



# MUNICIPIUL ZALĂU

## CONSILIUL LOCAL

450016 - Zalău, Piața Tului Maniu nr. 3, Județul Sălaj  
Telefon: (40)/260/610550 Fax: (40)/260/661869  
<http://www.zalausj.ro> e-mail: [primaria@zalausj.ro](mailto:primaria@zalausj.ro)

### HOTĂRÂREA NR. 129

din 15 aprilie 2021

*privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu situat în Municipiul Zalău, str. Moigradului, nr. 1/A, bl. Ortelec, ap. 2, în suprafață de 47,58 mp, în scopul desfășurării unor activități de comerț alimentar și nealimentar*

Consiliul local al municipiului Zalău;

Având în vedere: - Referatul de aprobare al Primarului Municipiului Zalău nr. 20923 din 31.03.2021 și Raportul de specialitate al Direcției Patrimoniu și al Direcției Administrație Publică nr. 20927 din 31.03.2021;

-copia CF nr. 67227-C1-U2 Zalău;

-Avizele comisiilor de specialitate ale Consiliului local al Municipiului Zalău;

-Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Zalău nr. 394 din 23 decembrie 2020 privind stabilirea impozitelor și taxelor locale, a tarifelor și chiriilor pentru administrarea bunurilor ce aparțin domeniului public și privat al municipiului Zalău pentru anul 2021;

-Văzând prevederile art. 108, art. 297, art. 332 – 348, art. 317, art. 362 alin.(1) și alin.(3) din Ordonanța de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ;

-În temeiul art. 129 alin.(2), lit. c) și alin.(6), lit. b), art. 196 alin.(1), lit. a) și art. 139 alin.(3), lit. g) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

### HOTĂRĂȘTE

**Art.1. (1)** Închirierea prin licitație publică a unui spațiu situat în Municipiul Zalău, str. Moigradului, nr. 1/A, bl. Ortelec, ap. 2, în suprafață utilă de 47,58 mp, zona B, identificat în CF nr. 67227-C1-U2 Zalău, cu nr. cadastral 5040-C1-U2, proprietate privată a Municipiului Zalău, în scopul desfășurării unor activități de comerț alimentar și nealimentar, pe o perioadă determinată de 5 ani cu posibilitate de prelungire prin încheierea unui act adițional.

**(2)** Cota parte din terenul aferent imobilului mai sus menționat este în suprafață de 34,76 mp, teren care se identifică în CF nr. 67227 Zalău cu nr. cadastral 5040, proprietatea Statului Român.

**Art.2.** Prețul de pornire al licitației este **6,50 lei/mp/lună**, conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Zalău nr. 394 din 23 decembrie 2020, anexa II, pct. 1.2. "Comerț alimentar și nealimentar – Zona B", "**NOTĂ.** Pentru spațiile situate în Cartierul Ortelec sau în Sfîna, ca localitate componentă, închiriate pentru activitățile mai sus menționate, tariful de închiriere / pornire a licitației va fi redus cu 50 %."

**Art.3.** Aprobarea documentației de atribuire, conform **Anexei nr. 1 la prezenta hotărâre.**

**Art.4.** Chiriașul are obligația să suporte toate cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului închiriat, respectiv, apă, canal, energie electrică, energie termică, deșeuri menajere, și va efectua pe cheltuiala sa lucrările de deratizare, dezinsecție și dezinfecție. În acest sens, chiriașul va încheia direct cu furnizorii contracte de furnizare a utilităților pentru spațiul închiriat.

**Art.5.** Se împuternicește Primarul Municipiului Zalău în vederea semnării contractului de închiriere.

**Art.6.** Se desemnează Comisia de evaluare, în vederea închirierii imobilului identificat la art. 1, în următoarea componență:

**Comisia de evaluare**

1. Nicolae Fazakas - Viceprimar – președinte,
2. Adina Predescu - Șef serviciu Direcția Patrimoniu - membru,
3. Lavinia Lazar - Consilier juridic DAP - membru,
4. Carmen Ghimbuluț - Consilier Direcția Patrimoniu membru-secretar,
5. Reprezentant al Direcției Generale a Finanțelor Publice Sălaj - membru;

**Membrii supleanți:**

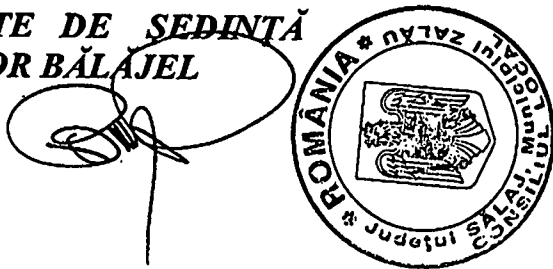
1. Teodor Bălăjel - Viceprimar - supleant al președintelui,
2. Alexandru Pura - Director executiv Direcția Patrimoniu - membru supleant,
3. Danusia Taloș - Consilier juridic DAP - membru supleant,
4. Adela Becheru - Consilier Direcția Patrimoniu membru supleant,
5. Reprezentant al Direcției Generale a Finanțelor Publice Sălaj - membru supleant;

**Art.7.** Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Direcția Patrimoniu.

**Art.8.** Prezenta hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului – județul Sălaj;
- Primarul Municipiului Zalău;
- Direcția administrație publică;
- Direcția Economică; Direcția Patrimoniu.

**PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
TEODOR BĂLAJEL**



**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL  
MARINA BIANCA FAZACAȘ**

## DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

În vederea închirierii prin licitație publică a unui spațiu comercial, situat în Municipiul Zalău, str. Moigradului, nr.1A, ap. 2, proprietate privată a Municipiului Zalău, în suprafață utilă de 47,58 mp, pentru desfășurarea activității de comerț alimentar și nealimentar

Prezenta Documentație de Atribuire stabilește regulile și cadrul legal privind organizarea licitației publice în vederea închirierii apartamentului nr. 2, situat în Municipiul Zalău, str. Moigradului, nr.1/A, bl. Ortelec, zona B, în suprafață utilă de 47,58 mp, proprietate privată a Municipiului Zalău, identificat în CF nr. 67227-C1-U2 Zalău, cu nr. cadastral 5040-C1-U2, cu destinația de spațiu comercial, având o valoare de inventar de 33.357,77 lei și cuprinde:

- I. CAIETUL DE SARCINI
- II. FIȘA DE DATE
- III. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE
- IV. CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE

Anexa 1 la HCL Nr. 129  
din 15.04.2021  
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
TEODOR BĂLĂȘEL



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL  
MARINA BIANCA FAZACAS

## I. CAIETUL DE SARCINI

### **1. Informații generale privind obiectul închirierii**

Denumirea și sediul autorității administrației publice care organizează licitația:  
Municipiul Zalău, Adresa: Zalău, Piața I. Maniu nr. 3, județul Sălaj, Nr. telefon: 0260-610550, fax: 0260-661869; e-mail: primaria@zalausj.ro

Prezentul Caiet de Sarcini s-a întocmit în vederea organizării unei licitații care are ca obiect închirierea unui spațiu comercial situat în Municipiul Zalău, str. Moigradului, nr.1/A, bl. Ortelec, ap. 2, zona B, în suprafață utilă de **47,58 mp**, proprietate privată a Municipiului Zalău, cu o valoare de inventar de **33.357,77 lei**.

Apartamentul nr. 2, în suprafață utilă de 47,58 mp, situat în Municipiul Zalău, str. Moigradului, nr.1/A, bl. Ortelec, zona B, se identifică în CF nr. 67227-C1-U2 Zalău, cu nr. cadastral 5040-C1-U2, proprietate privată a Municipiului Zalău, având destinația de spațiu comercial și cotă parte de teren aferent în suprafață de 34,76 mp.

Terenul aferent întregului imobilul, situat în Municipiul Zalău, str. Moigradului, nr.1/A, bl. Ortelec, se identifică în CF nr. 67227 Zalău cu nr. cadastral 5040, în suprafață de 236 mp, proprietatea Statului Român.

Destinația spațiului comercial ce face obiectul prezentei licitații este – pentru desfășurarea activității de comerț alimentar și nealimentar

### **2. Condiții generale ale închirierii**

#### **a) Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de chiriaș în derularea închirierii:**

Chiriașul va utiliza, pe durata desfășurării contractului de închiriere, spațiul în suprafață de 47,58 mp, în vederea comercializării cu amănuntul a unor produse alimentare și nealimentare.

Lucrările de amenajare, modernizare și alte reparații curente care sunt necesare desfășurării activității de către chiriaș potrivit destinației stabilite, sunt în sarcina exclusivă a chiriașului, fără a putea pretinde proprietarului contravaloarea lucrărilor efectuate.

La încetarea contractului de închiriere, imobilul ce face obiectul închirierii împreună cu investițiile realizate la acesta, revin deplin drept și libere de sarcini proprietarului.

#### **b) Obligațiile privind protecția mediului**

Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate chiriașului, de la preluarea bunului și până la încetarea contractului de închiriere, inclusiv în ceea ce privește refacerea cadrului natural după efectuarea lucrărilor de orice fel implicate de prestarea

serviciului (cum ar fi: efectuarea de investiții, organizare de șantier, intervenții, exploatare etc.).

Chiriașul are obligația să respecte toate standardele legale de protecție a mediului aplicabile serviciului, inclusiv să obțină, pe cheltuiala sa, acordurile și avizele impuse de legislația mediului.

**c) Obligatorietatea asigurării exploatării în regim de continuitate și permanență**

Chiriașul se obligă, ca pe toată durata închirierii, să păstreze în bune condiții bunul închiriat, precum și accesoriile acestuia, să nu le degradeze sau deterioreze.

Chiriașul se obligă să asigure pe întreaga durată a închirierii, întreținerea, și exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență a bunului imobil ce face obiectul închirierii.

**d) Interdicția subînchirierii bunului închiriat**

După adjudecarea licitației și încheierea contractului de închiriere, chiriașul nu va putea subînchiria bunul ce face obiectul licitației, respectiv al contractului de închiriere. În acest sens se va prevedea o clauză în contractul de închiriere.

**e) Refuzul ofertantului de a încheia contractul**

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese, reprezentând quantumul a 2 chirii lunare la prețul adjudecat.

**f) Durata închirierii/contractului**

Durata contractului de închiriere: **5 ani** de la data semnării contractului de închiriere cu posibilitate de prelungire, cu acordul părților, prin întocmirea unui act adițional la contractul de închiriere.

**g) Chiria minimă și modul de calcul al acesteia**

Prețul de pornire al licitației este **6,50 lei/mp/lună**, conform conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Zalău nr. 394 din 23 decembrie 2020, anexa II, pct. 1.2. "*Comerț alimentar și nealimentar – Zona B*", "**NOTĂ.** Pentru spațiile situate în Cartierul Ortelec sau în Sfîna, ca localitate componentă, închiriate pentru activitățile mai sus menționate, tariful de închiriere / pornire a licitației va fi redus cu 50 %."

Chiria se va achita în avans, în quantumul și la termenele stabilite prin contractul de închiriere. La semnarea contractului de închiriere, chiriașul are obligația de a achita chiria în avans pentru luna următoare.

Quantumul chiriei se va actualiza anual de către proprietar, până cel târziu în data de 25 a lunii ianuarie a fiecărui an prin aplicarea indicelui de inflație stabilit de I.N.S., părțile stabilind de comun acord că pentru noul quantum rezultat prin această actualizare nu se va mai încheia un act adițional.

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, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.

**h) Natura și quantumul garanției și a taxei de participare solicitate de proprietar**

**Garanția de participare** protejează autoritatea contractantă față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului pe toată perioada derulată până la încheierea contractului de închiriere inclusiv în cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, aceasta fiind reținută cu titlu de daune – interese.

Quantumul garanției de participare se stabilește în sumă fixă.

Valoarea garanției de participare la licitația de închiriere va fi în cuantumul a două chirii lunare (tariful minim de pornire a licitației/mp x suprafața închiriată x 2), respectiv  $6,50 \text{ lei/mp/lună} \times 47,58 \text{ mp} \times 2 = 618,54 \text{ lei}$

Modalitatea de constituire a garanției de participare.

Depunerea sumei se poate face în numerar la serviciul de taxe și impozite locale sau prin virament în contul IBAN RO 76 TREZ 5615006XXX000186 deschis la Trezoreria Municipiului Zalău.

Reținerea garanției de participare.

Ofertantul pierde garanția de participare, prin neprezentarea la licitația publică, sau în cazul în care ofertantul câștigător nu s-a prezentat în termenul stabilit pentru încheierea contractului de închiriere din culpa adjudecatarului.

Restituirea garanției de participare.

Pentru ofertantul necâștigător, garanția de participare se restituie în termen de 5 zile de la data depunerii solicitării scrise la registratura Municipiului Zalău, în cazul în care nu se înregistrează contestații.

Garanția de participare nu se restituie ofertantului declarat câștigător, fiind reținută cu titlu de garanție contractuală, **sumă ce se va actualiza la nivelul prețului rezultat în urma adjudecării licitației.**

**i) Natura și cuantumul garanției contractuale**

Garanția contractuală se constituie de către ofertantul câștigător la data semnării contractului de închiriere, în sensul că se va actualiza suma depusă ca și garanție de participare la nivelul prețului rezultat în urma adjudecării licitației. Valoarea garanției contractuale va fi în cuantumul a două chirii lunare adjudecate (tariful adjudecat al licitației/mp x suprafața închiriată x 2), sumă ce se va indexa anual cu indicele de inflație comunicat de I.N.S.

Cuantumul astfel stabilit va acoperi eventualele debite, pe parcursul derulării contractului, indiferent de natura lor, inclusiv penalitățile aferente acestora.

Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul autorității contractante, la reținerea contravalorii acesteia din garanția contractuală, titularul dreptului de închiriere fiind obligat să reîntregească garanția.

Garanția contractuală va fi returnată numai în condițiile în care acesta nu înregistrează debite la data încetării contractului, indiferent de motive.

Documentația de atribuire, se pune la dispoziția solicitantului contra cost, la preț de 20 lei, ce se va prelua la achiziționarea de la casieria organizatorului.

**j) Condiții speciale impuse de natura bunului imobil ce face obiectul închirierii**

Pentru bunul imobil care face obiectul prezentului caiet de sarcini nu se impun condiții speciale, acesta nu se află în interiorul unei arii protejate iar pentru imobilul respectiv nu sunt condiții impuse de acordurile și convențiile internaționale la care România este parte.

Pentru protecția mediului înconjurător și protecția muncii nu sunt necesare condiții speciale, doar condiții legale impuse prin natura activității ce urmează să se desfășoare pe întreaga durată a contractului de închiriere.

**3. Situația personală a ofertantului**

Autoritatea contractantă are obligația de a exclude din procedura aplicată pentru atribuirea contractului de închiriere orice persoană despre care are cunoștință că, în

ultimii 3 ani a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale, 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. (conform art. 339, alin. 2, OUG 57/20019)

Pentru a evita excluderea din procedura de atribuire a contractului de închiriere, ofertantul trebuie să prezinte documente edificatoare prin care să îndeplinească 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 anunțul de licitație;
- 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.

Autoritatea contractantă are dreptul de a solicita oricărei persoane interesate să prezinte documente edificatoare care să dovedească forma de înregistrare ca persoană fizică sau juridică și, după caz, de atestare ori apartenență din punct de vedere profesional, în conformitate cu prevederile din țara în care ofertantul este stabilit.

Autoritatea contractantă are dreptul de a solicita ca operatorul economic care participă la procedura de atribuire a contractului de închiriere să facă dovada situației sale economice și financiare.

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

La licitație pot participa persoane fizice autorizate sau juridice, române sau străine, care îndeplinesc condițiile și criteriile impuse de Documentația de atribuire.

##### **a) Reguli privind oferta**

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Ofertele se redactează în limba română în conformitate cu prevederile documentației de atribuire și fiecare exemplar va fi semnat de reprezentantul /reprezentanții autorizat/autorizați corespunzător să angajeze ofertantul în procedura pentru atribuirea contractului de închiriere.

Ofertele se depun la sediul autorității contractante, respectiv Municipiul Zalău, Piața Iuliu Maniu nr. 3, județul Sălaj, cam. 4 – Centru de Relații cu Publicul, *până la data și ora specificată* în Anunțul de licitație, în numărul de exemplare stabilit și se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul de Oferte, precizându-se data și ora.

##### **Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.**

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate, adică pe toată perioada desfășurării procedurii de licitație până la atribuirea contractului de închiriere și este confidențială până la deschidere de către comisia de evaluare.

Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Ofertele se depun în **două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior**, care se înregistrează în ordinea primirii lor, în **registrul Oferte (Registru intrări/ieșiri)**, precizându-se data și ora.

**Pe plicul exterior** se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și va fi însoțit de Scrisoarea de înaintare – Formular 1 (cerere de participare la licitație).

**Plicul exterior va cuprinde**

1. Împuternicire – Formular 2 (dacă este cazul)
2. Copie Certificat de înregistrare fiscal
3. Copie Carte de Identitate
4. Dovada achitării garanției de participare (Copie)
5. Declarație de participare – Formular 3
6. Fișa de informații privind ofertantul – Formular 4
7. Certificatul constatator emis de Oficiul Registrului Comerțului pentru participarea la licitație; (persoane juridice).
8. Certificat fiscal eliberat de Serviciul de impozite și taxe al Primăriei Zalău valabil în ziua deschiderii ofertei;
9. Certificat de atestare fiscală emis de Direcția Generală a Finanțelor (valabil la data deschiderii ofertei).
10. Dovada achitării Documentației de atribuire (Copie);

**Pe plicul interior** se va scrie numele sau denumirea ofertantului și domiciliul sau sediul social pentru a permite returnarea documentelor de calificare, fără a fi deschise, în cazul în care scrisoarea este declarată întârziată.

**Plicul interior va cuprinde:**

1. Oferta financiară propriu-zisă – Formular 5

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

Autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

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

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 procedurilor prevăzute de lege.

Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație și se va organiza în condițiile prevăzute de lege.

**b) Stabilirea criteriilor de atribuire a contractului de închiriere**

Criteriul de atribuire a contractului de închiriere este cel mai mare nivel al chiriei ofertate (dar nu mai mic de 6,50 lei/mp/lună).

În cazul în care există oferte egale între ofertanții clasati pe primul loc, autoritatea contractantă solicită ofertanților o nouă propunere financiară, iar contractul va fi atribuit ofertantului a cărui nouă propunere financiară are prețul cel mai mare.

**5. Clauze referitoare la încetarea contractului de închiriere**

Contractul de închiriere încetează de drept:

- a) la expirarea termenului pentru care a fost încheiat, dacă părțile, nu procedează la prelungirea lui, prin încheierea unui act adițional.
- b) înainte de termen, prin acordul părților cu o notificare prealabilă a celeilalte părți, cu cel puțin 15 zile înainte.
- c) în cazul în care chiriașul desfășoară alte activități decât cele ce fac obiectul contractului.
- d) dacă chiriașul nu achită chiria datorată cel puțin doua luni consecutive sau în cazul în care chiriașul nu își îndeplinește orice altă obligație asumată prin contractul de închiriere;
- e) la înstrăinarea bunului închiriat, de către proprietar fără drept la dezdăunări pentru pierderea locațiunii din acest motiv, cu notificarea chiriașului cu cel puțin 30 de zile;
- f) în cazul în care lucrările de sistematizare și modernizare din municipiu sau interesul public impun acest lucru;
- g) înainte de termen prin denunțare unilaterală de către proprietar dacă, din motive de oportunitate, de interes public sau în cazul lucrărilor de sistematizare/ modernizare, Consiliul Local al Municipiului Zalău hotărăște utilizarea imobilului în alt scop decât cel din prezentul contract, cu o prealabilă notificare cu 15 zile înainte de încetarea contractului.
- h) prin reziliere în caz de neîndeplinire a obligațiilor contractuale, încetarea contractului operând de plin drept fără punere în întârziere și fără sesizarea instanței de judecată.

Chiriașul este obligat ca în termen de 30 de zile calendaristice de la data încetării contractului să elibereze imobilul închiriat, în caz contrar proprietarul va putea evacua chiriașul într-un termen notificat de proprietar cu plata de daune interese.

## II. FIȘA DE DATE

Fișa de date conține informații specifice referitoare la aplicarea concretă a procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere, prin licitație publică, care sunt destinate potențialilor ofertanți interesați să participe la licitația publică pentru atribuirea contractului de închiriere.

### **1. Informații generale privind proprietarul**

|                              |                                                                                                                         |
|------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Denumire:                    | MUNICIPIUL ZALĂU                                                                                                        |
| Sediu:                       | Zalău, Piața I. Maniu nr. 3, județul Sălaj                                                                              |
| Cod de identificare fiscală: | 4291786                                                                                                                 |
| Telefon:                     | 0260-610550                                                                                                             |
| Fax:                         | 0260-661869                                                                                                             |
| Email:                       | <a href="mailto:primaria@zalausj.ro">primaria@zalausj.ro</a><br>Direcția Patrimoniu                                     |
| Punct de contact:            | Adina Predescu, șef serviciu<br><a href="mailto:predescua@zalausj.ro">predescua@zalausj.ro</a><br>0260-610550, int. 275 |

|                                                                                                     |                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Alte informații pot fi obținute la:                                                                 | Punctul de contact menționat anterior                                       |
| Caietul de sarcini poate fi obținut contracost de la:                                               | Sediul Primăriei Municipiului Zalău, Casierie, cam. 1                       |
| Ofertele sau solicitările pot fi transmise la:                                                      | Sediul Primăriei Municipiului Zalău, Centrul de Relații cu Publicul, cam. 4 |
| Numărul de zile în care se pot solicita clarificări înainte de data limită de depunere a ofertelor: | cu cel puțin 10 zile lucrătoare                                             |

### **2. Obiectul contractului/închirierii**

Obiectul documentației îl constituie închirierea unui spațiu comercial situat în Municipiul Zalău, str. Moigradului, nr.1/A, bl. Ortelec, ap. 2, zona B, în suprafață utilă de **47,58 mp**, proprietate privată a Municipiului Zalău, cu o valoare de inventar de **33.357,77 lei**, și cotă parte de teren aferent în suprafață de 34,76 mp, **pentru desfășurarea activității de comerț alimentar și nealimentar.**

Apartamentul nr. 2, în suprafață utilă de 47,58 mp, situat în Municipiul Zalău, str. Moigradului, nr.1/A, bl. Ortelec, zona B, se identifică în CF nr. 67227-C1-U2 Zalău, cu nr. cadastral 5040-C1-U2, proprietate privată a Municipiului Zalău, având destinația de spațiu comercial și cotă parte de teren aferent în suprafață de 34,76 mp.

Terenul aferent întregului imobilul, situat în Municipiul Zalău, str. Moigradului, nr.1/A, bl. Ortelec, se identifică în CF nr. 67227 Zalău cu nr. cadastral 5040, în suprafață de 236 mp, proprietatea Statului Român.

### 3. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de închiriere

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

După primirea ofertelor, în perioada anunțată și înscrierea lor în ordinea primirii în registru, plicurile închise și sigilate vor fi predate comisiei de evaluare, constituită prin dispoziție a primarului.

Autoritatea contractantă are obligația de a exclude din procedura aplicată pentru atribuirea contractului de închiriere orice persoană despre care are cunoștință că, în ultimii 3 ani a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale, da 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.

Oferta câștigătoare se va stabili pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în prezenta documentație.

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.

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

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

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

Ședința de deschidere a plicurilor exterioare este publică.

După deschiderea plicurilor exterioare, în ședință publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și datelor cerute în Caietul de sarcini la capitolul privind condițiile de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească ofertele.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor exterioare cel puțin două oferte să fie valabile.

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

În cazul în care nu există cel puțin două oferte calificate, Comisia de evaluare va întocmi un proces-verbal care va constata imposibilitatea de deschidere a plicurilor interioare, urmând a se repeta procedura de licitație.

Deschiderea plicurilor interioare ale ofertelor se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți.

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 care îndeplinește condițiile prevăzute la alineatul precedent, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite concedentului, raport care se depune la dosarul închirierii.

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

Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

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

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

Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică, în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora. În cadrul acestei comunicări autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate, iar ofertanții respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

În cazul în care licitația nu a condus la desemnarea unui câștigător, se va consemna aceasta situație într-un proces verbal și se va organiza o nouă licitație. Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.

Procedura de licitație se anulează în cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă.

Autoritatea contractantă poate să încheie contractul de închiriere numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării deciziilor referitoare la atribuirea contractului.

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.

#### **4. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor**

Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Ofertele se redactează în limba română în conformitate cu prevederile documentației de atribuire și fiecare exemplar va fi semnat de reprezentantul/reprezentanții autorizat/autorizați corespunzător să angajeze ofertantul în procedura pentru atribuirea contractului de închiriere.

Ofertele se depun la sediul autorității contractante, respectiv Municipiul Zalău, Piața Iuliu Maniu nr. 3, județul Sălaj, cam. 4 – Centru de Relații cu Publicul, *până la data și ora specificată* în Anunțul de licitație, în numărul de exemplare stabilit și se înregistrează în ordinea primirii lor, în registrul de Oferte, precizându-se data și ora.

**Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.**

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate, adică pe toată perioada desfășurării procedurii de licitație până la atribuirea contractului de închiriere și este confidențială până la deschidere de către comisia de evaluare.

Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită sau după expirarea datei limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

Oferta va fi transmisă în două plicuri închise și sigilate, unul exterior care va conține documentele prevăzute în Caietul de sarcini și unul interior care va conține oferta propriu-zisă semnată de ofertant în original.

Orice ștersătură, adăugare, interliniere sau scris peste cel dinainte sunt valide doar dacă sunt vizate de persoana/persoanele autorizată/autorizate să semneze documentele.

Autorizarea reprezentantului/reprezentanților trebuie să fie confirmată printr-o împuternicire scrisă care va însoți scrisoarea de înaintare.

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

Autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

## **5. Stabilirea criteriilor de atribuire a contractului de închiriere**

Criteriul de atribuire a contractului de închiriere este cel mai mare nivel al chiriei oferite (dar nu mai mic de 6,50 lei/mp/lună).

În cazul în care există oferte egale între ofertanții clasati pe primul loc, autoritatea contractantă solicită ofertanților o nouă propunere financiară, iar contractul va fi atribuit ofertantului a cărui nouă propunere financiară are prețul cel mai mare.

## **6. Informatii referitoare la clauzele contractuale obligatorii**

Contractul de închiriere reprezintă instrumentul juridic prin care proprietarul, imobilului respectiv locatorul închiriază către câștigătorul licitației, respectiv locatarul imobilul ce face obiectul prezentei. Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității absolute.

Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

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

Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

*Drepturile și îndatoririle părților se stabilesc prin contractul de închiriere anexat prezentei documentații de atribuire.*

## **7. Instrucțiuni privind modul de utilizare al căilor de atac**

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de concesiune de bunuri proprietate publică, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ, potrivit procedurii și termenelor reglementate de dispozițiile Legii 554/2004 privind contenciosul administrativ.

### III. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

1. Scrisoare de înaintare – *Formular 1*
2. Împuternicire pentru reprezentantul societății, dacă nu este reprezentantul legal al acesteia – *Formular 2*
3. Declarație de participare – *Formular 3*
4. Fișa de informații privind ofertantul – *Formular 4*
5. Ofertă financiară propriu-zisă – *Formular 5*
6. Solicitări de clarificări – *Formular 6*

Fiecare ofertant care participă la procedura de atribuire a contractului de închiriere are obligația de a prezenta formularele prevăzute în cadrul acestei secțiuni, completate în mod corespunzător și semnate de persoanele autorizate.

## Formular 1

OFERTANTUL

Înregistrat la Primăria Mun. Zalău  
Nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

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

### SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

CĂTRE

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU**

Zalău, Piața Iuliu Maniu nr. 3, jud. Sălaj

Ca urmare a anunțului de licitație din data de \_\_\_\_\_, privind organizarea procedurii de licitație publică, având ca obiect: Închirierea unui spațiu comercial situat în Municipiul Zalău, str. Moigradului, nr.1/A, bl. Ortelec, ap. 2, zona B, în suprafață utilă de 47,58 mp, proprietate privată a Municipiului Zalău, ne exprimăm prin prezenta interesul de a participa, în calitate de ofertant, la licitație.

Am luat la cunoștință criteriile care vor fi utilizate pentru stabilirea candidaților calificați și anexăm la prezenta scrisoare documentele de calificare solicitate.

Data completării \_\_\_\_\_

OFERTANT

\_\_\_\_\_  
(semnătură autorizată)

"Prelucrarea datelor cu caracter personal de către Primăria Municipiului Zalău se face în conformitate cu Regulamentul nr. 679/27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ce revin operatorului. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Dreptul de acces și informare la datele cu caracter personal, dreptul de opoziție, dreptul la rectificare și ștergerea datelor, dreptul la restricționarea datelor, dreptul la portabilitatea datelor, pot fi exercitate de către persoana vizată de prelucrare, prin formularea unei cereri scrise și înregistrate la nivelul instituției

## Formular 2

OFERTANTUL

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

### ÎMPUTERNICIRE

Subsemnata/ul ..... în calitate de  
....., reprezentant legal al .....  
cu sediul în .....  
....., cod de identificare fiscală/cod unic de înregistrare nr.  
..... împuternicesc pe domnul/doamna .....  
..... care se legitimează cu (actul de identitate) ..... seria  
..... nr. .... eliberat de ....., la data de .....,  
să reprezinte ..... la licitația având ca  
obiect Închirierea unui spațiu comercial situat în Municipiul Zalău, str. Moigradului,  
nr. 1/A, bl. Ortelec, ap. 2, zona B, în suprafață utilă de 47,58 mp, proprietate privată a  
Municipiului Zalău, la data organizată de Municipiul Zalău.

Calitatea reprezentantului legal \_\_\_\_\_

Numele și prenumele \_\_\_\_\_

Semnătura \_\_\_\_\_

"Prelucrarea datelor cu caracter personal de către Primăria Municipiului Zalău se face în conformitate cu Regulamentul nr. 679/27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ce revin operatorului. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Dreptul de acces și informare la datele cu caracter personal, dreptul de opoziție, dreptul la rectificare și ștergerea datelor, dreptul la restricționarea datelor, dreptul la portabilitatea datelor, pot fi exercitate de către persoana vizată de prelucrare, prin formularea unei cereri scrise și înregistrate la nivelul instituției."

**OFERTANTUL**

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

**DECLARAȚIE DE PARTICIPARE**

Subsemnatul, \_\_\_\_\_ reprezentant (împuternicit) al \_\_\_\_\_, în calitate de ofertant la licitația publică din data de \_\_\_\_\_ organizată de Municipiul Zalău, privind atribuirea contractului de închiriere având ca obiect „Închirierea unui spațiu comercial situat în Municipiul Zalău, str. Moigradului, nr.1/A, bl. Ortelec, ap. 2, zona B, în suprafață utilă de 47,58 mp, proprietate privată a Municipiului Zalău.”, și declar pe propria răspundere că:

☐ nu sunt în stare de faliment ori lichidare, afacerile mele nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activitățile mele comerciale nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea nu sunt într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;

☐ mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România;

☐ în ultimii 3 ani nu am produs grave prejudicii statului sau autorităților administrativ-teritoriale, în urma câștigării unei licitații publice anterioare privind bunuri publice, prin neîncheierea contractului sau neplata prețului, din culpă proprie;

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

Înțeleg ca în cazul în care această declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Data completării \_\_\_\_\_

**OFERTANT**

\_\_\_\_\_  
(semnătură autorizată)

"Prelucrarea datelor cu caracter personal de către Primăria Municipiului Zalău se face în conformitate cu Regulamentul nr. 679/27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ce revin operatorului. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Dreptul de acces și informare la datele cu caracter personal, dreptul de opoziție, dreptul la rectificare și ștergerea datelor, dreptul la restricționarea datelor, dreptul la portabilitatea datelor, pot fi exercitate de către persoana vizată de prelucrare, prin formularea unei cereri scrise și înregistrate la nivelul instituției."

## Formular 4

### OFERTANTUL

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

### INFORMAȚII GENERALE

1. Denumirea/numele: \_\_\_\_\_
2. Codul fiscal: \_\_\_\_\_
3. Adresa sediului: \_\_\_\_\_
4. Telefon: \_\_\_\_\_, fax: \_\_\_\_\_, email: \_\_\_\_\_
5. Certificatul de înmatriculare/înregistrare: \_\_\_\_\_
6. Obiectul de activitate: \_\_\_\_\_

Data completării \_\_\_\_\_

OFERTANT

\_\_\_\_\_  
(semnătură autorizată)

*"Prelucrarea datelor cu caracter personal de către Primăria Municipiului Zalău se face în conformitate cu Regulamentul nr. 679/27 aprilie 2016 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și privind libera circulație a acestor date și de abrogare a Directivei 95/46/CE, în scopul îndeplinirii atribuțiilor legale ce revin operatorului. Datele pot fi dezvăluite unor terți în baza unui temei legal justificat. Dreptul de acces și informare la datele cu caracter personal, dreptul de opoziție, dreptul la rectificare și ștergere a datelor, dreptul la restricționarea datelor, dreptul la portabilitatea datelor, pot fi exercitate de către persoana vizată de prelucrare, prin formularea unei cereri scrise și înregistrate la nivelul instituției."*

**Formular 5**

OFERTANTUL

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

**FORMULAR DE OFERTĂ**

Catre,

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU**  
Zalău, Piața Iuliu Maniu nr. 3, jud. Sălaj

Domnilor,

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnatul, reprezentant al ofertantului \_\_\_\_\_, ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația mai sus menționată, să oferim suma de \_\_\_\_\_ lei/mp/lună.

6. Ne angajăm ca, în cazul în care oferta noastră este stabilită câștigătoare, să achităm lunar și în avans contravaloarea chiriei.

7. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă până la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de închiriere prin licitație publică.

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

5. Am înțeles și consimțim că, în cazul în care oferta noastră este stabilită ca fiind câștigătoare, să constituim garanția contractuală în conformitate cu prevederile din documentația de atribuire.

Data completării \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, în calitate de \_\_\_\_\_, legal autorizat să semnez  
(semnătura)  
oferta pentru și în numele \_\_\_\_\_  
(denumirea/numele ofertantului)

Nr. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

SOLICITĂRI DE CLARIFICARI

Catre,

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ZALĂU**  
Zalău, Piața Iuliu Maniu nr.3, jud. Sălaj

Referitor la licitația publică pentru atribuirea contractului având ca obiect: Închirierea unui spațiu comercial situat în Municipiul Zalău, str. Moigradului, nr.1/A, bl. Ortelec, ap. 2, zona B, în suprafață utilă de 47,58 mp, proprietate privată a Municipiului Zalău, vă adreșăm următoarea solicitare de clarificări cu privire la:

1. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
2. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
3. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Față de cele de mai sus, vă rugăm să ne prezentați punctul dumneavoastră de vedere cu privire la aspectele menționate mai sus.

Cu consideratie,

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
(adresa)

.....  
(semnatura autorizata)

## IV CONTRACTUL DE ÎNCHIRIERE

### **I. PĂRȚILE CONTRACTANTE**

Municipiul Zalău \_\_\_\_\_ în calitate de PROPRIETAR  
și

\_\_\_\_\_, în calitate de CHIRIAȘ.

În baza Procesului Verbal nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_ de adjudecare a licitației publice organizate în temeiul Hotărârii Consiliului Local nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, am convenit la încheierea prezentului contract de închiriere, cu respectarea următoarelor clauze:

### **II. OBIECTUL ȘI DURATA CONTRACTULUI**

**Art.1.** Proprietarul transmite în folosința chiriașului spațiul comercial situat în Municipiul Zalău, str. Moigradului, nr.1/A, bl. Ortelec, ap. 2, zona B, în suprafață utilă de **47,58 mp**, proprietate privată a Municipiului Zalău, identificat în CF nr. 67227-C1-U2 Zalău, cu nr. cadastral 5040-C1-U2, având o valoare de inventar de **33.357,77 lei** și cotă parte de teren aferent în suprafață de 34,76 mp, **pentru desfășurarea activității de comerț alimentar și nealimentar.**

**Art.2.** Proprietarul este titular al dreptului de proprietate asupra bunului închiriat.

**Art.3.** Bunul închiriat nu este grevat de sarcini.

**Art.4.** Proprietarul predă chiriașului bunul închiriat pe baza unui proces verbal de predare-primire semnat de ambele părți, în maximum 30 de zile de la data constituirii garanției.

**Art.5.** Proprietarul predă chiriașului bunul închiriat în stare de folosință, stare cunoscută și acceptată de chiriaș.

**Art.6.** Bunul închiriat este dat în folosință chiriașului în vederea desfășurării activității de comerț alimentar și nealimentar.

### **III. PREȚUL ÎNCHIRIERII, MODALITĂȚI DE PLATĂ**

**Art. 7.** Prețul închirierii este de \_\_\_\_\_ lei/mp/lună, chiriașul datorând pentru spațiul închiriat o chirie calculată astfel:  $47,58 \text{ mp} \times \text{_____ lei/mp/luna} = \text{_____ lei/lună}$ .

Cuantumul chiriei se va actualiza anual de către proprietar, pâna cel târziu în data de 25 a lunii ianuarie a fiecărui an prin aplicarea indicelui de inflație stabilit de I.N.S., părțile stabilind de comun acord că pentru noul cuantum rezultat prin această actualizare nu se va mai încheia un act adițional.

Cuantumul chiriei rezultate prin aplicarea indexării mai sus menționate va fi comunicat chiriașului prin transmiterea unei notificări, în termen de 5 zile lucrătoare de la data indexării, prin orice modalitate de transmitere (poșta, mail sau afișare la sediul/domiciliul chiriașului), iar facturile se vor emite cu noul cuantum indexat.

**Art. 8.** Garanția contractuală constituită la data semnării contractului este în cuantum a 2 chirii lunare la prețul adjudecat, sumă ce se va actualiza anual pâna cel târziu în data de 25 a lunii ianuarie a fiecărui an prin aplicarea indicelui de inflație stabilit de I.N.S.

**Art.9.** În cazul în care contractul se va prelungi prin act adițional, iar chiria indexată conform aliniatului anterior este sub nivelul stabilit prin Hotărârea Consiliului Local, se va aplica tariful stabilit prin Hotărârea Consiliului Local în vigoare la acea dată.

**Art.10.** Chiriașul datorează chiria începând cu data de \_\_\_\_\_.

**Art.11.** Chiria se va achita lunar, în avans, pentru luna următoare, pe baza facturii emise, scadența fiind ultima zi din lună. La semnarea contractului de închiriere, chiriașul are obligația de a achita chiria în avans pentru luna următoare.

**Art.12.** Plata chiriei se poate face în numerar la serviciul de taxe și impozite locale sau prin virament în contul IBAN RO 46 TREZ 56121A300530 XXXXX deschis la Trezoreria Municipiului Zalău.

**Art.13.** În cazul în care chiriașul nu plătește chiria la termenul scadent, conform art. 11, va suporta majorările de întârziere calculate la suma datorată, în procentul de 2%, pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

**Art.14.** În cazul în care chiriașul nu plătește chiria la termenul scadent, proprietarul are dreptul de a reține contravaloarea din garanția contractuală, chiriașul fiind obligat să reîntregească garanția în maxim 30 de zile de la data scadenței, care se poate face în numerar la serviciul de taxe și impozite locale sau prin virament în contul IBAN RO 76 TREZ 5615006XXX000186 deschis la Trezoreria Municipiului Zalău.

#### ***IV. DURATA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE***

**Art.15.** Prezentul contract se încheie pe o perioadă determinată, cu începere de la data de \_\_\_\_\_ până la data de \_\_\_\_\_.

**Art.16.** Prezentul contract de închiriere poate fi prelungit cu acordul părților, prin încheierea unui act adițional. În cazul în care nu se dorește prelungirea, contractul poate fi denunțat de către una dintre părți cu o prealabilă notificare de 30 zile înainte de încetarea contractului de închiriere.

În lipsa actului adițional de prelungire a contractului de închiriere nu operează tacita relocațiune, chiriașul fiind obligat la restituirea imobilului închiriat.

#### ***V. OBLIGAȚIILE PROPRIETARULUI***

**Art.17.** Proprietarul va preda chiriașului bunul închiriat, precum și toate accesoriile acestuia, sens în care, cu ocazia predării, va încheia un proces verbal de predare-primire datat și semnat de ambele părți contractante, conform art. 4 din prezentul contract.

**Art.18.** Proprietarul se obligă să efectueze toate reparațiile majore care sunt necesare pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata locațiunii.

**Art.19.** Proprietarul nu-l va stânjeni pe chiriaș în exercitarea dreptului de folosință asupra bunului închiriat și nu va face acte prin care ar putea micșora folosința acestuia.

**Art.20.** Proprietarul pe durata prezentului contract, nu va executa modificări, schimbări ale structurii bunului închiriat de natură să tulbure folosința acestuia de către chiriaș sau care ar determina o schimbare a destinației bunului închiriat.

**Art.21.** Proprietarul garantează pe chiriaș pentru viciile ascunse ale bunului închiriat care nu au putut fi cunoscute de chiriaș în momentul încheierii contractului și care fac imposibilă folosința parțială sau totală a bunului închiriat, precum și împotriva oricărei tulburări de drept.

**Art.22.** Proprietarul își asumă, pe durata contractului, riscul pieirii fortuite în tot sau în parte a bunului închiriat.

**Art.23.** Proprietarul va putea să controleze periodic bunul închiriat și dacă acesta este folosit conform scopului pentru care a fost încheiat contractul de închiriere. Acest control se va exercita fără a stânjeni folosința bunului de către chiriaș.

**Art.24.** Proprietarul se obligă să restituie garanția contractuală chiriașului, la încetarea contractului, în termen de maxim 60 de zile de la data eliberării și predării spațiului, în condițiile în care nu s-au ridicat pretenții asupra ei.

## ***VI. OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI***

**Art.25.** Chiriașul se obligă, ca pe toată durata închirierii, să păstreze în bune condiții bunul închiriat, precum și accesoriile acestuia, să nu le degradeze sau deterioreze.

**Art. 26.** Chiriașul se obligă, ca pe toată durata folosirii, să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite.

**Art.27.** Chiriașul va folosi bunul închiriat numai potrivit destinației prevăzute la art. 1 din contract.

**Art.28.** Chiriașul se obligă să plătească proprietarului chiria în avans și la termenul scadent convenit în contract. Neplata la termen a chiriei atrage majorări de întârziere stabilite conform art. 13.

**Art.29.** Chiriașul se obligă să constituie garanția contractuală la nivelul a 2 chirii la valoarea adjudecată, la semnarea contractului.

**Art.30.** Chiriașul se obligă să reîntregească garanția contractuală în cazul în care aceasta este reținută de către proprietar cu titlu de chirie restantă, sau în cazul actualizării acesteia cu indicele de inflație stabilit de I.N.S., în termen de maxim 10 zile de la data notificării de către proprietar.

**Art. 31.** Pe toată durata închirierii, chiriașul va suporta toate cheltuielile referitoare la utilitățile consumate pentru folosința bunului închiriat, respectiv, apă, canal, energie electrică, energie termică, deșeuri menajere, și va efectua pe cheltuiala sa lucrările de deratizare, dezinsecție și dezinfecție. În acest sens chiriașul va încheia direct cu furnizorii contracte de furnizare a utilităților pentru spațiul închiriat.

**Art.32.** Chiriașul va efectua pe cheltuiala sa lucrările de întreținere și reparații normale ale bunului închiriat pentru a-l menține în starea în care l-a primit la momentul încheierii contractului.

**Art.33.** Lucrările de modernizare, dotările și alte reparații curente care sunt necesare desfășurării activității de către chiriaș, potrivit destinației stabilite la art.1, sunt în sarcina exclusivă a chiriașului, fără a putea pretinde proprietarului contravaloarea lucrărilor efectuate, deoarece acesta a cunoscut starea imobilului la data închirierii, asumându-și lucrările necesare pentru utilizarea lui potrivit destinației stabilită la cererea sa.

**Art.34.** Chiriașul va răspunde de distrugerea totală sau parțială a bunului închiriat care s-ar datora culpei sale.

**Art.35.** Chiriașul îi va permite proprietarului să controleze modul cum este folosit bunul închiriat și starea acestuia.

**Art.36.** Chiriașul îl va înștiința imediat pe proprietar despre orice acțiune a unei terțe persoane care îi tulbură folosința.

**Art.47.** Chiriașul va putea face lucrări de modificări/imbunătățiri/reparații, etc. asupra bunului închiriat doar cu acordul expres și scris al proprietarului și cu obținerea prealabilă a autorizațiilor prevăzute de lege, pe cheltuiala sa exclusivă, fără a pretinde niciun fel de dezdăunări de la proprietar în momentul încetării din orice cauze a locațiunii

**Art.38.** Chiriașul, la încetarea din orice cauză a acestui contract, va restitui proprietarului bunul închiriat liber de sarcini și la valoarea imobilului, rezultată inclusiv în urma lucrărilor de modernizare. În cazul nerestituirii imobilului închiriat, proprietarul îl va evacua pe chiriaș, acesta suportând cheltuielile de evacuare.

**Art.39.** Chiriașul nu va putea să închirieze, să ceseze, ori să cedeze sub orice formă bunul care face obiectul contractului de închiriere vreunui terț, altfel cad sub sancțiunea rezilierii contractului de plin drept fără somație, punere în întârziere și fără intervenția instanței.

**Art.40.** Chiriașul nu va exploata bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

**Art.41.** La scadență părțile sunt de drept în întârziere, fără somație, notificare sau îndeplinirea altor formalități și sumele datorate cu titlu de chirie devin lichide, certe și exigibile, fiind purtătoare de majorări de întârziere.

**Art.42.** Chiriașul se obligă să depună o declarație de impunere la Serviciul impozite și taxe în termen de 30 de zile de la darea în folosință a bunului închiriat.

**Art.43.** Chiriașul se obligă să achite toate obligațiile fiscale ce-i cad în sarcină în conformitate cu legislația fiscală în vigoare.

**Art.44.** Utilizatorul se obligă să respecte întocmai toate prevederile legale și dispozițiile privind apărarea împotriva incendiilor, sens în care va obține, după caz, toate avizele/autorizațiile necesare funcționării.

**Art.45.** Chiriașul are obligația să respecte toate standardele legale de protecție a mediului înconjurător, inclusiv să obțină, pe cheltuiala sa, acordurile și avizele impuse de legislația mediului.

**Art.46.** Pentru nepredarea imobilului ce face obiectul prezentului contract la termenele convenite, în caz de încetare sau reziliere, utilizatorul datorează, pe lângă prejudiciul cauzat ca urmare a lipsei de folosință a proprietarului calculat la nivelul chiriei stabilită prin contract, și daune interese în cuantum de 10 lei/zi de întârziere, care se vor datora până la predarea efectivă a spațiului.

## ***VII. RĂSPUNDEREA PĂRȚILOR CONTRACTANTE***

**Art.47.** Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în acest contract partea în culpă datorează celeilalte părți daune, în măsura în care s-a produs un prejudiciu.

**Art.48.** Dacă chiriașul nu își îndeplinește obligațiile pe care și le-a asumat în contract, va plăti proprietarului daune corespunzătoare prejudiciului.

## ***VIII. ÎNCETAREA CONTRACTULUI***

**Art.49.** La expirarea termenului pentru care a fost încheiat, dacă părțile, nu procedează la prelungirea lui, prin încheierea unui act adițional.

**Art.50.** Înainte de termen, la inițiativa oricărei părți, cu o notificare prealabilă a celeilalte părți cu cel puțin 15 zile înainte.

**Art.51.** Prezentul contract de închiriere va înceta de drept, fără somație, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată în una din următoarele situații:

- a) în cazul în care chiriașul desfășoară alte activități în spațiul ce face obiectul contractului, decât cele prevăzute la art. 1;
- b) chiriașul nu achită chiria datorată cel puțin două luni consecutive sau în cazul în care chiriașul nu își îndeplinește orice altă obligație asumată prin prezentul contract de închiriere;
- c) la înstrăinarea bunului închiriat, de către proprietar fără drept la dezdăunări pentru pierderea locațiunii din acest motiv, cu notificarea chiriașului cu cel puțin 30 de zile;
- d) în cazul în care lucrările de sistematizare și modernizare din municipiu sau interesul public impun acest lucru;
- e) înainte de termen prin denunțare unilaterală de către proprietar dacă, din motive de oportunitate, de interes public sau în cazul lucrărilor de sistematizare/ modernizare, Consiliul Local al Municipiului Zalău hotărăște utilizarea spațiului în alt scop decât cel din prezentul contract, cu o prealabilă notificare cu 15 zile înainte de încetarea contractului.

f) prin reziliere în caz de neîndeplinire a obligațiilor contractuale, încetarea contractului operând de plin drept fără punere în întârziere și fără sesizarea instanței de judecată, doar cu o notificare prealabilă de 30 de zile.

Chiriașul este obligat ca în termen de 30 de zile calendaristice de la data încetării contractului să elibereze spațiul închiriat, în caz contrar proprietarul va putea evacua chiriașul într-un termen notificat de proprietar cu plata de daune interese.

### **IX. LITIGII**

**Art.52.** Eventualele litigii care s-ar putea ivi în legătură cu acest contract vor fi soluționate pe cale amiabilă, iar dacă părțile nu cad de acord, vor fi soluționate de instanțele de judecată competente.

### **X. ALTE CLAUZE**

**Art.53.** Persoana desemnată de proprietar, responsabilă cu urmărirea derulării contractului, este \_\_\_\_\_ în cadrul Serviciului Patrimoniu, din cadrul Direcției Patrimoniu a Primăriei Municipiului Zalău.

Prezentul contract s-a încheiat în 3 exemplare originale, două exemplare pentru proprietar și unul pentru chiriaș înmănat azi \_\_\_\_\_.

**PROPRIETAR,**

**CHIRIAȘ,**

Anexa 1 la HCL Nr. 129  
din 15.04.2021  
PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ  
TEODOR BALĂȘCU



CONTRASEMNEAZĂ  
SECRETAR GENERAL  
MARINA BIANCA FAZACAS



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SALAJ  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zalău

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 67227-C1-U2 Zalău

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 11065 |
| Ziua       | 15    |
| Luna       | 03    |
| Anul       | 2021  |

Cod verificare  
100099180328



Unitate individuală

### A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi: 3871/N col.

Adresa: Loc. Zalău, Jud. Salaj

**Părți comune:** teren în suprafața de 236 mp împreună cu fundația, trotuarele de protecție, intrarea și casa scării, bransamentele, fațadele clădirii, instalațiile de apă, canal, încălzire, curent electric, telefon, radio tv și acoperișul

| Nr crt | Nr. cadastral   | Suprafața construită | Suprafața utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe                                                                         |
|--------|-----------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1     | CAD: 5040-C1-U2 | -                    | 47,58                | .                 | .          | spatiu comercial compus din :<br>oficina , birou, wc, wc ,toaleta ,<br>vestiar, hol si depozit |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale                                                                                                                                              |                                                                           | Referințe |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 35940 / 16/10/2020                                                                                                                                                                                                 |                                                                           |           |
| Act Administrativ nr. Hotărârea nr.314, din 17/09/2020 emis de MUNICIPIUL ZALAU - CONSILIUL LOCAL; Act Administrativ nr. aviz de legalitate nr.57178, din 13/10/2020 emis de Institutia Prefectul Judetului Salaj; |                                                                           |           |
| B1                                                                                                                                                                                                                 | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala<br>1/1 | A1        |
| 1) MUNICIPIUL ZALĂU, CIF:4291786, domeniu privat                                                                                                                                                                   |                                                                           |           |

### C. Partea III. SARCINI .

| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                            |           |

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Unitate individuală, Adresa:** Loc. Zalau, Jud. Salaj**Părți comune:** teren în suprafața de 236 mp împreună cu fundația , trotuarele de protecție, intrarea și casa scării, bransamentele, fațadele clădirii, instalațiile de apă, canal, încălzire, curent electric, telefon, radio tv și acoperișul

| Nr crt | Nr cadastral    | Suprafața construită | Suprafața utilă (mp) | Cote părți comune | Cote teren | Observații / Referințe                                                                         |
|--------|-----------------|----------------------|----------------------|-------------------|------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A1     | CAD: 5040-C1-U2 | -                    | 47,58                | .                 | .          | spatiu comercial compus din :<br>oficina , birou, wc, wc ,toaleta ,<br>vestiar, hol si depozit |

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **www.ancpi.ro/verificare**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

15/03/2021, 08:58



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară SALAJ  
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Zalau

## EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 67227 Zalau

|            |       |
|------------|-------|
| Nr. cerere | 11062 |
| Ziua       | 15    |
| Luna       | 03    |
| Anul       | 2021  |

Cod verificare  
100099180167



TEREN Necunoscut

### A. Partea I. Descrierea imobilului

Nr. CF vechi:3871/N

Adresa: Loc. Zalau, Str Moigradului, Nr. 1A, Jud. Salaj

| Nr. Crt | Nr. cadastral<br>Nr. topografic | Suprafața* (mp) | Observații / Referințe                  |
|---------|---------------------------------|-----------------|-----------------------------------------|
| A1      | CAD: 5040                       | 236             | Constructia C1 inscrisa in CF 67227-C1; |

### B. Partea II. Proprietari și acte

| Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale |                                                                                              | Referințe |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 3961 / 21/02/2007                                                     |                                                                                              |           |
| Hotarare nr. 119, din 07/05/2007 emis de Statul Român;                |                                                                                              |           |
| B1                                                                    | Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala<br>1/1<br>1) STATUL ROMÂN | A1        |

### C. Partea III. SARCINI .

| Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate,<br>drepturi reale de garanție și sarcini | Referințe |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| NU SUNT                                                                                               |           |

**Anexa Nr. 1 La Partea I****Teren**

| Nr cadastral | Suprafața (mp)* | Observații / Referințe |
|--------------|-----------------|------------------------|
| CAD: 5040    | 236             |                        |

\* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

**DETALII LINIARE IMOBIL****Date referitoare la teren**

| Nr Crt | Categorie folosință | Intra vilan | Suprafața (mp) | Tarla | Parcelă | Nr. topo | Observații / Referințe |
|--------|---------------------|-------------|----------------|-------|---------|----------|------------------------|
| 1      | curți construcții   | -           | -              | -     | -       | -        |                        |

Extrasul de carte funciară generat prin sistemul informatic integrat al ANCPI conține informațiile din cartea funciară active la data generării. Acesta este valabil în condițiile prevăzute de art. 7 din Legea nr. 455/2001, coroborat cu art. 3 din O.U.G. nr. 41/2016, exclusiv în mediul electronic, pentru activități și procese administrative prevăzute de legislația în vigoare. Valabilitatea poate fi extinsă și în forma fizică a documentului, fără semnătură olografă, cu acceptul expres sau procedural al instituției publice ori entității care a solicitat prezentarea acestui extras.

Verificarea corectitudinii și realității informațiilor conținute de document se poate face la adresa **[www.ancpi.ro/verificare](http://www.ancpi.ro/verificare)**, folosind codul de verificare online disponibil în antet. Codul de verificare este valabil 30 de zile calendaristice de la momentul generării documentului.

**Data și ora generării,**

15/03/2021, 08:56

# Fisa mijlocului fix

Numar de inventar 101080

Document provenienta: nr. din

Valoare de inventar: 33.357,77

Amortizare lunara: 0,00

## Denumirea mijlocului fix si caracteristici tehnice

Bloc Ortelec str. Moigradului, nr.1A, ap.2, CF 67227-C1-U2 Zalau

CF 67227-C1-U2 Zalau nr. cad.5040-C1-U2

apartament nr.2 in suprafata utila de 47.58 mp

Spatiu comercial compus din oficina, birou, wc, wc, toaleta, vestiar, hol si depozit

terenul aferent blocului este in suprafata de 236 mp -CF 67227 Zalau, nr. cad.5040-Stat Roman

CF 734 imobilul a fost transcris in CF 3871/N si CF 67227

Grupa: 1

Cod clasificare: 1.6.1.

Data dării în folosință:

Anul: 1998

Luna: 5

Data amortizării complete:

Anul: 2048

Luna: 5

Durata normala de functionare:

600 LUNI

Domeniul:

Privat

Cota de amortizare: 43.27%

## Loc de folosinta

E4

Luna: 3 Anul: 2021

| Nr. Inventar de la numar la numar | Documentul (data, felul, numarul) | Operatii care privesc miscarea, cresterea sau diminuarea valorii mijlocului fix | Buc. | Debit     | Credit    | Sold      | Soldul contului 105 "Rezerve din reevaluare" |
|-----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------|-----------|-----------|-----------|----------------------------------------------|
| 101080                            | -                                 | Valoare initiala                                                                | 1    | 4.854,35  |           |           |                                              |
|                                   |                                   | Valoare reevaluat                                                               |      | 17.961,09 |           |           |                                              |
|                                   | 01/01/2007                        | Reevaluare 2007                                                                 |      | 4.396,96  |           |           |                                              |
|                                   | 31/12/2009                        | Reevaluare 31/12/2009                                                           |      | 3.351,54  |           | 22.358,05 | 0,00                                         |
|                                   | 31/12/2009                        | Reevaluare 31/12/2009                                                           |      | 809,92    |           | 25.709,59 | 3.327,87                                     |
|                                   | 31/12/2012                        | Reevaluare: 31.12.2012                                                          |      | 3.593,31  |           | 26.519,51 | 3.327,87                                     |
|                                   | 31/12/2012                        | Reevaluare: 31.12.2012                                                          |      | 877,88    |           | 30.112,82 | 6.625,35                                     |
|                                   | 31/12/2015                        | Reevaluare:31/12/2015                                                           |      | 358,65    |           | 30.990,70 | 6.625,35                                     |
|                                   | 31/12/2015                        | Reevaluare:31/12/2015                                                           |      | 87,62     |           | 31.349,35 | 6.926,59                                     |
|                                   | 31/12/2018                        | Reevaluare: 31/12/2018                                                          |      | 1.543,67  |           | 31.436,97 | 6.926,59                                     |
|                                   | 31/12/2018                        | Reevaluare: 31/12/2018                                                          |      | 377,13    |           | 32.980,64 | 8.103,18                                     |
|                                   |                                   | Sold final                                                                      |      | 33.357,77 |           | 33.357,77 | 8.103,18                                     |
|                                   |                                   | Valoarea amortizata cumulata                                                    |      |           | 14.435,50 |           |                                              |
|                                   |                                   | Valoare ramasa de amortizat                                                     |      |           |           | 18.922,27 |                                              |
|                                   |                                   | Amortizare lunara                                                               |      |           | 0,00      |           |                                              |