
Consiliul Local al Comunei Ciurila

Primăria Comunei Ciurila

**DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE
LICITAȚIE PUBLICĂ**

**privind închirieria prin licitație publică a unei suprafețe de
300 mp teren (pășune) – imobil înscris în CF nr. 65792 Pădureni**

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE
LICITAȚIE PUBLICĂ
privind închirierea prin licitație publică a unei suprafețe de 300 mp teren (pășune) – imobil
înscris în CF nr. 65792 Pădureni

DOCUMENTAȚIA DE ATRIBUIRE CUPRINDE:

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

CAIET DE SARCINI

PRIVIND ÎNCHIRIEREA PRIN LICITAȚIE PUBLICĂ, CU DEPUNERE DE OFERTE ÎN PLIC ÎNCHIS, A UNEI SUPRAFEȚE DE 300 MP TEREN APARTINÂND DOMENIULUI PUBLIC AL COMUNEI CIURILA, SITUAT ÎN EXTRAVILANUL LOCALITĂȚII PĂDURENI, ÎNSCRIS ÎN CF NR. 65792 CIURILA, ÎN VEDEREA EDIFICĂRII ȘI EXPLOATĂRII UNEI STAȚII DE TELEFONIE MOBILĂ ȘI DE COMUNICAȚII ELECTRONICE

Art. 1. Obiectul procedurii: Obiectul prezentei proceduri îl constituie închirierea prin licitație publică deschisă, cu depunere de oferte în plic închis, a imobilului teren în suprafață totală de **300 mp**, având categoria de folosință pășune (pajiște permanentă), situat în extravilanul satului Pădureni, aparținând domeniului public al Comunei Ciurila, Județul Cluj, identificat prin Cartea Funciară nr. 65792 Ciurila.

Art. 2. Regimul juridic al bunului: Terenul ce face obiectul închirierii aparține în exclusivitate domeniului public al Comunei Ciurila. Bunul este liber de sarcini, nu este grevat de ipotecă sau alte drepturi reale, nu face obiectul niciunui litigiu aflat pe rolul instanțelor de judecată și nu este notificat în baza legilor speciale ale proprietății. Delimitarea fizică a acestuia este realizată conform planului de situație și de încadrare în zonă, anexe la prezentul document.

Art. 3. Destinația obligatorie a imobilului: Terenul va fi utilizat de către locatar (chiriaș) în mod exclusiv pentru: amplasarea, montarea, exploatarea și mentenanța unei stații de telefonie mobilă și de comunicații electronice. Infrastructura tehnică poate cuprinde: pilon metalic de susținere, antene de emisie-recepție, containere tehnologice supraterane, sisteme de climatizare, generatoare de curent, instalații de împământare și paratrăsnet, gard perimetral de protecție, precum și rețele de alimentare cu energie electrică și tubulatură pentru fibra optică.

Art. 4. Cadrul legal aplicabil: Procedura de închiriere se desfășoară cu respectarea strictă a normelor de drept în vigoare:

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv art. 332 - 348 (Secțiunea a 2-a - Închirierea bunurilor proprietate publică);
- Legea nr. 159/2016 privind regimul infrastructurii fizice a rețelelor de comunicații electronice, cu modificările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 34/2013 privind organizarea, administrarea și exploatarea pajiștilor permanente, cu modificările ulterioare;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată.

Art. 5. Durata contractului de închiriere: Închirierea se face pentru o perioadă fermă de **10 (zece) ani**, cu posibilitatea de prelungire prin act adițional, cu aprobarea Consiliului Local Ciurila. Termenul contractual curge de la data semnării contractului de către ambele părți. Solicitarea de prelungire se formulează în scris de către chiriaș cu minimum 60 de zile înainte de expirarea termenului și este supusă aprobării prealabile prin Hotărâre a Consiliului Local Ciurila.

Art. 6. Regimul pajiștilor și avizul DAJ: Terenul având destinația de pășune în extravilan, obținerea tuturor avizelor de la Direcția Agricolă Județeană (DAJ Cluj) pentru scoaterea definitivă sau temporară a suprafeței din circuitul agricol revine în exclusivitate în sarcina și pe cheltuiala câștigătorului licitației, în condițiile legii.

Art. 7. Autorizarea lucrărilor și documentațiile urbanistice: Executarea lucrărilor de construcție se va realiza doar în baza unei Autorizații de Construire valabile. Toate costurile privind studiile geotehnice, ridicările topografice, obținerea Certificatului de Urbanism, a avizelor de mediu și a documentației tehnice cad în sarcina chiriașului. Comuna Ciurila va elibera o împuternicire pentru depunerea documentelor în numele proprietarului. Un exemplar în copie legalizată al Autorizației de Construire va fi predat obligatoriu locatorului în termen de 5 zile de la emitere.

Art. 8. Utilități și infrastructură fizică: Chiriașul va suporta integral toate cheltuielile necesare branșării la rețeaua de energie electrică și amenajării drumului de acces. Este obligatorie instalarea unui contor electric propriu. Toate taxele, impozitele și utilitățile aferente infrastructurii mobile montate cad în sarcina exclusivă a chiriașului.

Art. 9. Se aprobă dreptul de acces fizic și tehnic (pentru pilon, rețele, tubulaturi și cabluri) în favoarea câștigătorului licitației publice, pe amplasamentul identificat în documentația tehnică anexată. Acest drept este neexclusiv, autoritatea locală păstrând posibilitatea de a acorda acces și altor operatori, în condiții egale. Exercițarea dreptului de acces se realizează în baza contractului încheiat între părți.

Art. 10. Interdicția schimbării destinației și subînchirierii: Schimbarea destinației stabilite prin prezentul Caiet de Sarcini este strict interzisă. Subînchirierea sau cesionarea contractului către terțe persoane fizice sau juridice este interzisă de drept, sub sancțiunea nulității absolute, cu excepția cazurilor de reorganizare corporativă aprobate expres prin Hotărâre a Consiliului Local Ciurila.

Art. 11 Readucerea terenului la starea inițială: La încetarea din orice cauză a raporturilor contractuale, chiriașul are obligația legală de a dezafecta în întregime amplasamentul. Acesta va demonta și va ridica pe cheltuiala sa exclusivă pilonul metalic, antenele și containerele tehnologice, având obligația corelativă de a preda terenul în suprafață de **300 mp** curățat și readus la starea inițială de pășune

Art. 12. Preluarea elementelor de infrastructură fizică: În cazul în care, la încetarea contractului, Consiliul Local Ciurila decide prin hotărâre preluarea unor amenajări de infrastructură fixă realizate de locatar (cum ar fi branșamentul electric sau drumul de acces), acestea se vor transfera în proprietatea publică cu titlu gratuit, chiriașul având obligația de a preda și documentația tehnică as-built aferentă.

Art. 13. Dreptul de control al locatorului- Reprezentanții autorizați ai Primarului Comunei Ciurila au dreptul de a inspecta amplasamentul de 300 mp pentru a verifica respectarea destinației terenului și a clauzelor contractuale, cu o notificare prealabilă scrisă de 48 de ore transmisă chiriașului.

Art 14(1) Chiriașul poartă întreaga răspundere juridică și materială pentru aplicarea normelor de Securitate și Sănătate în Muncă (Legea nr. 319/2006) pe toată durata lucrărilor de montare și exploatare a stației.

Art 14.(2) Chiriașul este obligat să doteze perimetrul cu stingătoare conforme și să asigure execuția unor instalații de paratrăsnet și împământare sigure, verificate periodic prin buletine de măsurători PRAM.

Art 14(3) Toate echipamentele de emisie-recepție montate pe pilon trebuie să respecte standardele naționale și europene privind limitele de expunere a populației la câmpuri electromagnetice, deținând avizele DSP necesare.

Art. 15. Rezilierea de drept (Pact Comisoriu de gradul IV) Contractul de închiriere se desființează de plin drept, fără intervenția instanțelor de judecată, fără punere în întârziere și fără nicio altă formalitate prealabilă, în următoarele cazuri:

- a) Chiriașul nu achită chiria datorată și penalitățile în termen de 90 de zile calendaristice de la scadența legală (31 martie);
- b) Chiriașul schimbă destinația terenului de 300 mp fără acordul prealabil scris, exprimat prin HCL de către Consiliul Local Ciurila;
- c) Câștigătorul licitației nu obține avizul obligatoriu de la DAJ Cluj sau Autorizația de Construire în termen de maximum **24 luni** de la semnarea contractului, din motive imputabile culpei sale;
- d) Contractul este cesionat sau subînchiriat parțial sau total către terți, fără existența unei Hotărâri de Consiliu Local exprese în acest sens.

Art. 16. Dispoziții finale

Orice modificare a prezentului document se poate realiza exclusiv cu aprobarea prealabilă a Consiliului Local al Comunei Ciurila, prin Hotărâre expresă adoptată înainte de data publicării anunțului oficial. Litigiile nerezolvate pe cale amiabilă vor fi transmise spre soluționare instanțelor judecătorești competente din Județul Cluj.

OBIECTUL LICITAȚIEI ȘI PREȚUL DE PORNIRE

Obiectul prezentei proceduri îl constituie închirierea prin licitație publică deschisă, cu depunere de oferte în plic închis, a imobilului teren în suprafață totală de **300 mp**, având categoria de folosință pășune (pajiște permanentă), situat în extravilanul satului Pădureni, aparținând domeniului public al Comunei Ciurila, Județul Cluj, identificat prin Cartea Funciară nr. 65792 Ciurila.

Prețul de pornire al licitației publice este de 792 Euro/an, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 26 din 28.05.2026, pe baza raportului de evaluare care stabilește valoarea de piață între prețul minim de 792 Euro și de 1440 Euro.

Publicitatea procedurii

Anunțul de licitație publică se publică în Monitorul Oficial al României (Partea a VI-a), într-un ziar de circulație locală din Județul Cluj și pe site-ul oficial al Primăriei Comunei Ciurila, cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertelor.

Eligibilitatea ofertanților

La procedura de licitație publică poate participa orice persoană juridică română sau străină, ori persoană fizică autorizată (PFA), care are în obiectul de activitate coduri CAEN specifice domeniului telecomunicațiilor și rețelelor de comunicații electronice și care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) A achitat contravaloarea documentației de licitație și garanția de participare;
- b) A depus oferta în termenele și structura prevăzute în prezentul document;
- c) Are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor către bugetul consolidat al statului (ANAF)
- d) Nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
- e) Nu a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul din culpă proprie.

Garanția de participare

Valoarea garanției de participare la licitație este de 132 de euro, plătit la cursul BNR din ziua plății. Garanția de participare se achită în echivalent lei prin virament bancar în contul Comunei Ciurila: **RO78TREZ2165006XXX025808**, deschis la Trezoreria Cluj-Napoca (Beneficiar Comuna Ciurila, CIF 4924004 sau în numerar la casieria primăriei, înainte de data și ora limită pentru depunerea ofertelor. Dovada plății în original se introduce obligatoriu în Plicul A (Documente administrative). Pentru ofertantul declarat câștigător, garanția de participare se reține de către locator și se consideră avans din prima chirie anuală datorată. Pentru participanții necâștigători, garanția se restituie integral, prin virament bancar, în termen de maximum 5 zile lucrătoare de la data semnării Procesului-Verbal de adjudecare a licitației.

Garanția de bună execuție

Locatarul adjudecat are obligația ca, în termen de 15 zile de la semnarea contractului, să constituie o garanție sub formă de depozit bancar reprezentând echivalentul chiriei 132 de euro, platit la cursul BNR din ziua plății, în contul Comunei Ciurila : **RO78TREZ2165006XXX025808**, deschis la Trezoreria Cluj -Napoca (Beneficiar Comuna Ciurila, CIF 4924004

Această sumă va rămâne la dispoziția locatorului pe toată durata contractului pentru garantarea îndeplinirii obligațiilor.

Caietul de sarcini

Valoarea caietului de sarcini este de 200 de lei. Plata se va face în contul **RO75TREZ21621070250XXXX** deschis la Trezoreria Cluj Napoca (Beneficiar Comuna Ciurila CIF 4924004)

Structura ofertei și documentile obligatorii

Oferta se va depune într-un plic exterior, închis și netransparent. Plicul exterior va conține două plicuri distincte, închise separat și marcate corespunzător: Plicul A (Documente de eligibilitate) și Plicul B (Oferta financiară).

Conținutul Plicului A (Documente administrative obligatorii):

- a) Certificat constatator emis de Oficiul Național al Registrului Comerțului (ONRC), nu mai vechi de 30 de zile la data depunerii;
- b) Certificat de atestare fiscală emis de ANAF, care să ateste lipsa datoriilor restante la bugetul de stat generalizat;
- c) Certificat de atestare fiscală eliberat de Primăria Comunei Ciurila, care să ateste lipsa datoriilor restante la bugetul local;
- d) Dovada achitării contravalorii prezentului Caiet de Sarcini (în cuantum de 200 lei, achiziționat de la sediul primăriei, sumă nerestituibilă);
- e) Dovada achitării/constituirii garanției de participare (în original);
- f) Declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății, semnată în original, din care să rezulte că aceasta nu se află în stare de insolvență, faliment sau lichidare;
- g) Declarație pe proprie răspundere privind acceptarea integrală a clauzelor din prezentul Caiet de Sarcini.

Conținutul Plicului B (Oferta financiară)

Contine formularul de ofertă financiară, semnat și ștampilat de reprezentantul legal, în care se specifică valoarea chiriei anuale oferite exprimată în Euro/an (fără cenți), care nu poate fi mai mică decât prețul de pornire al licitației (792 Euro).

MODUL DE ORGANIZARE ȘI DESFĂȘURARE A LICITAȚIEI

Deschiderea plicurilor și Cvorumul legal:

- (1) Plicurile sigilate se predau Comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, procedură ce se va desfășura la sediul Primăriei Comunei Ciurila de către comisia numită prin Dispoziția Primarului nr. 15.06.2026.
- (2) În ședință publică, se deschid plicurile exterioare. Comisia elimină ofertele care nu respectă prevederile privind limba de redactare, termenul sau modul de prezentare. Secretarul comisiei întocmește un proces-verbal cu rezultatul acestei faze preliminare, semnat de comisie și ofertanți.
- (3) Regula de validare (Cvorumul):

Prima ședință de licitație este declarată valabilă și legal constituită doar dacă au fost depuse și declarate administrative conforme cel puțin 2 (două) oferte valabile de la ofertanți independenți. În caz contrar, autoritatea locală este obligată să anuleze procedura.

Dacă la prima ședință nu se întrunește acest cvorum, licitația se va reprograma și se va relua în termen de maximum 15 zile. La a doua procedură, adjudecarea se va face în mod legal indiferent de numărul de ofertanți înscriși, chiar și în situația în care a fost depusă o singură ofertă valabilă ce îndeplinește criteriile.

Evaluarea ofertelor și Adjudecarea

- (1) Comisia va deschide Plicul B (Oferta financiară) doar pentru ofertanții declarați admiși în urma analizei documentelor administrative din Plicul A. Secretarul comisiei consemnează ofertele admise și cele excluse (cu motivele aferente) într-un proces-verbal intermediar.
- (2) Criteriul unic de atribuire este cel mai mare preț anual oferit (cea mai mare valoare a chiriei anuale în Euro), pornind de la prețul de pornire stabilit. Comisia stabilește punctajul final ținând seama de ponderile prevăzute în documentație.
- (3) Rezultatul etapelor de evaluare și oferta financiară declarată câștigătoare se consemnează în Procesul-Verbal de adjudecare a licitației, semnat de toți membrii comisiei și reprezentanții participanților.

RAPORTAREA ȘI PROCEDURA DE CONTESTARE

Raportul procedurii și Informarea

- (1) În baza proceselor-verbale, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite Autorității Contractante (Primarului).
- (2) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului, Autoritatea Contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- (3) În cazurile în care legea obligă la anulare (lipsă cvorum la prima licitație sau nicio ofertă conformă), autoritatea contractantă anulează procedura și organizează o nouă licitație conform art. 341 și 342 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

Calea de atac (Contestații)

- (1) Orice persoană care se consideră vătămată poate depune contestație scrisă, înregistrată oficial la registratura generală a Primăriei Comunei Ciurila în termen de maximum 5 (cinci) zile lucrătoare de la data semnării Procesului-Verbal de adjudecare.
- (2) Contestațiile vor fi soluționate de către o Comisie de soluționare a contestațiilor numită prin Dispoziție de Primar nr. în termen de maximum 5 (cinci) zile lucrătoare de la înregistrare.
- (3) Ofertanții nemulțumiți de decizia din faza administrativă se pot adresa instanței **de contencios** administrativ competente din Județul Cluj, potrivit Legii nr. 554/2004.

CAPITOLUL VII. EXECUTAREA CONTRACTULUI, CONTROLUL ȘI PENALITĂȚILE

Semnarea contractului

- (1) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul câștigător. Semnarea poate avea loc după împlinirea unui termen de siguranță de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării rezultatului (pentru finalizarea căilor de atac administrative), dar în termen de maximum 15 zile calendaristice de la data adjudecării finale.
- (2) Refuzul nejustificat al câștigătorului de a semna contractul atrage pierderea integrală a garanției de participare. În acest caz, autoritatea are dreptul să declare câștigătoare oferta admisibilă de pe locul doi. Dacă aceasta nu există, procedura se anulează și se reia de la început.

Modalități de plată, Indexare și Penalități

- (1) Chiria anuală rezultată din licitație se plătește în mod anticipat, pentru fiecare an contractual în curs, până la data limită de 31 martie a anului respectiv, prin ordin de plată în contul de Trezorerie al Comunei Ciurila.
- (2) Chiria adjudecată rămâne fixă pe parcursul primului an contractual. Începând cu al doilea an, valoarea chiriei anuale se indexează de plin drept, în fiecare an, cu indicele prețurilor de consum (rata oficială a inflației) comunicat public de INS aferent anului precedent.
- (3) Neplata la termen a chiriei atrage penalități de întârziere egale cu nivelul majorărilor aplicate pentru neplata obligațiilor fiscale locale (în prezent 1% pentru fiecare lună sau fracțiune de lună de întârziere), calculate din suma totală restantă.

CONTRACT DE INCHIRIERE

Încheiat între:

_____ cu sediul în localitatea _____, strada _____, nr. _____, județul Cluj, cod fiscal nr. ... din ..., având contul cu nr. _____ reprezentată de _____ în calitate de titular al dreptului de proprietate asupra imobilului situat în localitatea _____, județul Cluj înscris în Cartea Funciară nr. a comunei....., cu nr. cadastral, denumită în continuare **LOCATOR**

Și

_____, cu sediul în _____ înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. _____, Codul de Inregistrare Fiscala nr. _____, având cont deschis sub nr. RO _____ la Banca _____, reprezentată prin _____ în calitate de _____, numită pe parcursul contractului **LOCATAR**

Părțile declară ca au capacitatea să încheie prezentul contract, Locatorul garantând în acest sens Locatarul.

Prezentul contract de închiriere este supus dispozițiilor Codului civil român și are ca obiect închirierea spațiului situat în _____, înscris în Cartea funciara nr. _____ a localitatii _____, având număr cadastral _____ ("Imobilul") în care Locatarul va fi autorizat, în baza licenței acordată de autoritățile abilitate, să-și desfășoare activitatea prin instalarea, exploatarea și întreținerea unei stații de telecomunicații, în condițiile arătate mai jos:

ART.1. OBIECTUL CONTRACTULUI

1.1. Locatorul închiriază Locatarului un spațiu în suprafață de _____(teren) situat în _____ înscris în Cartea funciara nr. _____ a localitatii _____, având număr cadastral _____.

Suprafețele închiriate sunt identificate în schița din anexa 2 ce face parte integrantă din prezentul contract.

1.2. Locatorul declară că este proprietarul Imobilului, are capacitatea de a încheia prezentul contract și face dovada dreptului său de proprietate prin extrasul de carte funciară nr. _____ (anexa 1).

1.3. Dreptul de acces al rețelelor de cabluri necesare racordului la instalația de energie electrică, al legăturilor efectuate între acestea și rețeaua telefonică comutată public, al cablurilor coaxiale de la localul tehnic, precum și dreptul de acces nestânjenit al reprezentanților Locatarului, al personalului tehnic și de întreținere către amplasamentele închiriate este asigurat și garantat de către Locator Locatarului oricând pe perioada derulării Contractului (24/24; 7/7).

1.4. Odată cu transmiterea dreptului de folosință asupra spațiului sus-menționat, părțile constituie o servitute de trecere în favoarea Locatarului (a reprezentanților sai) spre spațiul închiriat, constând în accesul pe _____ (terenul înconjurător).

1.5. Orice încălcare a drepturilor stabilite în prezentul articol constituie tulburare de posesie, producând efectele legale în consecință.

1.6. Predarea – primirea Spațiului se face pe baza unui Proces-verbal de predare-primire.

ART.2. DESTINAȚIA SPAȚIILOR ÎNCHIRIATE

2.1. Spațiile închiriate vor fi utilizate de către Locatar în vederea construirii unei stații de comunicații, necesară desfășurării activității de comunicații electronice. Spațiul și instalațiile vor putea face obiectul construcției și modificărilor tehnice pe care Locatarul le considera utile, cu respectarea destinației convenite de către părți și a normelor în vigoare.

Locatarul, prin încheierea prezentului contract, arată că este de acord cu cele menționate mai sus și că în lipsa acestui acord Locatarul nu ar fi semnat prezentul contract.

2.2. Spațiul închiriat servește în mod exclusiv uzului tehnic și permite Locatarului sau partenerilor acestuia instalarea și exploatarea echipamentelor de comunicații electronice ce aparțin acestora.

Locatarul se obliga să nu patrundă în spațiul închiriat decât cu acordul și în prezența Locatarului, să nu deterioreze instalațiile și să nu intervină în nici un fel care să afecteze buna funcționare a echipamentului instalat. Locatarul poate interveni în cazuri de forță majoră/fortuite (scurt circuit; incendiu; inundatie) pentru debransarea electrică a stației de comunicații și echipamentelor auxiliare, fără avizul prealabil al Locatarului, acționând pe cât posibil astfel încât să limiteze orice pagube.

ART.3.DURATA CONTRACTULUI

3.1. Prezentul contract se încheie pentru o perioadă de 10 ani și intra în vigoare la data semnării de către ambele părți.

3.2. Contractul va putea fi prelungit la cererea Locatarului, solicitarea de prelungire urmând a se formula în scris, cu minim 60 de zile înainte de expirarea termenului și va fi supusă aprobării prealabile prin Hotărâre a Consiliului Local Ciurila.

3.3. În cazul în care Locatarul notifică încetarea contractului ca urmare a faptului că:

- utilizarea stației de telecomunicații devine imposibilă, oneroasă sau mai puțin performantă decât a fost prevăzut inițial,
- se modifică arhitectura rețelei de telecomunicații operată de către Locatar,
- intervin probleme tehnice care îl afectează pe Locatar,
- autorizațiile necesare desfășurării activității Locatarului nu pot fi obținute, Locatarul nu va putea fi obligat la plata niciunei dezdăunări către Locatar.

3.4. În situațiile prevăzute de art 3.3. Locatarul are obligația de a notifica Locatarul cu 30 de zile înainte de data efectivă a încetării contractului.

ART.4.RECEPȚIA SPAȚIULUI

4.1. Preluarea spațiului de către Locatar se va efectua la data începerii construcției, data la care părțile se obligă să întocmească procesul verbal de predare-primire ce va constitui anexa 3, la prezentul contract.

4.2. În cazul în care Locatarul nu semnează procesul verbal sau îl împiedică prin orice mod pe Locatar să intre în posesia spațiului, la împlinirea unui termen de 10 zile de la solicitarea preluării spațiului de către Locatar, Locatarul va datora Locatarului penalități de întârziere în cuantum de 0.2% pe zi de întârziere din valoarea contractului până la data intrării în posesia spațiului închiriat.

ART.5. STAREA SPAȚIULUI

5.1. Locatarul garantează că spațiul va fi menținut în bună stare asigurând reparațiile locative necesare, dacă au fost cauzate din derularea prezentului contract.

5.2. Locatarul este răspunzător de plata consumului de energie electrică. În acest scop el va încheia în mod direct contracte cu furnizorii de utilități.

5.3. În cazul în care Locatarul nu obține de la serviciile de distribuție a energiei electrice o racordare proprie, separată, Locatarul va permite Locatarului să se alimenteze de la o

sursă disponibilă a sa, cu condiția instalării unui contor care să înregistreze separat consumul său de energie.

- 5.4. Spațiul supus prezentului contract de închiriere este descris în cadrul procesului-verbal de predare-primire (anexa 3), care face parte integrantă din contract, alături de schița spațiului închiriat (anexa 2).
- 5.5. În cazul extinderii suprafețelor închiriate, dacă rațiuni de ordin tehnic o impun, iar situația imobilului/terenului permite o astfel de extindere, părțile vor stabili prin act adițional majorarea cuantumului chiriei direct proporțional cu mărirea de suprafață.
- 5.6. În cazul în care există modificări aduse spațiului anterioare încheierii prezentului contract, Locatorul garantează că deține toate autorizațiile necesare pentru acestea, precum și autorizația de construire necesară acestor modificări. Locatarul nu poate fi în nici un caz răspunzător pentru modificările anterioare prezentului contract efectuate de către proprietar sau o terță persoană asupra spațiului închiriat.
- 5.7. Locatorul declara în mod expres ca este de acord și recunoște dreptul Locatarului de a efectua orice fel de amenajări în spațiu (inclusiv modificări și îmbunătățiri), necesare și utile desfășurării activității proprii a Locatarului. Amenajările din spațiu se vor realiza pe cheltuiala Locatarului.

ART.6. PROPRIETATEA

- 6.1. Locatorul garantează că are dreptul să închirieze spațiul către Locatar.
- 6.2. Locatorul declară că recunoaște dreptul de proprietate al Locatarului asupra echipamentelor de comunicații și asupra tuturor elementelor/construcțiilor de susținere a acestora ce urmează a fi instalate/edificate de Locatar în Spațiu.
- 6.3. Locatorul declară că este de acord cu instalarea în spațiul închiriat de către Locatar a unei stații de comunicații. În acest sens, Locatorul cesionează Locatarului dreptul de a construi pe terenul/imobilul ce formează obiectul prezentului contract și va elibera la solicitarea acestuia orice înscris sau declarație autentică sau sub semnătură privată, precum și toate documentele necesare acestuia pentru obținerea avizelor și autorizațiilor necesare desfășurării activității sale specifice.

ART.7. CHIRIA

- 7.1. Părțile convin pentru o chirie anuală în cuantum de _____ Euro ce va fi achitată în echivalent în lei la cursul B.N.R. de la data obligației de plată/emiterii facturii.
- 7.2. Locatorul va emite și transmite Locatarului prin intermediul E-Factura și SPV, facturile conținând sumele datorate, conform prezentului Contract, în primele 5 (cinci) zile lucrătoare ale perioadei pentru care este aferentă factura.
- 7.3. Cuantumul chiriei **se va calcula de la data obținerii autorizației de construire de către Locatar** și se va plăti în mod anticipat, pentru fiecare an în curs, până la data limită de 31 martie a anului respectiv. Chiria rămâne fixă pe parcursul primului an contractual. Începând cu al doilea an contractual, valoarea chiriei anuale se indexează deplin drept, în fiecare an, cu indicii prețurilor de consum (rata oficială a inflației) comunicat public de INS aferent anului precedent.
- 7.4. Plata se va face anual în contul Locatarului menționat pe factura în termen de 30 zile de la data primirii facturii.
- 7.5. În cazul în care Locatarul nu achită sumele datorate în temeiul prezentului contract la termenele prevăzute la art. 7.3., acesta datorează Locatarului penalități de întârziere egale cu nivelul majorărilor aplicate pentru neplata obligațiilor fiscale locale (în prezent 1% pentru fiecare lună sau fracțiune de lună de întârziere), calculate din suma totală restantă. Dacă, pe parcursul derulării prezentului contract, Locatarul va datora Locatarului plata mai multor sume derivând din contract, plățile efectuate de Locatar vor acoperi sumele datorate Locatarului, în următoarea ordine: sumele principale (chiria) și apoi penalitățile contractuale, după cum este cazul.

ART.8. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

8.1. LOCATORUL

-
- 8.1.1.** Locatorul va asigura Locatarului, pe toată durata prezentului contract, folosința linistită, utilă și netulburată a spațiului și va garanta contra evicțiunii terților.
- 8.1.2.** Locatorul va preda spațiul supus prezentului contract, în termen de cel mult 10 zile de la solicitarea preluării spațiului de către Locatar.
- 8.1.3.** Locatorul se obliga să se abțină de la orice act sau fapt personal, care ar avea drept consecință împiedicarea sau limitarea exercitării de către Locatar a dreptului de folosință asupra Spațiului Inchiriat garantând liberul acces, în orice moment și de câte ori este necesar, pentru persoanele desemnate de Locatar și pentru toate materialele, utilajele și instalațiile necesare executării lucrărilor de asamblare, instalare, modificare, operare, întreținere și reparare a stației de telecomunicații.
- 8.1.4.** Dacă Locatorul se hotărăște să vândă spațiul închiriat, Locatarul va avea un drept de preempțiune pentru cumpărarea acestuia. În acest scop, Locatorul este obligat să comunice Locatarului intenția de vânzare și să acorde acestuia un termen de 15 zile înăuntrul căruia Locatarul să-și manifeste intenția de cumpărare. O încălcare a acestei clauze contractuale este de natură a atrage obligarea la daune-interese față de Locatar.
- 8.1.5.** Locatorul garantează că spațiul nominalizat în prezentul contract nu face obiectul niciunui litigiu cu terțe persoane, precum și faptul că acesta nu este grevat de sarcini, sub sancțiunea de daune interese, obligându-se să dea declarații sub semnătură privată sau autentice în acest sens, pe întreaga durată a contractului, oricând îi va fi solicitat de către Locatar.
- 8.1.6.** Locatorul se obligă să suporte toate obligațiile care îi revin pe baza legislației în domeniu.
- 8.1.7.** Locatorul are obligația să anunțe imediat Locatarul în cazul în care folosința acestuia este tulburată, inclusiv prin deteriorarea construcțiilor / echipamentelor aparținând Locatarului sau când intervin disfuncționalități la alimentarea cu energie electrică despre care are cunoștință. În cazul în care se prevăd sau intervin orice fel de lucrări de natură să conducă la încetarea temporară sau permanentă a alimentării cu energie electrică sau lucrări care să afecteze buna funcționare a instalațiilor tehnice ale Locatarului, Locatorul are obligația să anunțe Locatarul în cel mult 24 de ore de la data la care a luat cunoștință de posibilitatea intervenției acestor lucrări. În cazul nerespectării de către Locatar a acestei obligații, Locatarul este în drept să ceară daune-interese în valoare cel puțin egală cu valoarea contractului.
- 8.1.8.** Locatorul este obligat să emită/prezinte factura justificativă a chiriei la începutul fiecărei perioade scadente conform periodicității de plată.
- 8.1.9.** Locatorul se obligă ca la expirarea prezentului contract sau la încetarea sa în orice mod, să permită Locatarului să preia toate bunurile proprii din spațiu.
- 8.1.10.** Locatorul este ținut să respecte toate obligațiile stabilite prin prezentul contract.

8.2. LOCATARUL

- 8.2.1.** Locatarul va folosi spațiul închiriat, menținându-l în perfectă stare, pentru construirea și instalarea unei stații releu formată din:
- un local tehnic / echipamente de telecomunicații;
 - un pilon necesar instalării antenelor de telecomunicații / suport de antene;
 - cablurile necesare bunei funcționări a instalațiilor, legăturile la rețeaua de energie electrică, legăturile la rețeaua telefonică comutată public, precum și cablurile care leagă localul tehnic de antene.
- 8.2.2.** Locatarul se obligă la plata chiriei și a utilităților în condițiile stipulate de prezentul contract.
- 8.2.3.** Locatarul va răspunde numai pentru prejudiciile cauzate din culpa prin faptă proprie.
- 8.2.4.** Locatarul se obligă să se abțină de la orice activitate care ar putea tulbura liniștea și securitatea imobilului.
- 8.2.5.** Locatarul a luat la cunoștință că terenul închiriat are destinația de pasune extravilan, iar obținerea tuturor avizelor de la Direcția Agricolă Județeană (DAJ Cluj) pentru scoaterea

definitivă sau temporară a suprafeței din circuitul agricol revine în exclusivitate în sarcina și pe cheltuiala Locatarului, în condițiile legii.

ART.9. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

- 9.1.** Contractul încetează prin atingere la termen sau prin acordul părților.
- 9.2.** Oricare dintre părți poate cere încetarea Contractului, în cazul în care cealaltă parte încalcă în mod repetat obligațiile asumate prin acest contract și nu remediază încălcarea respectivă în termen de 60 (șaizeci de zile) calendaristice de la notificarea scrisă, trimisă prin intermediul unui executor judecătoresc, la adresa menționată la articolul 12.1, prin care i se solicită remedierea.

ART.10. RESTITUIREA SPAȚIULUI

- 10.1.** La încetarea definitivă a contractului, Locatarul este obligat să elibereze, în termen de 45 (patruzeci și cinci) zile de la obținerea autorizației de desființare a Stației de telecomunicații și pe cheltuiala proprie, spațiul închiriat. Până la data eliberării complete și predării spațiului închiriat către Locator, pe baza semnării unui proces-verbal de predare-primire, Locatarul datorează chirie conform contractului. În cazul în care Locatorul este de acord, Locatarul poate lăsa câștigate Locatorului lucrările de îmbunătățire aduse spațiului sau va stabili un preț în vederea transmiterii dreptului de proprietate asupra acestora.
- 10.2.** Restituirea spațiului, în orice modalitate se va efectua, se va finaliza printr-un proces-verbal de predare-primire.
- 10.3.** Încetarea prezentului contract nu produce efecte asupra obligațiilor rezultate din Contract și neexecutate până la data încetării sale și nici asupra drepturilor și obligațiilor contractuale prevăzute în sarcina părților după data încetării prezentului contract, incluzând, dar fără a se limita la, clauzele care privesc daunele-interese sau despăgubiri datorate conform prezentului contract.)
- 10.4.** Părțile convin în mod expres ca Locatorul nu poate invoca un drept de retenție și nu poate pune sechestru asigurător asupra construcțiilor sau instalațiilor Locatarului, acesta putând oricând să le ridice.

ART.11. FORȚA MAJORĂ

Forța majoră, convenită ca fiind acel eveniment imprevizibil și de neînlăturat, petrecut după intrarea în vigoare a contractului, care împiedică partea sau părțile să-și îndeplinească obligațiile asumate prin contract, exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii.

Partea care invocă forța majoră va înmâna celeilalte părți certificarea emisă de autoritatea competentă în termen de maximum 48 h de la obținere.

Dacă durata confirmată a existenței cazului de forță majoră este mai mare de 10 zile, părțile se vor reuni în mod obligatoriu pentru a decide condițiile continuării contractului sau rezilierea acestuia.

Exonerarea de răspundere operează numai pe durata existenței cazului de forță majoră.

ART.12. NOTIFICĂRI

- 12.1.** Orice comunicare realizată în baza prezentului contract va fi valabilă dacă este adusă la cunoștință celeilalte părți în scris, prin fax, email, scrisoare recomandată sau orice alt mijloc care oferă garanția recepționării comunicării.

În acest scop părțile declară următoarele adrese de primire a corespondenței:

- **Locatorul** _____
Locatarul _____

- 12.2.** Notificările vor fi realizate sub forma scrisorii recomandate cu aviz de primire la adresele sus-menționate. Respectarea acestei forme este obligatorie pentru validitatea comunicării, sub sancțiunea neopozabilității notificării părții căreia i se adresează notificarea.

-
- 12.3.** Părțile contractante se angajează să comunice în scris în termen de 5 zile celeilalte părți orice modificare intervenită în adresa declarată. Necomunicarea modificării de adresă atrage valabilitatea corespondenței trimise la ultima adresă comunicată.

ART.13. LITIGII

Orice litigii apărute în legatură cu interpretarea sau executarea contractului se vor soluționa pe cale amiabilă; în situația în care acest demers eșuează, competența soluționării litigiului, aparține instanței judecătorești competente material de la sediul Locatarului.

ART.14. DISPOZIȚII FINALE

- 14.1.** Răspunderea părților în cadrul prezentului contract, este conformă dispozițiilor Codului Civil, completat de legislația speciala în vigoare.
- 14.2.** Dacă o dispoziție contractuală se dovedește a fi nulă, dar nu este de natură a afecta contractul în întregul lui, celelalte dispoziții contractuale rămân în vigoare.
- 14.3.** În caz de dispoziții legale suplative, între părți vor prevala prevederile prezentului contract.
- 14.4.** Părțile declară că sunt de acord cu notarea prezentului contract în cartea funciara.
- 14.5.** Locatarul va efectua, pe cheltuiala sa, toate demersurile necesare asigurării publicității prezentului contract și înscrierii drepturilor consacrate prin contract.
- 14.6.** Locatorul garantează ca încheierea acestui contract precum și îndeplinirea obligațiilor care îi revin în baza acestuia nu vor constitui o încălcare a altui contract asumat de către Locator anterior semnării prezentului contract.
- 14.7.** Pentru încheierea și executarea contractului, fiecare parte poate prelucra date cu caracter personal aparținând celeilalte Parti / reprezentanților legali sau angajaților celeilalte Parti ("Persoane vizate"). Pentru claritate, Partile au analizat și confirmat că executarea obiectului contractului nu implică prelucrări de date cu caracter personal, însă fiecare Parte va prelucra date cu caracter personal, inclusiv nume, prenume, serie și număr carte de identitate (după caz), număr de telefon, adresa de e-mail, semnatura aparținând Persoanelor vizate. Pentru datele cu caracter personal prelucrate în legătură cu prezentul Contract, Partile sunt de acord că acestea au calitatea de operatori independenți, stabilesc în mod autonom condițiile operațiilor de prelucrare și sunt răspunzătoare în mod independent de respectarea cerințelor legale aplicabile acestor operațiuni.
- 14.8.** Orice modificare a prevederilor prezentului contract se va realiza prin act adițional semnat de ambele părți și va fi considerat ca făcând parte integrantă din contract din momentul semnării lui.

Prezentul contract a fost încheiat la _____ în cinci exemplare originale cu aceeași valoare juridică, câte unul pentru fiecare parte, restul pentru formalități.

Procedura de Licitație Publică Deschisă – la P HCL 32/22.06.2026

ANEXA 4

CERERE DE ÎNSCRIERE LA LICITAȚIE

DOMNULE PRIMAR,

Subsemnatul.....În calitate de reprezentant legal al societății comerciale, cu datele de identificare menționate în plicul cu documente atașat, vă rog respectuos să îmi aprobați participarea la licitația publică deschisă organizată de Primăria Comunei Ciurila.

Procedura vizează închirierea imobilului teren în suprafață de 300 mp (pășune), înscris în C.F. nr. 65792 Pădureni, aparținând domeniului public al Comunei Ciurila, Județul Cluj.

Terenul are destinația specifică de amplasare a unei stații de telefonie mobilă și a infrastructurii aferente.

Prin prezenta cerere, societatea pe care o reprezint declară următoarele:

- Am achiziționat documentația de atribuire și acceptăm în totalitate, fără rezerve sau obiecțiuni, toate condițiile și clauzele tehnice și juridice impuse în Caietul de Sarcini.
- Oferta financiară depusă este fermă, irevocabilă și rămâne valabilă pe toată perioada de organizare și finalizare a procedurii de adjudecare.
- Acceptăm în mod expres faptul că dreptul de acces fizic și tehnic pe amplasament este unul neexclusiv, autoritatea locală păstrând posibilitatea de a acorda acces și altor operatori în condiții egale, conform H.C.L. nr. 29/2026.

Anexez la prezenta cerere dosarul complet conținând documentele de eligibilitate solicitate și oferta financiară fermă.

ANEXĂ 5 la P HCL 32/22.06.2026

Procedura de Licitatie Publică Deschisă – H.C.L. Ciurila nr. 29/2026

FORMULAR DE OFERTĂ FINANCIARĂ

DENUMIREA FIRMEI / (PERSONA FIZICĂ AUTORIZATĂ):

SEDIUL / ADRESA:

COD FISCAL / CUI:

REGISTRUL COMERȚULUI:

TELEFON / E-MAIL:

REPREZENTATĂ PRIN (Nume, Prenume, Calitate):

O F E R T Ă

Pentru închirierea prin licitație publică deschisă a bunului imobil teren în suprafață de 300 mp (pășune), înscris în C.F. nr. 65792 Pădureni, aparținând domeniului public al Comunei Ciurila, Județul Cluj, în vederea amplasării unei stații de telefonie mobilă și a infrastructurii aferente:

OFERTA FINANCIARĂ FERMĂ:

_____ LEI / an (în cifre)

_____ lei
/ an (în litere)

(

Notă obligatorie: Valoarea ofertată reprezintă prețul total anual pentru întreaga suprafață de 542 mp și nu poate fi mai mică decât prețul minim de pornire stabilit prin Raportul de Evaluare ANEVAR.)

VALABILITATEA OFERTEI:

Durata de valabilitate a prezentei oferte este de 60 de zile de la data limită stabilită pentru depunerea documentelor de înscriere la licitație. Pe toată această perioadă, oferta rămâne fermă, irevocabilă și produce efecte juridice depline.

DECLARAȚIE DE ASUMARE:

Subsemnatul/Societatea comercialădeclar prin prezenta că am luat cunoștință de toate condițiile, clauzele și obligațiile menționate în Caietul de Sarcini aprobat prin H.C.L. nr. 29/2026. Ne obligăm ca, în cazul în care oferta noastră va fi declarată adjudecătoare, să semnăm contractul de închiriere în termenul legal de maximum 15 zile stabilit de comisie.

Data depunerii: ____ / ____ / 2026

OFERTANT,

Semnătura autorizată și ștampila: