

ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
COMUNA POIENI
Consiliul Local Poieni

HOTĂRÂRE

Nr. 70 din data de 30.05.2025

Privind aprobarea închirierii prin licitație publică spațiu în suprafață de 19,80 mp situat în incinta clădirii din Valea Drăganului, la nr. 54, fosta primărie, din domeniul public, proprietatea Consiliului Local, cu destinație spațiu comercial

Consiliul local al comunei Poieni, județul Cluj, întrunit în ședința ordinară din data de 30.05.2025,

Având în vedere:

- referatul de aprobare întocmit de domnul viceprimar nr. 6678 din data de 27.05.2025
- Raportul compartimentului de specialitate nr. 6678 din data de 27.05.2025
- Avizul favorabil al comisiilor de specialitate
- Solicitarea doamnei Toma Iulia Tabita în vederea închirierii spațiului în suprafață de 19,80 mp, situat în incinta clădirii de la Valea Drăganului, nr. 54, fosta primărie;
- Anexa cu inventarul bunurilor

În conformitate cu prevederile Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Ținând cont de dispozițiile art. 108, coroborat cu art. 129, alin. 1, alin. 2, lit. c) și alin. 6, lit. a), art. 286, alin. 1 și alin. 4, art. 297, alin. 1, lit. c), art. 333, alin. 5 și art. 334 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul prevederilor art. 139, alin 1. Din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul Administrativ cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1. Se aprobă scoaterea la licitație pentru închiriere spațiu în suprafață de 19,80 mp din domeniul public, situat în incinta clădirii din Valea Drăganului, nr. 54, fosta primărie, proprietatea Consiliului Local, cu destinația spațiu comercial.

Art. 2. Se aprobă durata contractului de închiriere pe o durată de 5 ani iar prețul este de 6 lei/mp

Art. 3. Se aprobă contractul cadru de închiriere.

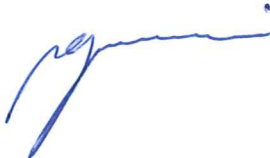
Art. 4. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează primarul comunei Poieni, compartimentul financiar – contabil.

Art. 5. Prezenta hotărâre se va comunica prin intermediul secretarului general al comunei Poieni:
- Instituției Prefectului Județul Cluj, primarului comunei Poieni și se va aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul primăriei și pe site-ul www.primariapoieni.ro

Președinte de ședință,

Consilier local,

Dejeu Ioan



Contrasemnează,

Secretar general – delegat,

Boca Mihaela Gabriela



Total consilieri: 13

Din care prezenți: 12

Voturi pentru: 11

Împotrivă:

Abțineri: 1

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE

privind demararea procedurilor pentru închirierea prin licitație publică a unui spațiu aparținând clădirii din Valea Drăganului, nr. 54, suprafață de 19,80 mp aparținând comunei Poieni

- I. CAIET DE SARCINI
- II. FIȘA DE DATE A PROCEDURII
- III. CONTRACTUL CADRU
- IV. FORMULARE SI MODELE DE DOCUMENTE

I. CAIET DE SARCINI

elaborat în vederea atribuirii contractului de închirierea prin licitație publică a unui spațiu aparținând clădirii din Valea Drăganului, nr. 54, suprafață de 19,80 mp aparținând comunei Poieni , jud. Cluj

1) Informații generale privind obiectul închirierii

1.2. Bunul care urmează să fie închiriat este constituit din spațiul în suprafață totală de 19,80 mp, clădire Valea Drăganului, nr. 54 și situat în localitatea Valea Drăganului, com. Poieni județul Cluj.

2.3. Bunul se închiriază pentru o perioadă de 5 ani de la data semnării contractului de închiriere.

3.3 Bunul se închiriază pentru desfășurarea de activități comerciale.

2) Condiții generale ale licitației

Regimul bunurilor proprii, respectiv bunurile utilizate de locator pentru închiriere

Bunurile menționate la pct. 1 aparțin domeniului public al Comunei Poieni și se află în administrarea Consiliului Local Poieni.

Obligații privind protecția mediului

Locatarul are obligația de a obține toate avizele necesare funcționării, în conformitate cu destinația precizată și de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului, pe toată durata încheierii contractului de închiriere.

Obligativitatea asigurării utilizării în regim de continuitate și permanență

Spațiile precizate se vor utiliza de către locatar în mod continuu și permanent pe toată durata de valabilitate a contractului, fără modificarea destinației acestuia, urmând ca restituirea să fie făcută la starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă utilizării normale.

Interdicția subînchirierii bunului

Pe toată durata de valabilitate a contractului de închiriere este interzisă subînchirierea spațiului.

Durata închirierii

Închirierea spațiului se va face pentru o perioadă de 5 ani, cu posibilitatea de prelungire cu jumătate din perioada sa inițială.

Prețul minim de pornire la licitație și durata închirierii

Prețul minim de pornire al licitației este de 6 lei/mp.

Garanții și taxe de participare

Garanția de participare: - **500 lei**

Taxa de participare nu se returnează; ea se face venit la bugetul local al comunei Poieni.

Taxa de participare poate fi plătită la casieria Primăriei Poieni.

Modalitatea de constituire a garanției de participare:

- NU

Modalitatea de restituire a garanției de participare:

- Cerere scrisă de către cei care nu au adjudecat

Pentru participarea la licitație se va întocmi un plic de către fiecare ofertant, pe care se va indica obiectul licitației și va trebui să conțină:

- cererea de înscriere la licitație cu informații privind ofertantul, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;
- acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;
- acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului și are o valabilitate de minimum 30 zile calendaristice, de la data desfășurării licitației.

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

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

Plicul/oferta depus/ă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

3. Criterii de valabilitate pe care trebuie să le îndeplinească oferta

Să aibă incluse în plic documentele precizate la pct. 2.3. din Fișa de date a procedurii, la deschiderea licitației publice.

4. Licitația și încheierea contractului de închiriere

În conformitate cu Fișa de date a procedurii.

5. Clauze de încetare a contractului de închiriere

Contractul de închiriere poate înceta și înainte de ajungere la termen prin acordul scris al ambelor părți.

Pentru neplata chiriei la 3 termene consecutive, contractul se consideră desființat de plin drept, nefiind necesară intervenția instanței judecătorești.

Pentru nerespectarea obligațiilor prevăzute în contractul de închiriere de către una dintre părți, cealaltă parte poate solicita denunțarea contractului cu un preaviz de 15 zile, iar partea în culpă datorează celeilalte părți daune – interese.

Închirierea poate înceta în cazul în care interesul național sau local o impune, prin denunțarea unilaterală de către locator, cu un preaviz de 45 de zile.

Închirierea poate înceta la dispariția, dintr-o cauză de forță majoră, a bunului închiriat sau în cazul imposibilității obiective a locatarului de a se folosi de bunurile închiriate, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri.

În situația în care spațiul va fi adjudecat în urma unei licitații publice de vânzare, contractul de închiriere ce se află în derulare, va înceta la inițiativa locatorului, cu respectarea unui termen de preaviz de 30 de zile, de la data comunicării notificării de încetare a contractului de închiriere de către locator.

Închirierea poate înceta în alte situații prevăzute de lege.

• II. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

1. Informații generale privind locatorul

- denumire: Comuna Poieni;
- cod fiscal: 5979229;
- adresa: sat Poieni, Strada Principala, nr.268, comuna Poieni, judetul Cluj;
- nr. telefon: 0264/255010;

2. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de licitație

2.1 Obiectul licitației

Închirierea prin licitație publică a unui spațiu aparținând clădirii din Valea Drăganului, nr. 54, fosta primărie în suprafață de 19,80 mp aparținând comunei Poieni, jud. Cluj.

2.2 Informații privind desfășurarea licitației

Datele referitoare la calendarul desfășurării licitației publice se găsesc în anunțul de licitație, care se publică într-un cotidian de circulație națională, într-un cotidian de circulație locală și pe pagina de internet a Primăriei comunei Poieni, www.primariapoieni.ro

2.3 Documente necesare pentru înscrierea la licitație

- copie cartea de identitate sau buletin a persoanei fizice participante
- copie de pe certificatul de înregistrare fiscală pentru persoane fizice autorizate, societăți comerciale.
- copie de pe certificatul de înregistrare la Registrul Comerțului pentru societăți comerciale;
- copie de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante ale societății comerciale;
- împuternicirea dată participantului de către ofertant pentru a participa la licitație în

numele său în cazul societăților comerciale sau împuternicire autenticată la notariat dată participantului de ofertant pentru a participa la licitație în numele său în cazul persoanelor fizice;

- certificat de atestare fiscală de la Administrația Județeană a Finanțelor Publice pentru persoane fizice autorizate/ juridice și certificat de atestare fiscală de la compartimentul de taxe și impozite ale primăriei localității de domiciliu sau a sediul firmei solicitantului, valabile;

- acte doveditoare privind intrarea în posesia documentației de atribuire, precum și a plății taxei de participare.

2.4 Condițiile de calificare pe care trebuie să le îndeplinească licitantul pentru a fi admis la licitație

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

- a plătit toate taxele privind participarea la licitație,

- a depus oferta în termenele prevăzute, împreună cu toate documentele solicitate la pct. 2.3;

- 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;

- nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.

Nu are dreptul să participe la licitație persoana fizică/juridică care se află în litigiu cu Comuna Poieni, Consiliul local Poieni, Primarul Comunei Poieni și/sau au avut încheiate contracte cu Comuna Poieni și care au fost încetate/reziliate pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale;

2.5 Desfășurarea procedurii de licitație

Licitația publică se va desfășura în conformitate cu prevederile art. 332-348 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

3. Instrucțiuni privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor

Ofertele se redactează în limba română. Acestea se depun la sediul Primăriei comunei Poieni, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la registratura instituției, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.

Pe plic se va specifica: "Ofertă pentru închirierea unui spațiu aparținând clădirii din Valea Drăganului, nr. 54, fosta primărie în suprafață de 19,80 mp aparținând comunei Poieni, jud. Cluj; A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA ora (specificate în anunțul de participare)" precum și denumirea ofertantului.

Plicul va trebui să mai conțină:

- documentele prevăzute la punctul 2.3 din prezenta fișă de date a procedurii.

Pe plic se mai înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și domiciliul sau sediul social al acestuia, după caz.

Oferta se va redacta ținând cont de criteriile de atribuire, precizate la pct.4.

Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă într-un singur exemplar și semnat de către ofertant.

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului și are o valabilitate de

minimum 30 zile calendaristice, de la data desfășurării licitației.

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

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

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

4. Informații privind criteriile de atribuire aplicate, pentru stabilirea ofertei câștigătoare Criteriul de atribuire al contractului de închiriere este:
- cel mai mare nivel al chiriei.

5. Informații privind modul de calcul al punctajului criteriului de atribuire, în scopul departajării solicitanților calificați

Calculul punctajului criteriului „Cel mai mare nivel al chiriei” FACTOR DE EVALUARE	PUNCTAJ MAXIM ALOCAT
Valoarea chiriei (ofertei)	100 pct
- 1. Punctajul pentru factorul de evaluare „Valoarea chiriei ofertei” se acorda astfel: a) pentru valoarea cea mai ridicata a ofertei se acordă punctajul maxim alocat factorului de evaluare respectiv b) pentru altă valoare (mai mică) punctajul se acorda astfel: - Punctaj = valoarea oferită / valoarea cea mai ridicată oferită în licitație x punctaj maxim alocat.	

6. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere de bunuri proprietate publică, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor legislației privind contenciosul administrativ.

III. CONTRACTUL CADRU

CONTRACT - CADRU ÎNCHIRIERE

nr. ____ data _____

- În temeiul:

- Hotărârii Consiliului local al comunei Sacuieu nr.;/.....;

- OUG nr.57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

- Procesului verbal de licitație nr.....;/.....;

s-a încheiat prezentul contract

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

Comuna Poieni, cu sediul în localitatea Poieni, nr. 268, comuna Poieni, județul Cluj, telefon/fax 0264255010 / 0264255099, având codul de înregistrare fiscală 5979229, cont RO18TREZ22121E300900XXXX deschis la TREZORERIA HUEDIN, reprezentat legal prin primar **MORARIU ADRIAN - DANIEL**, primarul comunei Poieni, în calitate de **locator** și

_____, având sediul/adresa în localitatea _____, Str. _____, nr. _____ jud. _____, C.U.I _____, cont bancar nr. _____, deschis la _____ reprezentată prin _____ având funcția de _____, în calitate de **locatar**

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Obiectul contractului îl reprezintă închirierea prin licitație publică a unui spațiu aparținând clădirii din Valea Drăganului, nr. 54, fosta primărie în suprafață de 19,80 mp aparținând comunei Poieni, jud. Cluj.

2.2. Spațiul este închiriat cu destinația de **comercializare**.

III. PREȚUL ÎNCHIRIERII ȘI MODALITĂȚI DE PLATĂ

3.2. Prețul chiriei convenit pentru îndeplinirea contractului este de **6 lei/mp/lună**,
3.3. Factura lunară privind plata chiriei se va emite de locator la data de 01 ale lunii pentru luna în curs și va fi plătită de locatar până la finele lunii respective.
3.4. Pentru neachitarea la termenul de scadență de către locatar a obligației de plată privind chiria se datorează după acest termen o dobândă penalizatoare stabilită la nivelul ratei de referință a BNR plus 4 puncte procentuale, din cuantumul obligațiilor privind chiria lunară, calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate inclusiv.

IV. DURATA CONTRACTULUI

4.1 Durata prezentului contract este de 5 ani, începând de la data semnării prezentului contract.
4.2. Prezentul contract încetează să producă efecte la data expirării termenului specificat la pct. 2.1.
4.3. Prezentul contract de închiriere va putea fi prelungit cu acordul părților cu maxim jumate din perioada inițială, la solicitarea scrisă a locatarului înaintată locatorului cu cel puțin 30 de zile înainte de data expirării contractului.

V. OBLIGAȚIILE PRINCIPALE ALE LOCATARULUI

5.1. Să achite lunar chiria specificată la pct. 3.2. către locator – Comuna Poieni, la termenul prevăzut la pct. 3.3.;
5.2. Să declare și să plătească în termenul legal impozitul pentru spațiul închiriat;
5.3. Prin activitatea pe care o desfășoară în cadrul spațiului închiriat să respecte întocmai legislația națională/europeană cu privire la protecția mediului;
5.4. Să asigure paza spațiului închiriat;

- 5.5. Să folosească spațiul închiriat numai potrivit destinației prevăzute în contract, respectiv pentru desfășurarea activității de comercializare;
- 5.6. Să pătreze bunul închiriat precum și accesoriile acestuia ca un bun proprietar, să nu îl degradeze sau să îl deterioreze.
- 5.7. Să nu subînchirieze spațiul, decât cu acordul scris al proprietarului;
- 5.8. Să achite în termen legal plățile curente aferente: electricitate, gunoi, apă.
- 5.9. Să efectueze 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. Prin reparații normale, partile înțeleg: _____
- 5.10. Să efectueze pe cheltuiala sa lucrările de reparații capitale ale bunului închiriat numai dacă sunt determinate de culpa sa;
- 5.11. Să permită accesul proprietarului în imobilul închiriat, în scopul verificării modului în care este folosit, precum și ori de câte ori proprietarul dorește să repare defecțiunile la construcții sau instalații, cu anunțul în prealabil a chiriașului cu 3 zile înainte;
- 5.12. Să prezinte proprietarului, la cerere, facturile de plată pentru cheltuielile curente ale imobilului;
- 5.13. Să îl înștiințeze imediat pe locator despre orice acțiune a unei terțe persoane care îi tulbură folosința;
- 5.14. Să nu facă modificări a spațiului închiriat fără acordul locatorului.
- 5.15. La încetarea contractului să predea spațiul închiriat în starea în care l-a primit împreună cu toate accesoriile acestuia.

VI. OBLIGAȚIILE PRINCIPALE ALE LOCATORULUI – COMUNA POIENI

- 6.1. Are obligația de a preda bunul închiriat precum și toate accesoriile acestuia pe bază de proces verbal, semnat și stampilat de ambele părți contractante;
- 6.2. Pe toata durata închirierii locatorul se obligă să efectueze reparațiile capitale și necesare pe cheltuiala sa pentru a asigura funcționalitatea bunului închiriat, conform destinației;
- 6.3. Va efectua pe cheltuiala sa și reparațiile determinate de vreun caz de forță majoră;
- 6.4. Va înlocui parțial sau total accesoriile bunului închiriat, pe cheltuiala sa, atunci când înlocuirea acestora nu este determinată de culpa locatarului;
- 6.5. Să nu stânjenească pe locatar în exercitarea dreptului de folosință asupra bunului închiriat și nici nu va face acte prin care ar putea micșora folosința acestuia;
- 6.6. Să nu execute modificări, schimbări ale structurii bunului închiriat de natura să tulbure folosința acestuia de către locatar sau care ar determina o schimbare a destinației bunului închiriat;
- 6.7. Să îl garanteze pe locatar contra oricărei tulburări de drept;
- 6.8. Să nu închirieze bunul care face obiectul prezentului contract vreunui terț.

VII. CONDIȚII DE ÎNCETARE A CONTRACTULUI

- a) la expirarea duratei pentru care a fost încheiat;
- b) în situația nerespectării obligațiilor contractuale de către locatar pe durata a cel puțin 3 luni, contractul va putea fi reziliat de plin drept, fără a mai fi necesară punerea în întârziere, situație în care locatarul va trebui să acorde despăgubiri care se vor calcula astfel: contravaloarea chiriei neachitate până la data rezilierii contractului la care se va adăuga contravaloarea a trei chirii lunare;
- c) a provocat stricăciuni însemnate spațiului/imobilului, precum și oricăror alte bunuri aferente lor sau înstrăinează, fără drept, părți ale acestora, situație în care în care locatarul va trebui să acorde despăgubiri care se vor calcula astfel: contravaloarea prejudiciului,

aşa cum este evaluată de locator, la care se va adăuga contravaloarea a trei chirii lunare;
d) clauza forţei majore;
e) prin renunţarea de către locatar la contract, renunţare care se va efectua cu cel puţin 90 de zile înainte;
f) pentru cazurile de interes public, locatorul (COMUNA POIENI)
) poate dispune rezilierea contractului de închiriere. Cazul de interes public ce se probează prin acte autentice emise de autoritatea locală sau prin hotărâri ale guvernului.

VIII. FORŢA MAJORĂ

8.1. Forţa majoră legal notificată exonerează de răspundere părţile în ceea ce priveşte îndeplinirea totală sau parţială a obligaţiilor ce le revin, cu menţiunea că prin forţa majoră se înţelege orice eveniment independent de voinţa părţilor, imprevizibil şi inevitabil, care împiedică părţile să-şi execute integral sau parţial obligaţiile.
8.2. Partea care invocă forţa majoră este obligată să notifice celeilalte părţi, în termen de 3 zile, producerea evenimentului şi să ia toate măsurile posibile în vederea limitării consecinţelor lui.
8.3. Dacă în termen de 5 zile de la producere, evenimentul respectiv nu încetează, părţile au dreptul să-şi notifice încetarea de plin drept a prezentului contract fără ca vreuna dintre ele să pretindă daune-interes.

IX. LITIGII

Eventualele litigii care s-ar putea ivi în legătură cu acest contract vor fi soluţionate pe cale amiabilă, iar dacă părţile nu cad de acord, vor fi soluţionate de instanţele de judecată competente.

Părţile au înţeles să încheie astăzi, _____ prezentul contract în două exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Locator,
COMUNA POIENI

Locatar,

IV. FORMULARE SI MODELE DE DOCUMENTE

Declarație privind intrarea în posesia caietului de sarcini/documentație de atribuire

(document obligatoriu - plic exterior)

Prin prezenta, subsemnatul/subsemnata _____ în calitate
de _____ a societății _____ declar pe
propria răspundere că am intrat în posesia documentației de atribuire privind închirierea
unui spațiu aparținând clădirii din Valea Drăganului, nr. 54, fosta primărie în
suprafață de 19,80 mp aparținând comunei Poieni , jud. Cluj, proprietatea publică a
comunei Poieni prin descărcarea acesteia de pe site ul www.primariapoieni.ro,
astăzi _____.

Data

Semnătura