriat se va desfășura exclusiv **activități farmaceutice**.

2. Motive de ordin economic, financiar, social și de mediu care justifică închirierea:

Prin închirierea acestui spațiu, Consiliului Județean Cluj urmărește asigurarea continuării **activității farmaceutice** în cartierul Someșeni precum și atragerea de venituri la bugetul propriu.

Sub aspect economic, organizarea unei licitații deschise, competitive, cu strigare și adjudecare la cel mai mare preț oferit, va permite obținerea unui preț de închiriere /mp/lună cel puțin la nivelul pieței.

CAPITOLUL B. Descrierea spațiului care face obiectul închirierii

Spațiul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 26 cuprinde 6 încăperi în **suprafață totală de 55,19 mp** și este format, conform Extrasului de carte funciară nr. 316748, din: 1 - Farmacie-23,79 mp, 2 -birou- 8,34 mp, 3 -depozit- 11,16 mp, 4 - depozit- 7,89 mp, 5 - hol- 2,58 mp, 6 - WC-1,43mp.

Spațiile menționate anterior pot fi identificate în schița anexată prezentului Caiet de sarcini.

CAPITOLUL C. Condițiile și regimul de exploatare al spațiului închiriat:

1. Spațiul este dat în folosința locatarului pentru desfășurarea de **activități farmaceutice**.

Locatarul nu are dreptul de a schimba destinația spațiului pe toata durata

contractului.

Cheltuielile privind amenajarea spațiului în vederea obținerii Autorizației Sanitare de Funcționare a **farmaciei**, vor fi suportate în totalitate de locatar, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locatar sau scăderea din cuantumul chiriei.

De asemenea, locatarul are obligația să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații curente ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului imobil închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului. Executarea lucrărilor de amenajare a spațiului închiriat se vor face cu acordul prealabil, în scris, al locatorului. Toate cheltuielile efectuate vor fi în sarcina locatorului, locatorul neputând fi obligat să suporte costul acestora.

Chiriașul nu are dreptul să deterioreze starea fizică actuală a spațiului închiriat.

CAPITOLUL D. Prețul minim de pornire al licitației, respectiv chiria minimă.

1. Nivelul minim al chiriei propuse

Prețul minim de pornire al licitației a fost stabilit pe baza ofertei pieței, prin consultarea unor societăți de profil.

Agențiile imobiliare acreditate care ne-au furnizat prețurile practicate în zonă sunt:

- S.C. Class Vision S.R.L. - municipiul Cluj-Napoca, Bld. Eroilor nr. 19, ap. 6 - 3 euro/mp/lună;
- S.C. Clasic Imobiliare S.R.L. - municipiul Cluj-Napoca, strada Piezișă nr. 32 - 2,5-3,5 euro/mp/lună.

În baza acestor oferte, s-a stabilit prețul/mp/lună, ca fiind media aritmetică a ofertelor, respectiv 3 euro/mp/lună, adică 14,28 lei/mp/lună (curs euro BNR comunicat în data de 10.04.2019, 1 euro=4,7611 lei).

Drept urmare, prețul minim de pornire în licitație pentru întregul spațiu este **788 lei/lună** (14,28 lei x 55,19 mp).

Prețul chiriei lunare se va actualiza în condițiile în care indicele prețurilor de consum comunicat de INS pentru un an de zile, pentru servicii, este pozitiv.

Conform Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal art. 461 alin.11, art. 462 alin. 5 chiriașul are obligația să declare și să plătească taxă pe spațiu închiriat precum și taxă pe teren conform art. 466 alin. 8 și art. 467 alin 5.

CAPITOLUL E. Criteriul de atribuire utilizat

Criteriul de atribuire este prețul cel mai mare oferit.

Licitația se va desfășura după metoda licitației publice, deschisă, competitivă, cu strigare și adjudecare la cel mai mare preț oferit.

Pasul de licitație, **în urcare este de 5% din** prețul de pornire al licitației.

CAPITOLUL F. Cerințele privind calificarea ofertanților

Ofertanții trebuie să îndeplinească următoarele condiții:

- 1) să fie persoane/asociere de persoane fizice sau juridice autorizate care să desfășoare **activități farmaceutice**.
- 2) să nu dețină în concesiune, la data depunerii ofertei, un alt spațiu concesionat de către Județul Cluj prin Consiliul Județean Cluj, în temeiul H.G. nr. 884/2004, cu modificările și completările ulterioare.
- 3) până la termenul limită de depunere a ofertei să aibă constituită garanția de participare la licitație;

4) să prezinte în ofertă, detaliat, activitatea care se va desfășura în spațiul care constituie obiectul închirierii;

5) să prezinte, în copie, autorizația de liberă practică, vizată pe anul în curs.

De asemenea:

Ofertanții vor prezenta formularul de ofertă - Formular 1

Ofertanții vor prezenta Scrisoarea de înaintare - Formular 2

Ofertanții trebuie să facă dovada vizitării spațiului. Se va prezenta Formularul 3.

Ofertanții trebuie să facă dovada constituirii garanției de participare.

În cazul în care ofertantul este persoană juridică, acestea se completează cu:

- certificat de înregistrare fiscală emis de oficiul registrului comerțului;
- certificate constatatoare privind îndeplinirea obligațiilor exigibile de plată a impozitelor și taxelor către bugetul local;
- să facă dovada că are angajat personal de specialitate în specialitatea **farmacie**;

Se iau în considerare actele depuse de ofertant până la data și ora limită stabilită pentru depunerea ofertelor. Nu se acceptă completări ulterioare, după data desfășurării licitației.

În cazul în care nu sunt depuse toate actele solicitate, ofertantul nu va putea participa la etapa de licitație competitivă cu strigare.

CAPITOLUL G. Cuantumul garanției de participare la licitație și cel al garanției de bună execuție contractuală

Garanția de participare la licitație se constituie de către ofertant în scopul protejării titularului dreptului de proprietate față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al acestuia, până la termenul limită de depunere a ofertei.

Garanția de participare la licitație este obligatorie și se constituie în numerar, la casieria Consiliului Județean Cluj, sau prin depunere în cont bancar (conform Legii nr. 70/2015 privind operațiunile de încasări și plăți în numerar) în contul R044TREZ2165006XXX006923 deschis la Trezoreria municipiului Cluj-Napoca.

Programul de funcționare al casieriei este:

luni-joi între orele: 8,30 – 10,00 și 13,00 – 15,30

vineri între orele: 8,30 – 10,00 și 12,30 – 13,00

Valoarea garanției de participare este de **788 lei/lună** (nivelul minim al chiriei lunare, respectiv nivelul prețului de pornire al licitației).

Locatarul are obligația să prezinte, la data încheierii contractului, dovada constituirii garanției pentru buna execuție a contractului, în lei, valabilă pe durata contractului, pentru acoperirea obligațiilor neexecutate.

Valoarea garanției de bună execuție este în quantum de 3 ori valoarea chiriei lunare stabilită în urma licitației).

CAPITOLUL H. Destinația bunurilor care fac obiectul închirierii

Destinația spațiului de închiriat este pentru desfășurarea de **activități farmaceutice**, în conformitate cu legislația în vigoare.

Locatarul nu are dreptul de a schimba destinația spațiului pe toată durata închirierii.

CAPITOLUL I. Interdicția subînchirierii sau cesionării bunului

Subînchirierea în tot sau în parte a spațiului închiriat **sau cesiunea** contractului de închiriere unui terț este **interzisă**.

CAPITOLUL J. Durata închirierii și posibilitatea prelungirii duratei contractului de închiriere pe bază de act adițional

Durata închirierii este de **3 ani**, cu posibilitate de prelungire pentru încă 3 ani prin act adițional, semnat de ambele părți contractante.

CAPITOLUL K. Facilitățile suplimentare- Nu sunt.

CAPITOLUL L. Perioada de valabilitate a ofertei și a garanției de participare

Perioada de valabilitate a ofertei și a garanției de participare este de **60 de zile** de la data deschiderii ofertelor.

CAPITOLUL M. Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor. Data, ora și locul depunerii, respectiv a deschiderii ofertelor.

Reguli formale de prezentare și depunere a ofertelor

Persoanele care manifestă interes de participare la licitație vor depune la registratura Consiliului Județean Cluj, până la data și ora limită stabilită în invitația de participare un plic închis și sigilat care conține formularul de ofertă, precum și documentele solicitate prin caietul de sarcini.

Pe plic se menționează numele și prenumele/denumirea și adresa ofertantului, mențiunea "LICITAȚIE PENTRU ÎNCHIRIERE", precum și spațiul care face obiectul licitației.

În perioada cuprinsă între data publicării invitației de participare și data limită de depunere a ofertelor, titularul dreptului de proprietate are obligația de a asigura oricărei persoane interesate accesul la documentația de închiriere.

Documentația de închiriere poate fi accesată de pe site-ul instituției www.cjcluj.ro.

În cazul în care devine necesară prelungirea termenului de depunere a ofertei ca urmare a unor modificări intervenite față de informațiile deja publicate și incluse în documentația de închiriere sau ca urmare a apariției unor motive obiective și justificate, titularul dreptului de proprietate are dreptul de a prelungi termenul de depunere a ofertei.

Oferta se elaborează în conformitate cu prevederile din documentația de închiriere și trebuie să cuprindă detaliat toate condițiile prevăzute în caietul de sarcini, să fie completă, fermă, reală și serioasă. Oferta precum și toate formularele depuse, redactate în limba română, se semnează în original pe fiecare pagină.

Orice comunicare, solicitare, informare, notificare și alte asemenea, trebuie transmise, în scris, către titularul dreptului de proprietate.

Orice document scris trebuie înregistrat în momentul transmiterii, respectiv în momentul primirii.

Documentele scrise pot fi transmise prin oricare din următoarele modalități:

(a) prin poștă (cu confirmare de primire, dacă este cazul);

(b) prin fax, cu confirmare de primire;

Titularul dreptului de proprietate va exclude din procedura de închiriere ofertantul care prezintă informații false în scopul îndeplinirii criteriilor de calificare sau nu prezintă informațiile solicitate.

Data, ora și locul depunerii, respectiv deschiderii ofertelor

Data limită de depunere a ofertelor: 03.05.2019, ora 12.

Ofertele se vor depune la registratura Consiliului Județean Cluj, municipiul Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr. 106, cod 400609.

Data, ora deschiderii ofertelor:

Deschiderea ofertelor va avea loc în data de 06.05.2019, ora 12

Deschiderea va avea loc la sediul Consiliului Județean Cluj, municipiul Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr. 106, cod 400609.

Condiții pentru participanții la ședința de deschidere:

Pot participa la ședința de deschidere a ofertelor ofertanții care au dreptul de a licita oferta sau reprezentanți împuterniciți în scris ai acestora, care vor prezenta împuternicirea scrisă și o copie de pe actul de identitate.

Director DADPP

Liviu Hîncu



Vizat Juridic- Bianca Popa



Consilier - Truță Aurelia Marinela



Întocmit - Consilier- Mîndru Saveta



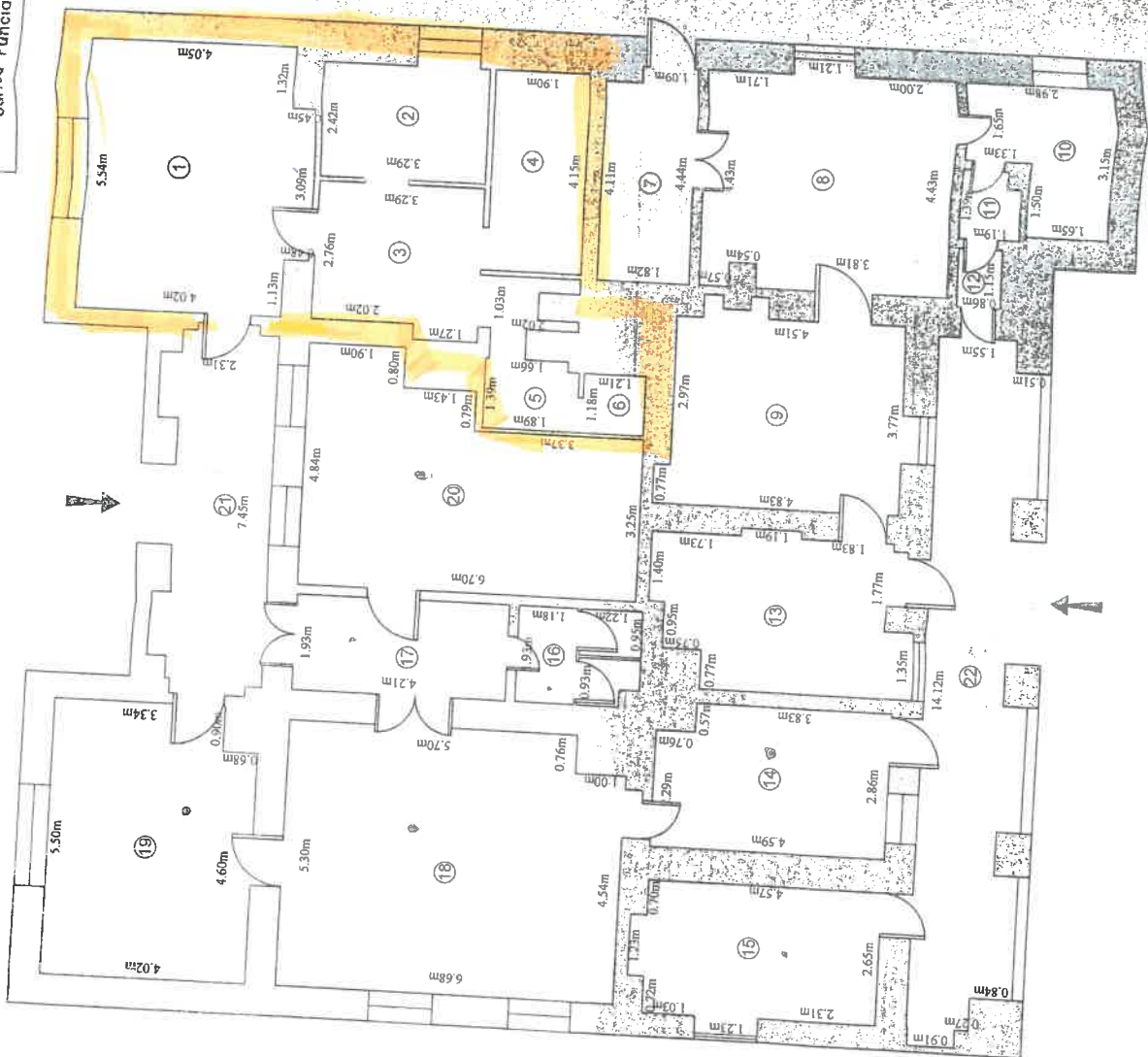
#C7. 186/2018

TRAIAN VUJA

RELEVU C1--PARTIER
Scara 1:100

ANEXA Nr. 1.37 la

Nr. cadastral	Suprafata terenului [mp]	Adresa imobilului
316748	3517	Str. Traian Vuja nr. 26
Cartea Funciara nr.	UAT	Ciuj-Mareșoaia, jud. Cluj
	316748	



Nr.crt.	Denumire	Suprafata
1	Farmacie	23.79
2	Birou	8.34
3	Depozit	11.16
4	Depozit	7.89
5	Hol	2.58
6	W.C	1.43
7	Hol	7.84
8	Sala de asteptare	21.92
9	Cabinet	17.98
10	Magazie	7.39
11	Hol	1.55
12	W.C	0.99
13	Cabinet	14.79
14	Sala de tratament	12.69
15	Magazie	12.92
16	Grup sanitar	4.44
17	Hol	8.13
18	Receptie	34.71
19	Sala de asteptare	21.50
20	Cabinet	25.93
20.1	Suprafata utila	247.97
21	Terasa	14.98
21.1	Terasa	25.19
21.2	Suprafata balcon	288.14

STATORICHA N.S. IMPEX S.R.L.
 Nr. 0855 / J
 Top. H.A.N.S.
 Mihai Alexandru
 IMPEX
 HRI / Receptiari
 Clasa I
 Data:

Formular 1

.....
(denumirea/numele ofertant)

FORMULAR DE OFERTĂ

Către,

CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ

Calea Dorobanților, nr.106, Cluj-Napoca

În urma examinării caietului de sarcini, subsemnatul(a).....(persoana fizică ori juridică sau asocieria de persoane fizice sau juridice), ne angajăm să participăm la licitația privind închirierea spațiului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr.26, în scopul desfășurării **activități farmaceutice**.

Suntem de acord cu conținutul contractului de închiriere și ne obligăm ca, în cazul în care câștigăm licitația, să încheiem contractul de închiriere, în termenul prevăzut în documentația de închiriere.

În cazul în care suntem desemnați câștigătorii licitației ne obligăm să depunem, până la încheierea contractului de închiriere, dovada achitării garanției pentru buna execuție a contractului, în lei, în quantum de trei ori valoarea chiriei lunare, valabilă pe durata contractului de închiriere.

În cazul în care contractul de închiriere nu se încheie din culpa noastră, suntem de acord cu sancțiunea pierderii garanției de participare.

Astăzi,

În calitate de....., deplin autorizat să semneze oferta pentru și în numele.....
(denumirea persoanei juridic, după caz)

.....,
(nume, prenume și semnătură),

L.S.

Formular 2

.....
(denumirea/numele ofertant)

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către ,

Consiliul Județean Cluj

Ca urmare a invitației de participare publicată în ziarul din data de privind închirierea prin licitație publică a spațiului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 26, în scopul desfășurării **activități farmaceutice** subsemnatul(a)..... (persoana fizică ori juridică sau asocierea de persoane fizice sau juridice), vă transmitem alăturat următoarele:

1. Documentul privind plata garanției pentru participare, în cuantumul și în forma stabilite de dumneavoastră prin documentația de închiriere;

2. Plicul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând:

- a) formularul de ofertă;
- b) documentele care însoțesc oferta.

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și vă satisface cerințele.

Data completării

Cu stimă,
Ofertant

.....
(semnătura autorizată)

Formularul 3

.....
(denumirea/numele ofertant)

DECLARAȚIE

privind vizitarea spațiului situat în municipiul Cluj-Napoca str. Traian Vuia nr. 26.

Subsemnatul(a).....(persoana fizică ori juridică sau asocieria de persoane fizice sau juridice), în calitate de ofertant la procedura de închiriere, organizată de Județul Cluj, prin Consiliul Județean Cluj cu sediul în municipiul Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr. 106, a spațiului situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 26, format 6 încăperi în **suprafață totală de 55,19 mp** și este format, conform Extrasului de carte funciară nr. 316748, din: 1 - Farmacie-23,79 mp, 2 -birou- 8,34 mp, 3 -depozit- 11,16 mp, 4 - depozit-7,89 mp, 5 - hol- 2,58 mp, 6 - WC-1,43mp, identificat conform schiței anexate, care constituie anexă la contractul de închiriere.

Declar pe proprie răspundere că am vizitat spațiul menționat în data de _____ și că la întocmirea ofertei, respectiv licitarea prețului, voi lua în considerare starea și dotările spațiului.

Ofertant,

.....

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
nr. din2019

CAP. I

Părțile contractante:

1.1 CONSILIUL JUDEȚEAN CLUJ (în numele județului Cluj) cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr. 106, cod fiscal 4288110, având contul RO22TREZ21621300205XXXXX deschis la Trezoreria Cluj, reprezentat prin Președinte Domnul Alin Tișe în calitate de **locator/proprietar**,

și

1.2 S.C..... cu sediul în....., str.,nr. înregistrat la Oficiul National al Registrului Comerțului sub nr. din, cod fiscal,din..... având contul deschis la,reprezentată prin, nr. telefon în calitate de **locatar/chiriaș**,

au convenit încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

CAP. II. Obiectul contractului

ART.1

1.1. Obiectul contractului îl constituie închirierea a unui spațiu cu destinația expresă de spațiu pentru desfășurarea de **activități farmaceutice**, situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 26 format din 6 încăperi în **suprafață totală de 55,19 mp**, conform Extrasului de carte funciară nr. 316748, din: 1 - Farmacie-23,79 mp, 2 -birou- 8,34 mp, 3 - depozit- 11,16 mp, 4 - depozit-7,89 mp, 5 - hol- 2,58 mp, 6 - WC-1,43mp, conform releveului anexat.

1.2. Predarea-primirea bunului închiriat se va consemna în procesul-verbal de predare-primire, care va fi semnat de părțile contractante, menționându-se totodată starea fizică a imobilului, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării-primirii și care constituie anexa la contractul de închiriere.

1.3. Este interzisă subînchirierea în tot sau în parte, unei terțe persoane, a spațiului care face obiectul prezentului contract de închiriere.

CAP. III. Scopul contractului

ART. 2

2.1. Bunul imobil/spațiul închiriat este dat în folosința locatarului pentru desfășurarea de **activități farmaceutice**, astfel cum sunt definite prin Regulamentul pentru

închirierea spațiilor în care se desfășoară activitate medicală și activitate medicală conexă, aflate în domeniul privat al județului Cluj, aprobat prin Hotărârea Consiliului Județean Cluj nr. 68/2012.

2.2 Locatorul/ Chiriașul nu are dreptul de a schimba destinația spațiului pe toată durata închirierii.

2.3. Desfășurarea de către chiriaș și a altor activități decât cele menționate prin contract, fără acordul scris al locatorului/ proprietarului, dă dreptul acestuia să considere contractul de închiriere reziliat de plin drept, fără vreo altă formalitate și fără intervenția instanței de judecată, clauza înțeleasă de părți ca și pact comisoriu de gradul IV.

CAP. IV. Durata contractului

ART.3

3.1 Contractul se încheie pe o durată de 3 ani, începând cu data de **22.07.2019**.

3.2 La expirarea termenului, locatorul are dreptul fie să reînnoiască contractul, fie să solicite predarea spațiului în starea în care a fost preluat.

3.3 Contractul de închiriere se reînnoiește cu acordul locatorului, pentru o nouă perioadă de maximum 3 ani, prin act adițional, la cererea scrisă a locatarului, făcută cu cel puțin 30 de zile calendaristice înainte de expirare, în situația în care locatarul și-a îndeplinit în totalitate obligațiile din contractul inițial.

3.4 În eventualitatea în care decide prelungirea contractului, locatorul are dreptul să modifice cuantumul chiriei care se va stabili de comun acord cu locatarul, fără însă ca aceasta să poată fi diminuată.

3.5 Locatarul preia sarcina achitării impozitului pentru clădiri către bugetul local.

CAP. V. Prețul contractului și modalitățile de plată

ART.4

Cuantumul chiriei lunare este de lei/lună (55,19 mp x.... lei /mp) stabilit prin licitația deschisă cu strigare și adjudecare la prețul cel mai mare oferit, din data de care va fi achitată trimestrial cel mai târziu până în ultima zi a fiecărui trimestru. Plata chiriei se va face trimestrial în baza facturii care va fi emisă de Județul Cluj, cu cel puțin 15 zile anterior datei și transmisă locatarului, la adresa de domiciliu menționată în contract

ART.5

5.1 Plata chiriei se va face în numerar, la casieria Consiliului Județean Cluj, în baza facturii emise de Județul Cluj sau prin ordin de plată, la Trezoreria Cluj, în contul Locatorului:

- RO22TREZ21621300205XXXXX,
- cod fiscal 4288110.

5.2 Prețul chiriei lunare se va actualiza în condițiile în care indicele prețurilor de consum comunicat de INS pentru un an de zile, pentru servicii, este pozitiv

Conform Legii nr. 227/2015 privind Codul Fiscal art. 461 alin.11, art. 462 alin. 5 chiriașul are obligația să declare în termen de 30 de zile de la data semnării contractului de închiriere și să plătească lunar taxă pe spațiu închiriat precum și taxă pe teren, conform art. 466 alin. 8 și art. 467 alin 5. Valoarea de inventar pe mp pentru imobilul din str. Traian Vuia nr. 26, este de lei/mp, valoarea de inventar pentru suprafața închiriată este de..... (55,19mp X lei mp), suprafața de teren aferentă

CAP. VI. Drepturile și obligațiile părților

ART. 6

Drepturile locatorului:

6.1. Locatorul are dreptul să inspecteze/verifice pe tot parcursul derulării contractului bunul imobil închiriat, de câte ori consideră necesar.

6.2. În situația efectuării lucrărilor de investiții și reparații capitale, verificarea se va face în prezența locatarului sau reprezentantului/reprezentanților acestuia și în baza unei documentații de execuție aprobată de acesta, în condițiile actelor normative.

ART.7. Drepturile locatarului

Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul imobil care face obiectul prezentului contract de închiriere, pe întreaga durată a acestuia.

ART. 8. Locatorul/proprietarul se obligă:

a) să predea chiriașului bunul imobil/spațiul închiriat, în maxim 15 zile calendaristice de la data semnării contractului, în conformitate cu prevederile contractuale;

b) să asigure folosința liniștită și utilă a bunului imobil/spațiului închiriat, pe toată durata contractului;

c) să notifice locatarul despre apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor sale, dacă are cunoștință despre aceasta;

d) să se abțină de la orice fapt care ar împiedica, diminua sau stânjeni folosința liniștită și utilă a spațiului închiriat.

ART. 9. Locatarul/chiriașul se obligă:

a) să întrebuințeze, pe toată durata închirierii, bunul imobil ca un bun proprietar, cu bună-credință și potrivit destinației care rezultă din contract, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa;

b) să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații locative ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului imobil închiriat cel puțin în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului. Contravaloarea lucrărilor de modernizare și dotare a cabinetului nu pot fi imputate locatorului și sub nici o formă nu pot fi recuperate de la acesta din urmă.

c) să plătească chiria în cuantumul și la termenele stabilite în contract;

d) să nu tulbure desfășurarea celorlalte activități din cadrul imobilului. În acest sens locatarul are obligația să utilizeze în mod adecvat spațiile comune, păstrându-le această destinație. De asemenea locatarul are obligația de a nu produce pagube celorlalți locatari din cadrul imobilului.

e) să răspundă pentru distrugerea totală sau parțială a spațiului închiriat, care s-ar datora culpei sale;

f) să permită locatorului să controleze modul în care este utilizat spațiul închiriat și starea acestuia ori de câte ori acesta consideră necesar;

g) să nu aducă modificări bunului imobil închiriat, decât cu acordul prealabil, în scris, al locatorului și cu respectarea legislației în vigoare, respectiv obținerea autorizației de construcție;

h) să restituie bunul imobil la expirarea/încetarea din orice cauză a contractului de locațiune, cu amenajările, dotările funcționale aflate cel puțin în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal de predare-primire.

i) să răspundă integral pentru deteriorările aduse spațiului de către persoanele aduse de acesta în spațiu, precum prepușii, vizitatorii etc.;

j) să execute la timp și în condiții optime reparațiile de întreținere curentă a spațiului închiriat, inclusiv ale instalațiilor accesorii acestuia care permit furnizarea utilităților;

k) să suporte, pe toată durata contractului, cheltuielile aferente utilităților consumate pentru folosința spațiului închiriat;

l) în cazul încetării contractului din orice motiv, să facă dovada faptului că nu are restanțe către furnizorii de utilități;

m) cheltuielile privind amenajarea spațiului în vederea obținerii Autorizației Sanitare de Funcționare a cabinetelor medicale, vor fi suportate în totalitate de chiriaș, neputând fi solicitată preluarea acestora de către locatar sau scăderea din cuantumul chiriei.

n) să mențină destinația spațiului, respectiv desfășurarea de **activități farmaceutice**.

ART. 10. Garanția de bună execuție,

(1) Locatarul/chiriașul are obligația să prezinte, la data încheierii contractului de închiriere, dovada constituirii garanției pentru bună execuție a contractului, în lei, în cuantum de 3 ori valoarea chiriei lunare, valabilă pe durata contractului, pentru acoperirea obligațiilor neexecutate.

(2) Garanția de bună execuție se constituie prin depunere în numerar la casieria Consiliului Județean Cluj sau prin depunere în cont bancar (conform Legii nr. 70/2015 privind operațiunile de încasări și plăți în numerar) în contul RO44TREZ2165006XXX006923 deschis la Trezoreria Municipiului Cluj-Napoca.

(3) Locatarul se obligă să elibereze garanția de participare, numai după ce executantul a făcut dovada constituirii garanției de bună execuție.

(4) Garanția de bună execuție se reține:

- în cazul în care locatarul/chiriașul nu achită contravaloarea chiriei, timp de 90 de zile;

- în cazul în care locatarul/chiriașul nu achită integral contravaloarea facturilor pentru utilități timp de 90 de zile, inclusiv eventualele penalități pentru neplata sau plata cu întârziere a acestora;

- în cazul în care pe durata derulării contractului sau la încheierea contractului, spațiul închiriat este deteriorat din neglijența sau din vina locatarului.

(5) Locatarul are dreptul de a emite pretenții asupra garanției de bună execuție, oricând pe parcursul îndeplinirii contractului, în limita prejudiciului creat, în cazul în care locatarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin contract. Anterior emiterii unei pretenții asupra garanției de bună execuție, locatarul are obligația de a notifica acest lucru locatarului, precizând totodată obligațiile care nu au fost respectate.

(6) Garanția de bună execuție se restituie în termen de cel mult 60 de zile de la încetarea efectelor prezentului contract de închiriere, integral sau diminuată cu valoarea reținerilor efectuate în conformitate cu prevederile prezentului articol.

CAP. VII. Răspunderea contractuală, penalități și daune-interese

ART. 11

În caz de neexecutare sau executare necorespunzătoare a oricăreia dintre obligațiile locatarului, locatarul are dreptul de a rezilia contractul unilateral.

ART. 12

Pentru neplata chiriei în termenul prevăzut în contractul de închiriere se va percepe o dobândă penalizatoare în cuantum de 0,25 % din suma restantă, pentru fiecare zi de întârziere, până la plata integrală a acesteia.

ART. 13

Partea în culpă se obligă să plătească despăgubiri proporționale cu paguba suferită de cealaltă parte pentru nerespectarea parțială sau totală ori pentru îndeplinirea defectuoasă a clauzelor contractuale.

CAP. VIII. Rezilierea contractului

ART. 14

În cazul în care s-a depășit cu peste 90 de zile calendaristice, termenul de plată a chiriei și/sau a contravalorii utilităților contractul încetează de drept, de la data împlinirii termenului de 90 de zile calendaristice, fără punere în întârziere, fără notificare și fără

intervenția instanțelor de judecată, locatarul pierzând garanția pentru buna execuție și datorând eventuale daune-interese.

CAP. IX. Forța majoră

ART. 15

Forța majoră, exonerează de răspundere partea care o invocă, în condițiile legii.

Partea care invocă forța majoră este obligată să notifice celeilalte părți, în termen de 48 (patruzeci și opt) ore, producerea evenimentului și să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecințelor lui. Ulterior acestui moment, părțile sau un reprezentant al acestora vor confirma printr-un înscris realitatea și exactitatea cauzei de forță majoră.

Dacă în termen de 30 (treizeci) zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părțile au dreptul să-și notifice încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interese.

CAP. X. Subînchirierea și cesiunea

ART. 16

Subînchirierea în tot sau în parte a bunului imobil închiriat sau cesiunea contractului de închiriere unui terț este interzisă.

CAP. XI. Încetarea contractului

ART. 17

Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în prezentul contract, dacă părțile nu convin în scris prelungirea acestuia, în condițiile prezentului contract;
- b) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar, prin reziliere unilaterală de către locator, cu plata unei despăgubiri în sarcina locatarului;
- c) la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat;
- d) prin renunțare din partea locatarului, cu obligația în sarcina locatarului de a se achita orice sume restante datorate în virtutea prezentului contract (chirie, utilități, eventuale pagube aduse spațiului închiriat);
- e) locatarul poate denunța unilateral contractul de închiriere pentru motive personale, notificând locatorul cu 60 de zile înainte de data denunțării;
- f) schimbarea destinației spațiilor în timpul derulării contractului atrage rezilierea de drept a acestuia;
- g) în cazul în care pe parcursul derulării contractului, locatarul nu desfășoară **activități farmaceutice** efectivă pe parcursul a trei luni consecutive.

ART. 18

La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, contractul încetează de drept, putând fi prelungit prin act adițional, cu acordul părților, în condițiile precizate în prezentul contract.

CAP. XII. Litigii

ART. 19

(1) Părțile contractuale vor depune toate eforturile pentru a rezolva pe cale amiabilă, prin conciliere directă, orice neînțelegere sau dispută care se poate ivi între ei în cadrul sau în legătură cu îndeplinirea contractului. Pentru rezolvarea litigiului pe cale amiabilă, părțile se vor sesiza în scris și în termen de 7 zile calendaristice de la data sesizării, se vor întruni în acest sens.

(2) Dacă după ședința de conciliere părțile nu reușesc să rezolve în mod amiabil divergențele contractuale apărute, pot solicita ca litigiul să fie soluționat de către instanțele judecătorești competente.

CAP. XIII. Dispoziții finale

ART. 20

Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

ART. 21

Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat de ambele părți.

ART. 22

(1) Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate în cap. I, prin poștă (recomandată, cu confirmare de primire, după caz), prin curier sau prin fax, cu confirmarea expedierii acesteia. În situația în care comunicarea se face prin poștă, aceasta va fi considerată primită la data menționată pe confirmarea de primire, iar în cazul în care comunicarea se face prin fax, aceasta va fi considerată recepționată în ziua expedierii, sub condiția confirmării primirii acesteia.

(2) Prevederile prezentului contract se completează cu dispozițiile legale în materie.

(3) În cazul în care contractul încetează se obligă să predea bunul închiriat la expirarea termenului și să elibereze spațiul, cel puțin în starea în care a fost primit.

ART. 23

Documentele anexă la contract constituie parte integrantă din acesta și sunt următoarele:

- 1) Releveul spațiului închiriat.
- 2) Proces Verbal de predare-primire;

ART. 24

Prezentul contract de închiriere s-a încheiat astăzi, în 2 (două) exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

Locator,

Locatar,

**Județul Cluj
Consiliul Județean Cluj**

Președinte,

Alin Tișe

**Director General,
Cristina Șchiop**

**Director Executiv DJ,
Ștefan Iliescu**

Viza CFP

**PROCES-VERBAL
de predare-primire al spațiului**

Încheiat astăzi,.....

1. În conformitate cu Contractul de închiriere, înregistrat cu nr..... din....., se încheie prezentul proces-verbal de predare-primire între:

Județul Cluj, prin Consiliul Județean Cluj cu sediul în Cluj-Napoca, Calea Dorobanților nr. 106, reprezentat prin Președinte Alin Tișe, în calitate de locator/propietar, care predă și

și
....., în calitate de locatar, prin reprezentantul său....., având BI/CI seria..... nr....., eliberat(ă) de..... la data de....., care primește în folosință

Spațiul situat în municipiul Cluj-Napoca, str. Traian Vuia nr. 26, cuprinde 6 încăperi în **suprafață totală de 55,19 mp** și este format, conform Extrasului de carte funciară nr. 316748, din: 1 - Farmacie-23,79 mp, 2 -birou- 8,34 mp, 3 -depozit- 11,16 mp, 4 - depozit- 7,89 mp, 5 - hol- 2,58 mp, 6 - WC-1,43mp, identificat conform schiței care constituie anexă la contractul de închiriere.

2. Inventarul și starea în care se predă și se primește spațiul sunt următoarele:

a) pereții, dușumelele, tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet, gresie, faianță etc.) complete și în stare bună de întreținere;

.....;

b) ușile, ferestrele (vopsitoriile, încuietorile, jaluzelele, geamurile, galeriile etc.) complete și în stare de funcționare;

.....;

c) instalația electrică (prizele, întrerupătoarele, tablourile electrice, contoarele etc.) complete și în stare de funcționare;

.....;

d) instalația de încălzire (radiatoare, convectoare, conducte aparente, sobe, centrală termică proprie etc.) complete și în stare de funcționare;

.....;

e) instalația sanitară (baie, scaune și capace WC, chiuvete, lavoare, robinete, etc.) completă și în stare de funcționare;

.....;

f) instalația de climatizare, în stare de funcționare;

g) altele neprevăzute mai sus (mobilier, etc.)

.....

3. Prezentul proces-verbal s-a întocmit astăzi,....., în dublu exemplar, din care unul pentru locator și unul pentru locatar.

Am predat,

Am primit,

.....

**PREȘEDINTE,
Alin Tișe**

.....

**Contrasemnează:
SECRETAR AL JUDEȚULUI,
Simona Gaci**