

**HOTĂRÂREA nr.142**  
**din 28 octombrie 2022**

**privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unor spații din imobilul situat în municipiul Zalău, strada Kossuth nr.71, aflat în domeniul public al județului**

Consiliul Județean Sălaj, întrunit în ședință ordinară;  
Având în vedere:

- referat de aprobare nr. 18473 din 18.10.2022 a președintelui Consiliului Județean;
- raportul de specialitate nr. 18477 din 18.10.2022 al Direcției patrimoniu;
- prevederile art.1777 și următoarele din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, cu modificările și completările ulterioare;
- prevederile art. 173 alin.(1) lit.c) și alin.(4) lit.b) raportate la prevederile art.333 și următoarele din OUG nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

În temeiul art.196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**HOTĂRĂȘTE:**

**Art.1. (1)** Se aprobă închirierea, prin licitație publică, spațiilor în suprafață de 26,70 mp, din care 8 mp – spații cu destinația de activități medicale și 18,70 mp – spații comune, din imobilul situat în municipiul Zalău, str. Kossuth, nr.71, aflat în domeniul public al Județului Sălaj.

**(2)** Prețul de pornire al licitației este de 13 lei/mp/lună.

**(3)** Durata închirierii spațiilor este de 3 ani de la data încheierii contractului, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional, cu cel mult aceeași durată.

**Art.2.** Se aprobă documentația de atribuire, conform anexei care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

**Art.3.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția economică și Direcția patrimoniu.

**Art.4.** Prezenta hotărâre se comunică la:

- Direcția juridică și administrație locală;
- Direcția economică;
- Direcția patrimoniu.

**PREȘEDINTE,**  
**Dinu Iancu-Sălăjanu**

**Contrasemnează:**  
**SECRETARUL GENERAL AL JUDEȚULUI,**

**Cosmin-Radu Vlaicu**

## *ANEXA*

**la Hotărârea Consiliului Județean nr.142 din 28 octombrie 2022 privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a unor spații din imobilul situat în municipiul Zalău, strada Kossuth nr.71, aflat în domeniul public al județului**

### **CAIET DE SARCINI**

#### **I. INFORMAȚII GENERALE**

##### **1.Denumirea și sediul autorității administrației publice care organizează licitația publică:**

Denumirea autorității publice care organizează licitația: Județul Sălaj

Adresa: municipiul Zalău, Piața 1 Decembrie 1918, nr. 11, județul Sălaj

Nr. telefon: 0260-614120; fax: 0260-661097.

##### **2.Obiectul închirierii:**

**2.1.** Obiectul închirierii îl constituie închirierea spațiilor în suprafață de 26,70 mp, din care 8 mp – spații cu destinația de activități medicale și 18,70 mp – spații comune, din imobilul situat în municipiul Zalău, str. Kossuth, nr.71, aflat în domeniul public al Județului Sălaj.

**2.2.** Anunțul de atribuire va fi întocmit și adus la cunoștință publică în termen de maximum 30 zile de la data aprobării prezentului caiet de sarcini.

##### **3. Durata închirierii**

Perioada de închiriere a imobilului este de 3 ani, cu posibilitate de prelungire cu cel mult aceeași perioadă.

##### **4. Obligațiile principale ale părților**

4.1.Obligațiile părților și celelalte clauze contractuale obligatorii sunt stabilite prin contract.

##### **5. Garanția**

5.1. Garanția este obligatorie pentru ofertantul declarat câștigător și se stabilește la nivelul contravalorii a trei chirii și trebuie achitată până la semnarea contractului de închiriere.

5.2. Garanția de participare se achită prin ordin de plată, în contul proprietarului sau prin numerar deus la casieria instituției.

5.3. Garanția de participare se restituie ofertanților declarați necâștigători.

5.4. Ofertantul declarat câștigător este obligat să reîntregească garanția de participare ca și garanție în executarea contractului la nivelul a trei chirii rezultate în urma adjudecării licitației și trebuie achitată până la semnarea contractului de închiriere.

5.5. Ofertantul declarat câștigător pierde garanția constituită, în situația în care refuză încheierea contractului, contravaloarea acesteia reprezentând daunele interese stabilite în acest sens.

5.6. Pentru ofertantul declarat câștigător garanția se restituie la încetarea contractului, dacă proprietarul nu și-a exercitat dreptul legal de a beneficia de aceasta, în condițiile reglementate prin contract.

##### **6. Încheierea contractului**

6.1. Contractul se încheie după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării privind desemnarea ofertantului câștigător, dar nu mai târziu de

40 de zile calendaristice de la data realizării comunicării către ofertant a deciziei referitoare la atribuirea contractului, sub sancțiunea plății de daune interese.

6.1. Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul atrage după sine plata daunelor-interese, respectiv reținerea garanției de participare la licitație.

6.2. În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar Județul Sălaj reia procedura, în condițiile legii, documentația aprobată păstrându-și valabilitatea.

6.3. În cazul în care nu se 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, Județul Sălaj are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

6.4. În cazul în care, în situația prevăzută la punctul 6.3. nu există o ofertă clasată pe locul doi, admisibilă, se aplică prevederile punctului 6.2.

6.5. În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți.

## **II. FIȘA DE DATE A PROCEDURII**

### **1. Condiții de transparență**

1.1 Anunțul de licitație se va întocmi și publica respectând condițiile reglementate de lege și prezentul caiet de sarcini.

1.2. Persoanele interesate pot obține documentația de atribuire pe suport de hârtie și/sau pe suport magnetic, în baza unei solicitări adresate în acest sens.

1.3. Județul Sălaj are obligația de a pune la dispoziția persoanelor interesate documentația de atribuire.

1.4. Județul Sălaj are obligația de a pune documentația de atribuire la dispoziția persoanei interesate cât mai repede posibil, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 4 zile lucrătoare de la primirea unei solicitări din partea solicitantului.

1.5. Persoana interesată are obligația de a depune diligențele necesare, astfel încât respectarea de către Județul Sălaj a perioadei prevăzute pct.1.4. să nu conducă la situația în care documentația de atribuire să fie pusă la dispoziția sa, cu mai puțin de 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

1.6. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire.

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

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

1.9. Fără a aduce atingere prevederilor pct.1.7, Județul Sălaj are obligația de a transmite

răspunsul la orice clarificare cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data-limită pentru depunerea ofertelor.

**1.10.** În cazul în care solicitarea de clarificare nu a fost transmisă în timp util, punând astfel Județul Sălaj în imposibilitatea de a respecta termenul prevăzut la pct.1.9, acesta din urmă are totuși obligația de a răspunde la solicitarea de clarificare, în măsura în care perioada necesară pentru elaborarea și transmiterea răspunsului face posibilă primirea acestuia, de către persoanele interesate înainte de data-limită de depunere a ofertelor.

**1.11.** Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin două oferte valabile.

**1.12.** Județul Sălaj are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.

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

**1.14.** Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către Județul Sălaj ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

**1.15.** Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea Județului Sălaj în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

**1.16.** Județul Sălaj nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

**1.17.** Comisia de evaluare va derula procedura licitației conform prevederilor legale care reglementează închirierea bunurilor proprietate privată a unităților administrativ teritoriale.

**1.18.** Județul Sălaj are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

**1.19.** În cadrul comunicării prevăzute la pct.1.18, Județul Sălaj are obligația de a informa ofertantul/ofertanții câștigător/câștigători cu privire la acceptarea ofertei/ofertelor prezentate.

**1.20.** În cadrul comunicării prevăzute la pct.1.18 Județul Sălaj are obligația de a informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

**1.21** Județul Sălaj poate încheia contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la pct.1.18.

## **2. Reguli privind oferta**

**2.1.** Procedura de licitație se poate desfășura numai dacă în urma publicării anunțului de licitație au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile. Ofertele se vor întocmi conform prezentului caiet de sarcini și anexelor acestuia.

**2.2.** În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație, nu au fost depuse cel puțin 2 oferte valabile, proprietarul – Județul Sălaj este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, iar în acest caz, procedura este valabilă și în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă.

2.3. Perioada de valabilitate a ofertei este de 90 zile, calculată de la data deschiderii ofertelor.

2.4. Ofertele se vor exprima în limba română.

2.5. Ofertanții transmit ofertele lor în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se vor înregistra la sediul proprietarului, precizându-se data și ora.

2.6. Pe plicul exterior, se va indica:

- Denumirea și adresa ofertantului(ex. SC.....)

- Denumirea și adresa organizatorului licitației: Consiliul Județean Sălaj, municipiul Zalău, Piața 1 Decembrie 1918, nr.11.

- Mențiunea ***”Pentru licitația organizată în vederea închirierii, prin licitație publică, a unor spații din imobilul situat în municipiul Zalău, strada Kossuth nr.71, aflat în domeniul public al județului”.***

2.7. Plicul exterior va cuprinde documentele privind eligibilitatea ofertelor și anume:

- Document de atestare ca persoană juridică;

- Copia cărții de identitate;

- Dovada achitării datoriilor către bugetul Județului Sălaj, bugetul local, bugetul de stat;

- Fișă de informații generale (informații generale, activitate desfășurată, cifra de afaceri în anul fiscal 2020-2021), conform **(Anexei DA 1)**;

- Declarație de participare, conform **(Anexei DA 2)** ;

2.8. Plicul interior va cuprinde oferta propriu-zisă, care va fi exprimată în lei. Pe acest plic se înscrie denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia.**(Anexa DA 3)**

2.9. Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

2.10. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe o perioadă de 90 de zile de la data depunerii acesteia.

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

2.12. Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

2.13. Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, Județul Sălaj urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

2.14. Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriul/criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

2.15. În urma analizării ofertelor, de către comisia de evaluare, pe baza criteriului/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.

2.16. În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la punctul 2.15, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi, un raport pe care îl transmite Președintelui Consiliului Județean Sălaj.

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

**2.18.** În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, Județul Sălaj este obligat să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii.

### **3. Comisia de evaluare**

**3.1.** Comisia de evaluare se constituie prin dispoziția Președintelui Consiliului Județean Sălaj și este compusă dintr-un număr de 5 membri.

**3.2.** Fiecărui dintre membrii comisiei i se poate desemna un supleant.

**3.3.** Persoana/le care a/au participat la întocmirea documentației de atribuire are dreptul de a fi ofertant, dar numai în cazul în care implicarea sa în elaborarea documentației de atribuire nu este de natură să defavorizeze concurența.

**3.4.** Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de atribuire.

**3.5.** Nu au dreptul să fie implicate în procesul de verificare/evaluare a ofertelor următoarele persoane:

a) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul, persoană fizică;

b) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;

c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;

d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

**3.6.** Nu pot fi nominalizate de către ofertant pentru executarea contractului persoane care sunt soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul consiliului județean.

### **4. Condițiile de participare la licitație**

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

a) a plătit taxa privind participarea la licitație în valoare de 100 de lei, garanția de participare la licitație în valoare de 100 de lei și contravaloarea caietului de sarcini în valoare de 10 lei;

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, către bugetul Județului Sălaj și către bugetul local al unității administrativ-teritoriale unde își are domiciliul ori sediul și punctele de lucru, după caz;

## **5. Documente obligatorii**

5.1. Ofertanții vor depune, împreună cu oferta, următoarele documente obligatorii:

- cerere de participare la licitație;
- copie certificat de înregistrare fiscală sau C.I., după caz;
- ordinul de plată sau chitanță, după caz, în original, a taxei de participare la licitație;
- chitanța sau ordinul de plată, în original, pentru garanția de participare;
- dovada achitării contravalorii caietului de sarcini;
- certificat fiscal din care să rezulte că nu înregistrează datorii la bugetul de stat, eliberat de organul fiscal de la domiciliul sau sediul ofertantului;
- certificat fiscal din care să rezulte că nu înregistrează datorii la bugetul local, eliberat de organul fiscal de la domiciliul sau sediul ofertantului și punctele de lucru, după caz;
- dovada achitării datoriilor față de bugetul Județului Sălaj;
- certificat constatator, cu valabilitate 30 de zile, pentru persoane juridice;
- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților conform criteriilor de atribuire stabilite, respectiv cifra de afaceri pe ultimii trei ani susținută de bilanță și bilanț contabil pentru capacitatea economico-financiară;
- prezentarea modului de întreținere a bunului închiriat.

## **6. Criterii de atribuire a contractului de închiriere**

**6.1. Criteriile de atribuire al contractului de închiriere sunt următoarele:**

- Cel mai mare nivel al chiriei – ponderea criteriului 40%.
- Capacitatea economico – financiară - ponderea criteriului 30%.
- Prezentarea modului de întreținere a bunului închiriat - ponderea criteriului 30% .

## **6. Taxe instituite în vederea organizării și desfășurării licitației**

**6.1.** Se stabilește o taxă în cuantum de 10 lei pentru punerea la dispoziția persoanelor interesate a documentației de atribuire, pe suport de hârtie sau pe suport electronic.

**6.2.** În vederea participării la licitație a persoanelor interesate se stabilește o taxă de participare în valoare de 100 lei.

**6.3.** În vederea participării la licitație a persoanelor interesate se stabilește o garanție de participare în valoare de 100 lei.

## **7. Clauze contractuale obligatorii**

**7.1.** Județul Sălaj are dreptul ori, după caz, obligația:

- a) să predea bunul pe bază de proces-verbal;
- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- c) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere în condițiile prezentului caiet de sarcini și ale legislației aplicabile, în caz contrar, are obligația să restituie garanția la încetarea contractului;
- d) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii,

potrivit destinației sale, și să suporte cheltuielile reparațiilor capitale necesare în acest scop;

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

f) să asigure folosința netulburată a bunului pe toată durata închirierii.

**7.2. Chiriașul are dreptul ori, după caz, obligația:**

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

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

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

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

f) să restituie bunul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere;

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

**7.3. Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul Județului Sălaj la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.**

## **8. Soluționarea litigiilor**

**8.1. Eventualele litigii născute din derularea procedurii de licitație sau executarea contractului se soluționează de către instanțele judecătorești de drept comun de la locul situării spațiului închiriat.**



**Anexa DA1**

**FIȘA OFERTANTULUI**

**pentru închirierea, prin licitație publică, a unor spații din imobilul situat în municipiul Zalău, strada Kossuth nr.71, aflat în domeniul public al județului**

Ofertant \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Activitatea  
desfășurată \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Adresa \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Telefon, fax, Mobil, email

\_\_\_\_\_  
Reprezentant  
legal \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Funcția \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Pentru persoane juridice ,cod fiscal(CF,  
CUI) \_\_\_\_\_

Cifra de afaceri anul fiscal 2019-2020 (lei) \_\_\_\_\_

Nr. \_\_\_\_\_ cont  
bancar \_\_\_\_\_

Banca \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**Data** \_\_\_\_\_

**Ofertant**

\_\_\_\_\_

## Anexa DA2

Ofertant

---

### Declarație de participare

**la licitația pentru închirierea, prin licitație publică, a unor spații din imobilul situat în municipiul Zalău, strada Kossuth nr.71, aflat în domeniul public al județului**

Către \_\_\_\_\_

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ data \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ prin prezenta, \_\_\_\_\_

ne manifestăm intenția fermă de participare la ședința de licitație deschisă organizată în ședința publică la data de \_\_\_\_\_ de către Județul Sălaj.

Am luat la cunoștință de condițiile de eligibilitate stabilite în documentația de atribuire, privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor.

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru ședința de licitație deschisă din partea noastră va participa \_\_\_\_\_ sau un reprezentant autorizat, să ne reprezinte și să semneze, actele încheiate cu această ocazie, respectiv \_\_\_\_\_.

**DATA**

**OFERTANT**

---

---

Ofertant \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

**OFERTA FINANCIARĂ**

**la licitația pentru închirierea, prin licitație publică, a unor spații din imobilul situat în municipiul Zalău, strada Kossuth nr.71, aflat în domeniul public al județului**

**Valoarea chiriei**

Chiria se va oferta în lei.

Nivelul de pornire al este de 13 lei/mp/lună.

**Durata închirierii**

Durata închirierii spațiilor este de 3 ani de la data încheierii contractului, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional, cu cel mult aceeași durată.

<b>OFERTE</b>	<b>OFERTANT</b>
Prețul de pornire 13 lei/mp/lună	
<b>OFERTA</b>	_____ lei/mp/lună

Oferta va fi semnată și stampilată de chiriaș.

Ofertant,  
  
\_\_\_\_\_

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE**  
**nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ 2022**

În temeiul prevederilor:

- Legii nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- Hotărârii Consiliului Județean Sălaj nr. \_\_\_\_\_, precum și ale Raportului licitației nr. \_\_\_\_\_ s-a încheiat prezentul contract de închiriere, între

**1. PĂRȚILE CONTRACTANTE:**

**Art. 1.**

1. 1. Județul Sălaj, cu sediul în municipiul Zalău, P-ța 1 Decembrie 1918, nr.11, telefon/fax 0260/ 614120, cont curent RO46 TREZ 5612 1A30 0530 XXXX, deschis la Trezoreria Zalău, reprezentat prin Președintele Consiliului Județean Sălaj - Dinu Iancu-Sălăjanu, în calitate de *proprietar*, pe de o parte, în calitate de locator,

și

2. \_\_\_\_\_, cu sediul social în \_\_\_\_\_, str. \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, bl. \_\_\_\_\_, sc. \_\_\_\_\_, ap. \_\_\_\_\_, telefon \_\_\_\_\_, fax \_\_\_\_\_, email \_\_\_\_\_, înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. \_\_\_\_\_, Cod Unic de Înregistrare Fiscală ... cont nr. \_\_\_\_\_ deschis la \_\_\_\_\_, reprezentată legal prin \_\_\_\_\_, cu domiciliul în \_\_\_\_\_, identificat cu ... seria ... nr. \_\_\_\_\_, CNP \_\_\_\_\_, telefon nr. \_\_\_\_\_, în calitate de *locatar*, au convenit să încheie prezentul contract de închiriere

**2. DEFINIȚII**

Art. 2. În prezentul contract următorii termeni vor fi interpretați astfel:

a. contract - reprezintă prezentul contract;

b. locator și locatar - părțile contractante, așa cum sunt acestea numite în prezentul contract;

c. prețul contractului - prețul plătitibil locatorului de către locatar, în baza contractului, pentru îndeplinirea integrală și corespunzătoare a tuturor obligațiilor asumate prin contract;

d. obiectul contractului - bunurile identificate în contract, precum și spațiile exterioare care prin natura lor sunt catalogate ca spații în folosință comună, în această categorie sunt incluse, fără a se limita la acestea: spațiile de parcare, străzi, trotuare, alei pietonale, zone de deservire, sisteme de drenare și țevi, sisteme de încălzire și alimentare cu apă, spații verzi, stații și instalații electrice;

e. data primirii — data la care documentul a fost transmis pe e-mailul comunicat oficial către cealaltă parte contractantă, data la care documentul a fost luat sub semnătură de către cealaltă

parte, data inserată în tichetul poștei de confirmare primire/pe plic ca fiind data ajungerii scrisorii recomandate la sediul oficial/adresa comunicată oficial de către destinatar, în acest sens;

f. bunurile închiriate - obiectul contractului;

g. forța majoră - un eveniment mai presus de controlul părților, care nu se datorează greșelii sau vinei acestora, care nu putea fi prevăzut la momentul încheierii contractului și care face imposibilă executarea și, respectiv, îndeplinirea contractului; sunt considerate asemenea evenimente: războaie, revoluții, incendii, inundații sau orice alte catastrofe naturale, restricții apărute ca urmare a unei carantine, embargou, enumerarea nefiind exhaustivă, ci enunțiativă.

Nu este considerat forță majoră un eveniment asemenea celor

de mai sus care, fără a crea o imposibilitate de executare, face extrem de costisitoare executarea obligațiilor uneia din părți;

h.zi - zi calendaristică; an - 365 de zile

### **3. INTERPRETARE**

**Art. 3.** (1) Termenul de „zi” sau „zile” sau orice referire la zile reprezintă zilele calendaristice dacă nu se specifică în mod diferit.

(2) Contractul va fi interpretat potrivit legislației române.

### **4. OBIECTUL CONTRACTULUI**

**Art. 4.** Obiectul contractului îl constituie închirierea, prin licitație publică, a spațiilor în suprafață de 26,70 mp, din care 8 mp – spații cu destinația de activități medicale și 18,70 mp – spații comune, din imobilul situat în municipiul Zalău, str. Kossuth, nr.71, aflat în domeniul public al Județului Sălaj.

Valoarea contabilă se revaluează periodic, conform legislației în vigoare.

**Art. 5.** Bunurile închiriate sunt date în folosința locatarului cu scopul de a desfășura activități medicale, precum și spațiile comune aferente acestora, în conformitate cu obligațiile asumate prin prezentul contract.

**Art. 6.** Bunurile închiriate nu sunt grevate de sarcini.

**Art. 7.** (1) Predarea de către locator și preluarea de către locatar a bunurilor închiriate se va efectua pe bază de proces-verbal de predare-preluare, semnat de reprezentanții părților contractante, care va deveni parte integrantă a prezentului contract. Procesul-verbal menționat va prevedea starea în care se predau și se preiau bunurile închiriate.

(2) Refuzul locatarului de a prelua bunurile închiriate va fi sancționat cu rezilierea deplin drept a contractului de închiriere, fără altă formalitate și fără intervenția instanței și reținerea garanției de participare la licitație.

**Art. 8.** Lucrările de reparații curente pentru bunurile închiriate se vor realiza de către locatar.

### **5. SCOPUL CONTRACTULUI**

**Art. 9.** Spațiile în suprafață totală de 26,70 mp, se închiriază cu scopul următor: 8 mp – spații

cu destinația de activități medicale și 18,70 mp – spații comune, din imobilul situat în municipiul Zalău, str. Kossuth, nr.71, aflat în domeniul public al Județului Sălaj.

(2) Destinația bunurilor închiriate nu va putea fi schimbată.

## **6. DURATA CONTRACTULUI**

**Art. 10.** Bunurile se închiriază pentru o perioadă de 3 ani de la data încheierii contractului, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional, cu cel mult aceeași durată.

## **7. PREȚUL ÎNCHIRIERII ȘI MODALITATEA DE PLATĂ**

**Art. 12.** (1) Prețul chiriei pentru folosința bunurilor este de ..... lei/mp/lună.

(2) Chiria se va actualiza anual cu indicele de prețurilor de consum comunicat de către Institutul Național de Statistică.

(3) Refuzul de plată a chiriei astfel majorată echivalează cu rezilierea de plin drept a contractului, fără a avea efect asupra obligațiilor de plată scadente.

**Art. 13.** (1) Plata chiriei se va face în numerar (lei) la casieria locatarului sau prin ordin de plată în contul nr. \_\_\_\_\_, deschis la \_\_\_\_\_, după înștiințarea emiterii facturii.

(2) Chiria se va plăti lunar până în ultima zi lucrătoare a lunii în curs, pe baza facturilor emise de proprietar.

**Art.14.** Orice factură fiscală emisă de locator și primită de locatar va fi considerate acceptată la plată de către cel de-al doilea, dacă locatarul nu transmite locatorului în scris obiecțiunile sale în termen de 3 zile de la data primirii facturii.

**Art. 15.** Pentru neplata la termen a obligațiilor de plată, locatarul va plăti penalități de 0,1% din valoarea facturii, pentru fiecare zi calendaristică de întârziere, începând cu prima zi după expirarea termenului de plată și până la achitarea acesteia.

**Art. 16.** Cheltuielile pentru utilități și alte cheltuieli se facturează separat, în baza facturilor emise de furnizori, conform unor contracte distincte cu furnizorii. În cazul în care există contoare se va lua în calcul citirea acestora.

**Art. 17.** Locatarul se obligă să achite contravaloarea utilităților stabilite prin încheierea unor contracte distincte cu furnizorii.

**Art.18.** Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către locatar, dau dreptul locatorului la reținerea contravalorii garanției de bună execuție.

**Art. 19.** Rezilierea contractului nu are niciun efect asupra obligațiilor deja scadente.

## **8. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR**

### **Drepturile locatarului**

**Art. 20.** Să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;

**Art. 21.** Să beneficieze de garanția de bună execuție constituită de titularul dreptului de închiriere;

**Art. 22.** Locatorul are dreptul de control al modului de executare a obligațiilor locatarului și respectarea condițiilor închirierii, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunurilor de către locatar, pentru a constata starea bunurilor închiriate și destinația pentru care sunt folosite, pe tot parcursul derulării contractului.

**Art. 23.** În cazul în care nu este respectată destinația bunurilor închiriat, încălcându-se obiectul contractului, contractul va înceta, fără nici o altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în baza unei notificări transmise de către locatar în acest sens. Încetarea contractului va produce efecte de la data stabilită în notificare, urmând ca locatarul, în termen de 15 zile, pe cheltuiala sa, să aducă bunurile închiriate la starea inițială, în care a fost predat.

### **Drepturile locatarului**

**Art. 24.** Locatarul are dreptul de a exploata în mod direct, pe riscul și răspunderea sa, bunurile închiriate, care face obiectul prezentului contract de închiriere.

### **Obligațiile locatarului**

**Art. 25.** Locatorul se obligă să predea bunurile locatarului pe bază de proces-verbal de predare – preluare, în stare corespunzătoare destinației pentru care a fost închiriat.

**Art. 26.** Pe toată durata contractului, locatorul nu-l va stânjeni pe locatar în exercitarea dreptului de folosință asupra bunurilor închiriate.

**Art. 27.** Locatorul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de închiriere, în afară de cazurile prevăzute expres de lege și de prezentul contract.

**Art. 28.** Locatorul este obligat să notifice locatarului apariția oricărei împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor locatarului, dacă are cunoștință despre aceasta.

### **Obligațiile locatarului**

**Art. 29.** Locatarul are obligația să preia bunurile pe baza unui proces verbal de predare-primire.

**Art. 30.** Locatarul se obligă să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;

**Art. 31.** Locatarul se obligă să constituie garanția de bună execuție în cuantumul, forma și la termenele stabilite în fișa de date a procedurii.

**Art. 32.** (1) Locatarul are obligația să utilizeze bunurile închiriate potrivit scopului prevăzut în contractul de închiriere, în baza avizelor și autorizațiilor necesare desfășurării legale a activității, obținerea acestora căzând în sarcina sa; în caz contrar, locatarul va fi direct răspunzător în fața organelor competente.

(2) Dacă locatarul schimbă destinația bunurilor sau dacă le întrebuițează astfel încât îl prejudiciază pe locatar, acesta din urmă poate cere daune-interese și, după caz, rezilierea contractului.

(3) locatarul are obligația de a plăti impozitul pentru bunurile închiriate, în conformitate cu

prevederile art. 455 alin. (2) din Legea 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

**Art. 33.** (1) Locatarul se obligă să întrețină corespunzător bunurile închiriate și să predea bunurile libere de orice sarcini, la sfârșitul contractului, cel puțin în aceleași condiții în care l-a primit, în caz contrar urmând să suporte contravaloarea daunelor produse.

(2) Locatarul îl va înștiința imediat pe locator despre orice acțiune a unei terțe persoane care îi tulbură folosința bunurilor închiriate.

**Art. 34.** (1) Locatarul se obligă să respecte și să răspundă de aplicarea prevederilor legale în vigoare în ceea ce privește protecția muncii, apărarea împotriva incendiilor și protecția mediului.

(2) Locatarul este obligat să depoziteze deșeurile menajere în spații special amenajate și să le evacueze, în conformitate cu normele legale în vigoare.

(3) Orice sancțiuni sau amenzi aplicate de organele abilitate pentru nerespectarea prevederilor alineatelor (1) și (2) precedente cad în sarcina locatarului.

**Art. 35.** Locatarul, la data încetării raporturilor contractuale, indiferent de modul în care acestea au încetat, va restitui locatorului bunurile închiriate pe bază de proces-verbal, cel puțin în aceeași stare în care l-a primit, așa cum rezultă din cele constatate în procesul-verbal de predare-preluare.

## **9. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ**

**Art. 36.** Locatarul răspunde pentru:

(1) Deteriorarea bunurilor închiriate, dacă nu dovedește că deteriorarea s-a produs fortuit și fără culpă din partea sa.

(2) Pentru eventualele daune aduse din vina sa, prin natura activităților întreprinse.

**Art. 37.** Locatarul răspunde pentru prejudiciul cauzat celeilalte părți în măsura în care acesta se datorează exclusiv din vina sa.

**Art. 38.** În cazul în care locatarul nu achită locatorului chiria datorată la termenele stabilite, el datorează 0,1% penalități/zi cu titlu de majorări de întârziere, din quantumul sumelor datorate și neachitate în termen, calculate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.

**Art.39.** În cazul în care locatarul folosește bunurile contrar destinației stabilite, subînchiriază sau cesionează bunurile, contractul de închiriere se reziliază de plin drept, în baza unei notificări transmise în acest sens de locator.

**Art. 40.** Neplata chiriei, folosirea bunurilor în alt scop decât cel pentru care a fost închiriat, precum și orice altă încălcare a obligațiilor de către locatar, dau dreptul proprietarului să rețină contravaloarea garanției de bună execuție. Locatarul este obligat să reîntregească garanția de bună execuție.



**Art. 41.** Neîndeplinirea, în parte sau în tot, a condițiilor stabilite prin prezentul contract și la termenele fixate, dă dreptul locatorului, în baza unei notificări transmise și fără intervenția instanței de judecată, să considere contractul reziliat.

## **10. INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII SAU CEDĂRII SPAȚIULUI**

**Art. 42.** (1) Locatarul nu va putea subînchiria sau cesiona sub orice formă, totală sau parțială, bunurile închiriate.

(2) Bunurile este destinat exclusiv uzului titularului de contract.

## **11. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

**Art. 43.** Prezentul contract de închiriere încetează în următoarele cazuri:

- a) prin acordul părților, cu notificarea prealabilă în termen de 30 de zile a locatarului;
- b) în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator;
- c) în cazul nerespectării clauzelor contractuale de către locatar, prin reziliere de către locator, în termen de 30 de zile de la notificare, cu plata implicită a unei despăgubiri în sarcina locatarului, reprezentând contravaloarea a 3 chirii lunare;(în plată la data rezilierii contractului);
- d) când în derularea contractului intervine o cauză de forță majoră pe o perioadă mai mare de 2 luni, constatată și invocată în condițiile legii;
- e) în situația în care locatarul intră în stare de insolvență, faliment sau lichidare, cu obligația locatarului de a preda bunurilor închiriat, în starea inițială, pe cheltuiala sa;
- f) prin denunțarea unilaterală din partea locatorului, printr-o simplă notificare scrisă, în situația în care garanția de bună execuție a contractului a fost diminuată ca urmare a neexecutării obligațiilor de plată ale locatarului și nu a fost reîntregită;
- g) prin denunțarea unilaterală a contractului de închiriere, cu notificare prealabilă de 45 de zile, cu acordarea de despăgubiri în limita a 2 chirii;
- h) pentru neexecutare în cazul prevăzut la art. 18 din prezentul contract;
- i) nerespectarea prevederilor contractului;
- j) în cazul schimbării destinației bunurilor.

**Art. 44.** (1) La încetarea contractului, din suma reprezentând garanția de bună execuție a contractului vor fi prelevate debitele locatarului și eventualele degradări majore ale bunurilor închiriate.

(2) În cazul în care clauzele contractului au fost respectate întocmai, suma reținută cu titlu de garanție de bună execuție va fi restituită integral locatarului în baza cererii scrise, formulate în acest sens, la încetarea contractului.

## **12. FORȚA MAJORĂ**

**Art. 45.** (1) Forța majoră invocată de una din părțile contractante exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legislației în vigoare și se anunță în scris în termen de 5 zile

lucrătoare de la apariție.

(2) Dacă forța majoră acționează sau se estimează că va acționa o perioadă mai mare de 2 luni, fiecare parte va avea dreptul să notifice celeilalte părți încetarea de plin drept a prezentului contract, fără ca vreuna din părți să poată pretinde celeilalte dauneinterese.

### **13. LITIGII**

**Art. 46.** Eventualele litigii ce s-ar putea naște în timpul prezentului contract vor fi rezolvate de părțile contractante, pe cât posibil, pe cale amiabilă. Dacă pe această cale nu se va ajunge la stingerea litigiului, partea interesată se va adresa instanței de judecată competente de pe raza teritorială unde locatorul are sediul, în vederea soluționării cauzei.

### **14. DISPOZIȚII FINALE**

**Art. 47.** Neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a clauzelor prezentului contract atrage după sine plata de daune-interese părții vătămate și penalități.

**Art. 48.** Orice modificare/completare a prezentului contract va fi făcută numai cu acordul expres al părților contractante, prin act adițional.

**Art. 49.** Orice modificare în statutul juridic, act de înființare, sediu etc. va trebui anunțată locatorului, în termenul limită de 5 zile.

### **15. COMUNICĂRI**

**Art. 50.** (1) Orice comunicare între părți, referitoare la îndeplinirea prezentului contract, trebuie să fie transmisă în scris, cu confirmare de primire la adresa din preambulul contractului sau prin ridicarea documentului pe bază de semnătură de primire a împuternicitului părții.

(2) Orice document scris trebuie înregistrat atât în momentul trimiterii, cât și în momentul primirii, de către fiecare parte.

### **16. ALTE CLAUZE**

**Art. 51.** Părțile contractante vor păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor pe care le vor deține ca urmare a îndeplinirii obligațiilor rezultate din prezentul contract.

**Art. 52.** Contractul va fi interpretat conform legilor din România.

### **17. DISPOZIȚII FINALE**

**Art. 53.** Procesul-verbal de predare-preluare face parte din prezentul contract de închiriere.

Prezentul contract a fost încheiat azi, ....., în 3 (trei) exemplare originale, două pentru locator și unul pentru locatar, ai căror reprezentanți le-au primit, citit și semnat.