

HOTĂRÂRE NR . 82

Din data de 07.10.2026

**privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu aparținând domeniului public
al comunei Iara, cu destinația de spațiu tehnic pentru amplasarea și exploatarea de
echipamente de comunicații electronice**

Consiliul Local al comunei Iara, județul Cluj, întrunit în ședința din data de 07.10.2026,

Văzând :

Proiectul de hotărârea nr. 80/22.09.2026 privind aprobarea închirierii prin licitație publică a unui spațiu aparținând domeniului public al comunei Iara, cu destinația de spațiu tehnic pentru amplasarea și exploatarea de echipamente de comunicații electronice

Având în vedere:

- Referatul de aprobare nr. 7705/22.09.2026 al primarului comunei Iara, în calitate de inițiator;
- Raportul de specialitate nr.7706/22.09.2026 al compartimentului de resort din cadrul aparatului de specialitate al primarului;
- Avizul comisiilor de specialitate a Consiliului Local al comunei Iara nr. 1, 2, 3 ;
- Raportul de evaluare nr. 20 din 14.08.2026, întocmit de evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. Săplăcan Luminița Eugenia, legitimația nr. 12519/2026;
- Hotărârea Consiliului Local al comunei Iara nr. 19/24.04.2022 privind modificarea Inventarului bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Iara, pozițiile 10 și 10.1.

În temeiul prevederilor:

- art. 108 lit. c), art. 297 alin. (1) lit. b) și art. 332 – 348 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
- art. 858 – 875 și art. 1.777 și urm. din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 159/2016 privind regimul infrastructurii fizice a rețelelor de comunicații electronice, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 111/2011 privind comunicațiile electronice, cu modificările și completările ulterioare;
- Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

– Legii nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. b), precum și al art. 139 alin. (3) lit. g) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Consiliul Local al Comunei Iara adoptă prezenta HOTĂRÂREA :

Art. 1. – Se aprobă închirierea prin licitație publică a spațiului aparținând domeniului public al comunei Iara, în suprafață de 19,68 mp, parte din Clădirea Poștei Iara, situat în loc. Iara, Clădire Poșta Iara, comuna Iara, jud. Cluj, înscris în Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Iara la pozițiile 10 și 10.1, cu destinația exclusivă de spațiu tehnic pentru amplasarea, instalarea, întreținerea și exploatarea de echipamente de comunicații electronice (telecomunicații) și a infrastructurii fizice aferente.

Art. 2. – Durata contractului de închiriere este de 5 (cinci) ani de la data semnării acestuia, cu posibilitatea prelungirii, prin act adițional, cu acordul părților și cu aprobarea prealabilă a Consiliului Local al comunei Iara, pe o perioadă de cel mult jumătate din durata inițială.

Art. 3. – (1) Prețul de pornire al licitației este de 3,05 euro/mp/lună, fără T.V.A., stabilit pe baza Raportului de evaluare nr. 20 din 14.08.2026, întocmit de evaluator autorizat A.N.E.V.A.R.

(2) Criteriul de atribuire a contractului de închiriere este cel mai mare nivel al chiriei oferite.

Art. 4. Se aprobă studiul de oportunitate pentru închirierea prin licitație publică a spațiului prevăzut la art. 1, conform Anexei nr. 1 la prezenta hotărâre

Art. 5. – Se aprobă caietul de sarcini pentru închirierea prin licitație publică a spațiului prevăzut la art. 1, prevăzut în Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art. 6. – Se aprobă fișa de date a procedurii de licitație publică, prevăzută în Anexa nr. 3 la prezenta hotărâre.

Art. 7. – Se aprobă contractul-cadru de închiriere, prevăzut în Anexa nr. 4 la prezenta hotărâre.

Art. 8- Se împuternicește primarul Comunei Iara să semneze contractul de închiriere spațiului prevăzut la art. 1.

Art. 9. – (1) Se constituie comisia de evaluare a ofertelor, care va fi numită prin dispoziție a primarului comunei Iara, ulterior publicării anunțului de licitație.

(2) Se desemnează dl consilier Boca Ioan- Ilie, reprezentant al Consiliului Local Iara- membru în comisia de evaluare a ofertelor ;

(3) Se desemnează dl consilier Ursulean Lucian -Vasile reprezentant al Consiliului Local Iara – membru supleant în comisia de evaluare a ofertelor

Art. 10 Se constituie comisia de soluționare a contestațiilor, care va fi numită prin dispoziție a primarului comunei Iara, din alți membri decât cei ai comisiei de evaluare.

(2) Se desemnează dl consilier Pop Vasile reprezentant al Consiliului Local Iara- membru în comisia de soluționare a contestațiilor ;

(3) Se desemnează dl consilier Bica Remus -Radu reprezentant al Consiliului Local Iara – membru supleant de soluționare a contestațiilor

Art. 11. – Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează primarul comunei Iara, și

membri Comisiilor stabilite la art 9 și 10 .

Art. 12. – Prezenta hotărâre se comunică, prin grija secretarului general al comunei, Instituției Prefectului – Județul Cluj, primarului comunei Iara și se aduce la cunoștință publică prin afișare la sediul Primăriei comunei Iara și pe pagina de internet a instituției.

Nr. Consilieri în funcție : ____13 ____

Nr. Consilieri prezenți: ____11 ____

Nr. Voturi “pentru”: ____11 ____

Nr. Voturi “contra”: ____

Nr. Voturi “abțineri”: ____

Președinte de ședință

Mureșan Adrian -Ioan

Contrasemnează

Secretar General,
Drăghiciu Petruța-Mariana

STUDIUL DE OPORTUNITATE

privind închirierea prin licitație publică a unui spațiu aparținând domeniului public al comunei Iara, constând într-un spațiu în suprafață de 19,68 mp din Clădirea Poștei Iara, situat în loc. Iara, Clădire Poștă Iara, com. Iara, jud. Cluj, înscris în Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Iara la pozițiile 10 și 10.1, cu destinația de spațiu tehnic pentru amplasarea și exploatarea de echipamente de comunicații electronice

Întocmit în conformitate cu art. 333 alin. (1) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, potrivit căruia închirierea bunurilor proprietate publică se aprobă pe baza unui studiu de oportunitate.

1. INTRODUCERE. SCOPUL STUDIULUI

Prezentul studiu de oportunitate fundamentează necesitatea și oportunitatea închirierii, prin licitație publică, a unui spațiu aparținând domeniului public al comunei Iara, în vederea valorificării eficiente a acestuia și a atragerii de venituri suplimentare la bugetul local, cu respectarea regimului juridic al proprietății publice.

Studiul stă la baza inițierii proiectului de hotărâre a Consiliului Local al comunei Iara privind aprobarea închirierii, a caietului de sarcini, a fișei de date a procedurii, a contractului-cadru de închiriere și a formularelor aferente.

2. CADRUL LEGAL AL ÎNCHIRIERII

- a) Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare – art. 108 lit. c), art. 297 alin. (1) lit. b) și art. 332 – 348 (regimul închirierii bunurilor proprietate publică);
- b) Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare – art. 858 – 875 (regimul proprietății publice) și art. 1.777 și urm. (contractul de locațiune);
- c) Legea nr. 159/2016 privind regimul infrastructurii fizice a rețelelor de comunicații electronice, precum și pentru stabilirea unor măsuri pentru reducerea costului instalării rețelelor de comunicații electronice, cu modificările și completările ulterioare;
- d) Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 111/2011 privind comunicațiile electronice, cu modificările și completările ulterioare;
- e) Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- f) Legea nr. 273/2006 privind finanțele publice locale, cu modificările și completările ulterioare;

g) Ordonanța Guvernului nr. 24/2011 privind unele măsuri în domeniul evaluării bunurilor, aprobată cu modificări prin Legea nr. 99/2013.

Potrivit art. 858 din Codul civil, dreptul de proprietate publică este dreptul de proprietate ce aparține statului sau unei unități administrativ-teritoriale asupra bunurilor care, prin natura lor sau prin declarația legii, sunt de uz ori de interes public, cu condiția să fie dobândite prin unul dintre modurile prevăzute de lege. Bunurile proprietate publică sunt inalienabile, imprescriptibile și insesizabile, însă pot fi date în folosință, cu titlu oneros, prin închiriere, în condițiile legii (art. 861 – 862 Cod civil, art. 332 din O.U.G. nr. 57/2019).

3. DESCRIEREA ȘI IDENTIFICAREA BUNULUI

Element	Descriere
Denumire bun	Clădirea Poștei Iara
Amplasament	Loc. Iara, Clădire Poștă Iara, com. Iara, jud. Cluj; acces din DC 102 (stradă asfaltată)
Regim juridic	Domeniul public al comunei Iara, Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Iara, pozițiile 10 și 10.1
Suprafața construită a clădirii	156,00 mp (suprafață utilă 111,43 mp)
Suprafața terenului aferent	724 mp
Suprafața propusă spre închiriere	19,68 mp utili (25,38 mp construiți)
An construcție	1945
Regim de înălțime	Parter
Structura constructivă	Fundații continue din piatră; pereți din zidărie de cărămidă; șarpantă din lemn; învelitoare din țiglă ceramică; tâmplărie din lemn
Stare tehnică	Necesită renovare
Utilități existente	Energie electrică (iluminat și prize), apă-canal; încălzire cu sobe cu lemne
Sarcini	Libertate de sarcini

Delimitarea exactă a spațiului propus spre închiriere rezultă din planul de amplasament și releveul anexat caietului de sarcini.

4. NECESITATEA ȘI OPORTUNITATEA ÎNCHIRIERII

4.1. Situația actuală a spațiului

Spațiul de 19,68 mp analizat în prezentul studiu este, la data întocmirii acestuia, neutilizat de către autoritatea contractantă și nu este necesar desfășurării activității curente a Primăriei comunei Iara sau a altor instituții/servicii publice din localitate. Menținerea sa nefolosit generează costuri de întreținere minimală fără un beneficiu corespunzător pentru comunitate.

4.2. Interesul pentru destinația de spațiu tehnic pentru comunicații electronice

Dezvoltarea rețelelor de comunicații electronice (telefonie, internet, televiziune prin cablu) în mediul rural presupune amplasarea de echipamente tehnice — puncte de distribuție, rack-uri, surse de alimentare neîntreruptibilă — în locații centrale, cu acces facil și posibilitate de securizare, apropiate de rețelele existente de energie electrică și de traseele de fibră optică sau de cablu.

Clădirea Poștei Iara, prin poziționarea sa centrală în localitate, prin accesul din stradă asfaltată și prin existența utilităților de bază, întrunește condițiile tehnice necesare unei astfel de destinații, fără a necesita investiții semnificative din partea autorității contractante.

4.3. Beneficii pentru comunitate

- a) atragerea de venituri suplimentare, constante și previzibile, la bugetul local al comunei Iara, pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire;
- b) facilitarea accesului locuitorilor comunei la servicii moderne de comunicații electronice (internet, telefonie, televiziune), prin sprijinirea infrastructurii operatorilor din domeniu, în acord cu obiectivele Legii nr. 159/2016;
- c) valorificarea unui spațiu altfel neutilizat, fără afectarea activităților curente desfășurate în restul clădirii;
- d) transferul integral către chiriaș a costurilor de amenajare, dotare, întreținere și exploatare a spațiului, fără cheltuieli suplimentare pentru bugetul local;
- e) menținerea în circuitul economic activ a unui bun aparținând domeniului public, cu respectarea regimului juridic al inalienabilității.

5. ANALIZA VARIANTELOR (OPȚIUNI DE VALORIFICARE A BUNULUI)

În vederea fundamentării deciziei, au fost analizate următoarele variante de valorificare a spațiului disponibil:

Varianta 1 — Menținerea spațiului neutilizat (varianta „zero”)

Constă în păstrarea situației actuale, fără a lua nicio măsură de valorificare a spațiului.

Avantaje: nu presupune demersuri administrative suplimentare.

Dezavantaje: bunul rămâne neproductiv din punct de vedere economic; costurile de întreținere minimă a clădirii continuă să fie suportate integral din bugetul local, fără o contrapartidă; se pierde oportunitatea atragerii de venituri proprii.

Concluzie: variantă inoportună din perspectiva bunei gestiuni a patrimoniului public.

Varianta 2 — Concesionarea spațiului

Concesionarea presupune transferul temporar al dreptului de exploatare a bunului către un concesionar, în schimbul unei redevențe, printr-o procedură mai complexă și cu o durată de regulă mai lungă (până la 49 de ani).

Avantaje: posibilitatea unei durate contractuale extinse.

Dezavantaje: procedura de concesionare este mai greoaie și mai costisitoare administrativ decât închirierea, fiind disproporționată în raport cu suprafața redusă (19,68 mp) și cu valoarea economică a bunului; concesionarea este, în general, adecvată unor investiții ample din partea concesionarului, care nu se justifică pentru un simplu spațiu tehnic.

Concluzie: variantă disproporționată în raport cu obiectul și valoarea bunului.

Varianta 3 — Darea în administrare/folosință gratuită unei instituții publice

Această variantă presupune atribuirea spațiului unei instituții sau autorități publice, fără plata unei chirii.

Avantaje: simplitate administrativă.

Dezavantaje: nu generează venituri la bugetul local; nu există, la momentul întocmirii studiului, o solicitare din partea unei instituții publice pentru acest spațiu, iar destinația de spațiu tehnic pentru comunicații electronice este specifică operatorilor economici din domeniu, nu autorităților publice.

Concluzie: variantă inaplicabilă, în absența unui beneficiar instituțional și a interesului public direct.

Varianta 4 — Închirierea prin licitație publică (varianta propusă)

Închirierea prin licitație publică, în condițiile art. 332 – 348 din O.U.G. nr. 57/2019, permite valorificarea eficientă și transparentă a bunului, cu respectarea principiilor liberei concurențe, egalității de tratament și nediscriminării între potențialii ofertanți.

Avantaje: procedură simplă și rapidă în raport cu concesionarea; generează venituri certe și periodic actualizate la bugetul local; permite stabilirea unei durate adecvate (5 ani, cu posibilitate de prelungire), corelată cu ciclul investițional specific echipamentelor de comunicații electronice; asigură transparența și tratamentul nediscriminatoriu prin organizarea licitației publice; transferă integral chiriei costurile de întreținere și dotare a spațiului; permite proprietarului să recupereze bunul la încetarea contractului, cu redobândirea disponibilității acestuia pentru comunitate.

Dezavantaje: presupune organizarea unei proceduri de licitație, cu termenele aferente de publicitate și de soluționare a eventualelor contestații.

Concluzie: dintre variantele analizate, închirierea prin licitație publică este varianta optimă, fiind proporțională cu suprafața și valoarea bunului, generatoare de venituri la bugetul local și adecvată destinației de spațiu tehnic pentru comunicații electronice.

5.1. Tabel comparativ sintetic

Criteriu	V1 – Neutilizare	V2 – Concesionare	V3 – Folosință gratuită	V4 – Închiriere (propusă)
Venituri la buget	Nu	Da (redevență)	Nu	Da (chirie)
Complexitate procedurală	Minimă	Ridicată	Redusă	Medie
Proportionalitate cu obiectul	N/A	Scăzută	Scăzută (fără beneficiar)	Ridicată
Recuperabilitate bun la final	N/A	Da, termen lung	Incertaină	Da, termen 5 ani
Transparență/concurență	N/A	Da	Nu	Da

6. FUNDAMENTAREA ECONOMICĂ A CHIRIEI

Nivelul chiriei minime (prețul de pornire al licitației) a fost stabilit pe baza Raportului de evaluare nr. 20 din 14.08.2026, întocmit de evaluator autorizat A.N.E.V.A.R. Săplăcan Luminița Eugenia, legitimația nr. 12519/2026, prin metoda capitalizării venitului aplicată invers pornind de la valoarea de piață a imobilului, determinată prin abordarea prin piață (comparații directe).

Indicator	Valoare
Valoarea de piață recomandată a chiriei	60,00 euro/lună (314,62 lei/lună)
Preț de pornire licitație	3,05 euro/mp/lună, fără T.V.A.
Curs de schimb utilizat (BNR,	5,2436 lei/euro

data evaluării)	
Venit anual estimat (la prețul de pornire)	aprox. 720 euro/an (3.774 lei/an)

Recomandare: întrucât raportul de evaluare a fost întocmit prin raportare la comparabile generale (terenuri și locuințe din zonă), în lipsa unor tranzacții comparabile privind închirierea de spații tehnice pentru echipamente de comunicații electronice, se recomandă solicitarea către evaluator a unei note de fundamentare suplimentare care să analizeze distinct piața specifică a acestui tip de spații, având în vedere că, pentru operatorii de telecomunicații, valoarea de amplasament (poziția centrală, accesul la utilități, posibilitatea de securizare) poate justifica un nivel al chiriei diferit de cel al unui spațiu cu destinație rezidențială sau comercială obișnuită.

Chiria finală va rezulta din procedura concurențială de licitație publică, prețul de pornire reprezentând un nivel minim, iar criteriul de atribuire fiind cel mai mare preț oferat.

7. DURATA ÎNCHIRIERII

Se propune o durată a contractului de închiriere de 5 (cinci) ani, cu posibilitatea prelungirii, prin act adițional, pe o perioadă de cel mult jumătate din durata inițială (maximum 2 ani și 6 luni), cu acordul părților și cu aprobarea Consiliului Local al comunei Iara.

Această durată este justificată de necesitatea amortizării investiției realizate de chiriaș în echipamente de comunicații electronice, precum și de practica uzuală a contractelor de această natură din domeniul infrastructurii de telecomunicații, oferind totodată autorității contractante posibilitatea de a reevalua periodic oportunitatea menținerii destinației și nivelul chiriei.

8. RISCURI IDENTIFICATE ȘI MĂSURI DE ATENUARE

Risc identificat	Măsură de atenuare propusă
Neplata chiriei sau a utilităților de către chiriaș	Constituirea garanției de bună execuție (2 chirii lunare); penalități de întârziere; posibilitatea rezilierii de plin drept (pact comisoriu expres)
Deteriorarea construcției prin lucrări neautorizate de amenajare	Interdicția executării de lucrări fără acordul scris prealabil al proprietarului; obligația chiriașului de a nu afecta structura de rezistență
Schimbarea destinației spațiului de către chiriaș	Interdicție expresă în caietul de sarcini și în contract, cu sancțiunea rezilierii
Depunerea unui număr insuficient de oferte valabile	Publicitate adecvată a anunțului de licitație; posibilitatea reluării procedurii, cu acceptarea unei singure oferte valabile la a doua licitație, dacă prețul este cel puțin egal cu prețul de pornire
Contestarea procedurii sau a nivelului chiriei minime	Constituirea comisiei de soluționare a contestațiilor; documentarea temeinică a prezentului studiu de oportunitate și a raportului de evaluare

9. CONCLUZII ȘI PROPUNERE

Din analiza efectuată rezultă că:

- a) spațiul de 19,68 mp din Clădirea Poștei Iara este disponibil, liber de sarcini și neafectat unei alte destinații, fiind susceptibil de valorificare economică;

- b) destinația de spațiu tehnic pentru echipamente de comunicații electronice este adecvată caracteristicilor tehnice ale spațiului (amplasare centrală, acces, utilități existente);
- c) dintre variantele analizate, închirierea prin licitație publică reprezintă soluția optimă, proporțională cu obiectul și valoarea bunului, generatoare de venituri certe la bugetul local și conformă principiilor transparenței și liberei concurențe;
- d) durata propusă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire, și prețul de pornire de 3,05 euro/mp/lună sunt fundamentate pe raportul de evaluare întocmit de evaluator autorizat A.N.E.V.A.R., sub rezerva completării acestuia cu o analiză specifică destinației de spațiu tehnic pentru telecomunicații.

Președinte de ședință

Mureșan Adrian -Ioan

Contrasemnează

Secretar General,
Drăghiciu Petruța-Mariana

ANEXA nr. 2 la HCL nr. 82 /07.10.2026

CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică a imobilului aparținând domeniului public al comunei Iara, constând într-un spațiu în suprafață de 19,68 mp din Clădirea Poștei Iara, situat în loc. Iara, Clădire Poștă Iara, com. Iara, jud. Cluj, înscris în Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Iara la pozițiile 10 și 10.1, având destinația de SPAȚIU TEHNIC pentru amplasarea și exploatarea de echipamente de comunicații electronice (telecomunicații)

CAPITOLUL I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OBIECTUL ÎNCHIRIERII

1.1. Autoritatea contractantă (proprietarul bunului)

Denumire: Comuna Iara, prin Consiliul Local al comunei Iara / Primăria comunei Iara.

Sediul: localitatea Iara nr. 282, comuna Iara, județul Cluj.

Telefon: 0264/333247; Fax: 0374/093248; E-mail: primariaiara@yahoo.com.

Cod fiscal: 4546952. Persoana de contact: Drăghiciu Petruta Mariana .

1.2. Temeiul legal

Prezentul caiet de sarcini a fost întocmit în temeiul următoarelor acte normative:

- a) Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare – Partea a V-a, Titlul I, Capitolul V, Secțiunea a 4-a, privind închirierea bunurilor proprietate publică (art. 332 – art. 348);
- b) Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare – art. 858-875 (proprietatea publică) și art. 1777 și urm. (contractul de locațiune);
- c) Legea nr. 159/2016 privind regimul infrastructurii fizice a rețelilor de comunicații electronice, precum și pentru stabilirea unor măsuri pentru reducerea costului instalării rețelilor de comunicații electronice, cu modificările și completările ulterioare;
- d) Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 111/2011 privind comunicațiile electronice, cu modificările și completările ulterioare;
- e) Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare;
- f) Hotărârea Consiliului Local al comunei Iara nr. 82/07.10.2026 privind aprobarea închirierii prin licitație publică a spațiului ce face obiectul prezentei documentații.

Prezentul caiet de sarcini face parte integrantă din documentația de atribuire, alături de fișa de date

a procedurii, contractul-cadru de închiriere și formularele anexate.

1.3. Datele de identificare ale bunului care face obiectul închirierii

Obiectul închirierii îl constituie un spațiu în suprafață utilă de 19,68 mp (suprafață construită 25,38 mp), parte din Clădirea Poștei Iara, imobil cu suprafața construită la sol de 156,00 mp și suprafața utilă de 111,43 mp, amplasat pe terenul în suprafață de 724 mp, situat în localitatea Iara, comuna Iara, județul Cluj, cu acces din DC 102 (stradă asfaltată).

Regim juridic: bun aparținând domeniului public al comunei Iara, înscris în Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Iara la pozițiile 10 și 10.1.

Caracteristici tehnice ale clădirii: construcție edificată în anul 1945, regim de înălțime P, fundații continue din piatră, pereți din zidărie de cărămidă, șarpantă din lemn și învelitoare din țiglă ceramică, tâmplărie din lemn; utilități existente: energie electrică (iluminat și prize), apă-canal; încălzire cu sobe cu lemne. Starea tehnică a construcției: necesită renovare.

Delimitarea exactă a spațiului închiriat, precum și căile de acces la acesta, rezultă din planul de amplasament și releveul care constituie Anexa nr. 1 la prezentul caiet de sarcini.

Sarcini: la data întocmirii prezentei documentații bunul este liber de sarcini.

1.4. Destinația spațiului

Spațiul se închiriază exclusiv cu destinația de spațiu tehnic pentru amplasarea, instalarea, întreținerea și exploatarea de echipamente de comunicații electronice (telecomunicații) și a infrastructurii fizice aferente acestora.

Chiriașul nu poate schimba destinația spațiului, integral sau parțial, pe durata contractului. Desfășurarea în spațiul închiriat a oricărei alte activități decât cea prevăzută mai sus constituie motiv de reziliere a contractului de închiriere.

Instalarea de antene, catarge, suporți sau alte elemente pe fațada ori pe acoperișul clădirii nu este permisă în lipsa acordului scris prealabil al proprietarului și a obținerii, pe cheltuiuala chiriașului, a tuturor avizelor și autorizațiilor prevăzute de lege, inclusiv, după caz, a autorizației de construire.

1.5. Durata închirierii

Durata contractului de închiriere este de 5 (cinci) ani, calculată de la data semnării contractului.

Contractul poate fi prelungit, prin acordul scris al părților exprimat printr-un act adițional, pe o perioadă de cel mult jumătate din durata inițială, respectiv cel mult 2 (doi) ani și 6 (șase) luni. Prelungirea se aprobă prin hotărâre a Consiliului Local al comunei Iara, iar chiria aferentă perioadei de prelungire se stabilește pe baza unui raport de evaluare întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR, actualizat la data prelungirii, fără a putea fi inferioară chiriei în vigoare la data încetării perioadei inițiale, actualizată cu indicele prețurilor de consum.

Solicitarea de prelungire se formulează în scris de către chiriaș cu cel puțin 90 (nouăzeci) de zile calendaristice înainte de expirarea duratei inițiale. Prelungirea nu operează tacit.

CAPITOLUL II. CHIRIA MINIMĂ (PREȚUL DE PORNIRE) ȘI MODUL DE CALCUL

2.1. Prețul de pornire al licitației

Prețul de pornire al licitației este de 3,05 euro/mp/lună, respectiv 60,00 euro/lună pentru întreaga suprafață de 19,68 mp, echivalentul a 314,62 lei/lună la cursul de schimb al B.N.R. de la data evaluării (5,2436 lei/euro).

Prețul de pornire a fost stabilit pe baza Raportului de evaluare nr. 20 din 14.08.2026, întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Săplăcan Luminița Eugenia, legitimația nr. 12519/2026, care a estimat valoarea de piață a chiriei la 60,00 euro/lună, respectiv 314,62 lei/lună, pentru suprafața de 19,68 mp. Valoarea recomandată prin raportul de evaluare nu include T.V.A.

Nu se acceptă oferte cu un preț mai mic decât prețul de pornire. Ofertele financiare care conțin un preț inferior prețului de pornire vor fi respinse ca inacceptabile.

2.2. Modul de plată și actualizarea chiriei

Chiria se datorează lunar și se achită în lei, prin virament în contul autorității contractante sau în numerar la casieria Primăriei comunei Iara, până la data de 25 a lunii pentru luna în curs, la cursul de schimb comunicat de B.N.R. valabil în ziua efectuării plății.

Pentru neplata chiriei la termen, chiriașul datorează penalități de întârziere în cuantumul prevăzut de legislația fiscală pentru creanțele bugetare, calculate pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare scadenței. Cuantumul penalităților poate depăși cuantumul sumei asupra căreia se calculează.

Cuantumul chiriei se actualizează anual de către proprietar, prin aplicarea indicelui prețurilor de consum comunicat de Institutul Național de Statistică pentru anul precedent. Părțile convin, prin contract, că pentru noua valoare rezultată din această actualizare nu este necesară încheierea unui act adițional, actualizarea fiind adusă la cunoștința chiriașului prin notificare scrisă.

Regimul T.V.A.: operațiunea de închiriere este scutită de T.V.A. potrivit art. 292 alin. (2) lit. e) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu posibilitatea exercitării opțiunii de taxare în condițiile art. 292 alin. (3) din același act normativ. Prețul ofertat se exprimă fără T.V.A.

2.3. Utilitățile

Contravaloarea utilităților (energie electrică, apă-canal, salubritate și orice alte servicii de care beneficiază spațiul închiriat) nu este inclusă în chirie și se suportă integral de către chiriaș.

Având în vedere destinația de spațiu tehnic și consumul specific al echipamentelor de comunicații electronice, chiriașul are obligația ca, în termen de cel mult 60 (șaizeci) de zile de la semnarea contractului, pe cheltuiala sa și cu acordul scris prealabil al proprietarului, să monteze un contor separat pentru energia electrică aferentă spațiului închiriat și, în măsura în care este posibil din punct de vedere tehnic, să încheie contract direct cu furnizorul de utilități. Până la montarea contorului, consumul se decontează pe baza unui calcul stabilit de comun acord, consemnat în procesul-verbal de predare-primire.

CAPITOLUL III. CONDIȚIILE GENERALE ALE ÎNCHIRIERII

3.1. Predarea-primirea bunului

Predarea-primirea spațiului se face pe bază de proces-verbal încheiat între părți în termen de cel mult 10 (zece) zile lucrătoare de la semnarea contractului de închiriere. Procesul-verbal cuprinde descrierea stării spațiului la data predării, inventarul dotărilor existente, indexul contoarelor și eventualele observații ale părților și constituie anexă la contract.

3.2. Regimul bunurilor și al lucrărilor executate de chiriaș

Chiriașul utilizează spațiul închiriat exclusiv pentru destinația prevăzută la pct. 1.4, cu respectarea prevederilor legale aplicabile.

Lucrările de amenajare, adaptare, modernizare sau dotare necesare desfășurării activității, inclusiv

lucrările de instalații electrice, de ventilație/climatizare, de securizare a accesului și cele necesare montării echipamentelor, sunt în sarcina exclusivă a chiriașului și se execută numai pe baza acordului scris prealabil al proprietarului și, dacă legea o impune, a autorizației de construire și a avizelor legale.

Chiriașul nu poate pretinde proprietarului contravaloarea lucrărilor și a îmbunătățirilor efectuate, indiferent de natura acestora, cu excepția situației în care părțile convin altfel, în scris, anterior executării lucrărilor.

Echipamentele de comunicații electronice, cablurile, rack-urile, sursele de alimentare neîntreruptibilă și celelalte bunuri mobile instalate de chiriaș rămân în proprietatea acestuia pe toată durata contractului și se ridică de către chiriaș la încetarea acestuia.

La încetarea contractului, indiferent de cauză, chiriașul are obligația de a preda spațiul liber de bunuri și persoane, readus la starea inițială consemnată în procesul-verbal de predare-primire, mai puțin uzura normală, cu excepția lucrărilor pe care proprietarul solicită în scris să fie menținute.

3.3. Obligațiile chiriașului

- a) să plătească chiria la termenele și în quantumul stabilite prin contract și să suporte contravaloarea utilităților;
- b) să folosească spațiul exclusiv pentru destinația prevăzută în contract și să nu îi schimbe destinația;
- c) să păstreze bunul închiriat și accesoriile acestuia în bune condiții, să nu le degradeze sau deterioreze și să execute, pe cheltuiala sa, reparațiile locative și pe cele determinate de folosința sa;
- d) să asigure, pe toată durata contractului, întreținerea și exploatarea spațiului în regim de continuitate și permanență, precum și funcționarea în siguranță a echipamentelor instalate;
- e) să respecte normele de prevenire și stingere a incendiilor, normele de securitate și sănătate în muncă, precum și normele tehnice specifice rețelelor de comunicații electronice și instalațiilor electrice;
- f) să obțină, pe cheltuiala sa, toate autorizațiile, avizele și acordurile necesare desfășurării activității, inclusiv cele de mediu, de la autoritățile competente, și să le mențină valabile pe toată durata contractului;
- g) să respecte limitele de expunere a populației la câmpuri electromagnetice prevăzute de reglementările în vigoare și să pună la dispoziția proprietarului, la cerere, documentele care atestă respectarea acestora;
- h) să nu depășească încărcările structurale admise ale construcției și să nu execute lucrări care să afecteze rezistența, stabilitatea sau aspectul exterior al clădirii;
- i) să asigure accesul reprezentanților proprietarului în spațiul închiriat, în vederea verificării modului de îndeplinire a obligațiilor contractuale, pe baza unei notificări prealabile de cel puțin 24 de ore, iar în caz de urgență (incendiu, inundație, avarie) fără notificare prealabilă;
- j) să comunice proprietarului, în termen de 10 zile, orice modificare intervenită cu privire la datele sale de identificare, la forma juridică sau la calitatea de furnizor de rețele ori de servicii de comunicații electronice;
- k) să suporte impozitele și taxele locale datorate potrivit legii în legătură cu spațiul închiriat;

- l) să încheie și să mențină valabilă, pe toată durata contractului, o poliță de asigurare care să acopere riscul de incendiu, explozie și alte evenimente produse din vina sa, precum și răspunderea civilă față de terți, și să prezinte proprietarului copia poliței și dovada plății primelor;
- m) să predea spațiul la încetarea contractului, în condițiile prevăzute la pct. 3.2.

3.4. Obligațiile proprietarului

- a) să predea spațiul în starea consemnată în procesul-verbal de predare-primire și să asigure folosința netulburată a acestuia pe durata contractului;
- b) să nu împiedice accesul chiriașului sau al personalului autorizat de acesta la echipamentele instalate, inclusiv în afara programului de lucru al instituției, în condițiile stabilite prin contract;
- c) să efectueze reparațiile capitale ale construcției, cu excepția celor determinate de folosința chiriașului;
- d) să notifice chiriașul cu privire la orice lucrare care afectează spațiul închiriat, cu cel puțin 15 zile calendaristice înainte, cu excepția lucrărilor urgente.

3.5. Accesul la spațiu

Având în vedere natura activității, chiriașul beneficiază de drept de acces permanent (24 de ore din 24, 7 zile din 7) la spațiul închiriat, pentru personalul propriu și pentru personalul autorizat al partenerilor săi contractuali, în scopul exploatării, întreținerii și intervenției asupra echipamentelor. Modalitatea concretă de acces, inclusiv predarea cheilor sau a mijloacelor de control acces, se stabilește prin contract și prin procesul-verbal de predare-primire.

3.6. Protecția mediului

Responsabilitățile de mediu în legătură cu spațiul închiriat revin în exclusivitate chiriașului, de la data preluării bunului și până la data încetării contractului.

Chiriașul are obligația de a respecta toate standardele legale de protecție a mediului aplicabile activității desfășurate, de a gestiona conform legii deșeurile rezultate, inclusiv deșeurile de echipamente electrice și electronice și acumulatorii, și de a obține, pe cheltuiala sa, acordurile și avizele impuse de legislația de mediu.

3.7. Interdicția subînchirierii și a cesiunii

Chiriașul nu poate subînchiria, integral sau parțial, bunul care face obiectul contractului și nu poate cesa contractul de închiriere unui terț fără acordul scris prealabil al proprietarului, exprimat prin hotărâre a Consiliului Local al comunei Iara. O clauză în acest sens se prevede expres în contractul de închiriere.

Găzduirea în spațiul închiriat a echipamentelor aparținând altui furnizor de rețele sau de servicii de comunicații electronice se poate realiza numai cu acordul scris prealabil al proprietarului. Prezenta clauză nu aduce atingere obligațiilor care revin părților în temeiul Legii nr. 159/2016 privind regimul infrastructurii fizice a rețelelor de comunicații electronice.

CAPITOLUL IV. CONDIȚII DE PARTICIPARE. SITUAȚIA PERSONALĂ A OFERTANTULUI

4.1. Cine poate participa

La licitație pot participa persoane juridice române sau străine care au calitatea de furnizor de rețele de comunicații electronice și/sau de furnizor de servicii de comunicații electronice, autorizat în condițiile Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 111/2011, ori care au în obiectul de activitate operațiuni ce permit amplasarea și exploatarea de echipamente de comunicații electronice, și care îndeplinesc condițiile și criteriile impuse prin documentația de atribuire.

Având în vedere destinația specifică a spațiului, la procedură nu pot participa persoane fizice fără calitatea de operator economic.

Fiecare participant poate depune o singură ofertă. Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate.

4.2. Cazuri de excludere

Autoritatea contractantă are obligația de a exclude din procedura de atribuire orice persoană despre care are cunoștință că, în ultimii 3 ani, a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile proprietate publică sau privată a statului ori a 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 data desemnării persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Va fi de asemenea exclus ofertantul care:

- a) nu a achitat taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) nu a depus oferta, împreună cu toate documentele solicitate prin documentația de atribuire, în termenele prevăzute;
- c) are obligații exigibile de plată neachitate către bugetul general consolidat al statului și/sau către bugetul local al comunei Iara;
- d) se află în procedură de insolvență, reorganizare judiciară, faliment sau lichidare;
- e) a prezentat informații false sau documente neconforme în cadrul procedurii.

Autoritatea contractantă are dreptul de a solicita oricărei persoane interesate prezentarea de documente edificatoare care să dovedească forma de înregistrare, precum și de a solicita operatorului economic participant să facă dovada situației sale economice și financiare.

CAPITOLUL V. GARANȚII ȘI TAXE

5.1. Garanția de participare

Cuantumul garanției de participare este de 500 lei.

Garanția de participare protejează autoritatea contractantă față de riscul unui comportament necorespunzător al ofertantului pe întreaga perioadă derulată până la încheierea contractului de închiriere.

Garanția se constituie prin depunere în numerar la casieria Primăriei comunei Iara sau prin virament în contul indicat în anunțul de licitație, cel târziu până la data și ora limită de depunere a ofertelor, dovada achitării fiind obligatoriu inclusă în ofertă.

Autoritatea contractantă reține garanția de participare în următoarele situații:

- a) ofertantul își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- b) ofertantul declarat câștigător refuză să încheie contractul de închiriere sau nu se prezintă pentru semnarea acestuia în termenul comunicat, din culpa sa;

c) ofertantul declarat câștigător nu constituie garanția de bună execuție în termenul prevăzut la pct. 5.2.

Garanția de participare se restituie ofertanților necâștigători în termen de 5 zile lucrătoare de la data depunerii solicitării scrise la registratura Primăriei comunei Iara, dar nu mai devreme de expirarea termenului de contestare, respectiv de soluționarea eventualelor contestații.

Ofertantului declarat câștigător, garanția de participare i se restituie în termen de 5 zile lucrătoare de la data constituirii garanției de bună execuție, sau, la cererea acestuia, se poate imputa asupra garanției de bună execuție.

5.2. Garanția de bună execuție (garanția contractuală)

Ofertantul declarat câștigător are obligația de a constitui, în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data semnării contractului de închiriere, o garanție de bună execuție egală cu valoarea a două chirii lunare la prețul adjudecat.

Garanția de bună execuție acoperă eventualele debite înregistrate pe parcursul derulării contractului, indiferent de natura acestora, inclusiv penalitățile aferente, precum și eventualele prejudicii cauzate bunului închiriat.

În situația în care proprietarul reține din garanția de bună execuție sume datorate de chiriaș, acesta din urmă are obligația de a reîntregi garanția în termen de 10 zile lucrătoare de la data comunicării reținerii. Nereîntregirea garanției constituie încălcare a obligațiilor contractuale.

Garanția de bună execuție se restituie chiriașului în termen de 30 de zile de la data încetării contractului și a predării spațiului pe bază de proces-verbal, cu condiția ca acesta să nu înregistreze debite față de autoritatea contractantă.

5.3. Costul documentației de atribuire

Documentația de atribuire se pune la dispoziția solicitanților contra cost, la prețul de 50 lei, reprezentând contravaloarea costurilor de multiplicare, care se achită la casieria Primăriei comunei Iara. Dovada achitării se anexează ofertei.

CAPITOLUL VI. CONDIȚIILE DE VALABILITATE ALE OFERTELOR ȘI CONȚINUTUL ACESTORA

6.1. Reguli generale privind oferta

Ofertele se redactează în limba română, în conformitate cu prevederile documentației de atribuire, și se semnează pe fiecare pagină de către reprezentantul legal sau împuternicitul ofertantului.

Oferta se depune la registratura Primăriei comunei Iara, localitatea Iara nr. 282, com. Iara, jud. Cluj, până la data și ora limită indicate în anunțul de licitație, și se înregistrează în ordinea primirii, în registrul de intrări-ieșiri, cu precizarea datei și a orei.

Oferta este valabilă pe toată perioada desfășurării procedurii, până la atribuirea contractului, și este confidențială până la data deschiderii de către comisia de evaluare. Ofertele depuse după data și ora limită se restituie nedeschise.

Oferta se depune în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

6.2. Conținutul plicului exterior

Pe plicul exterior se indică obiectul licitației pentru care este depusă oferta. Plicul exterior cuprinde documentele de calificare:

1. Scrisoare de înaintare – Formular 1;
2. Împuternicire pentru reprezentantul ofertantului, însoțită de actul de identitate al acestuia – Formular 2 (dacă este cazul);
3. Certificatul de înregistrare fiscală – copie conformă cu originalul;
4. Certificat constatator emis de Oficiul Național al Registrului Comerțului, emis cu cel mult 30 de zile înainte de data deschiderii ofertelor, din care să rezulte obiectul de activitate și faptul că ofertantul nu se află în procedură de insolvență, reorganizare, faliment sau lichidare;
5. Actul constitutiv/statutul, din care să rezulte că ofertantul poate desfășura activitățile pentru care solicită închirierea – copie;
6. Dovada calității de furnizor de rețele și/sau de servicii de comunicații electronice, respectiv certificatul-tip/documentul emis de Autoritatea Națională pentru Administrare și Reglementare în Comunicații (ANCOM) ori dovada notificării prevăzute de O.U.G. nr. 111/2011 – copie;
7. Certificat de atestare fiscală emis de organul fiscal central (A.N.A.F.), valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte lipsa datoriilor restante la bugetul general consolidat;
8. Certificat fiscal emis de Serviciul de impozite și taxe locale al Primăriei comunei Iara, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că ofertantul nu are datorii la bugetul local;
9. Declarație de participare – Formular 3;
10. Fișa de informații generale privind ofertantul – Formular 4;
11. Dovada constituirii garanției de participare – copie;
12. Dovada achitării contravalorii documentației de atribuire – copie;
13. Contractul-cadru de închiriere însoțit, semnat și ștampilat pe fiecare filă de către ofertant.

6.3. Conținutul plicului interior

Pe plicul interior se înscriu denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia, pentru a permite returnarea ofertei fără a fi deschisă, în cazul în care aceasta este declarată întârziată.

Plicul interior conține oferta financiară propriu-zisă – Formular 5, exprimată în euro/mp/lună, fără T.V.A., semnată de reprezentantul legal al ofertantului, în original. Prețul ofertat nu poate fi mai mic decât prețul de pornire prevăzut la pct. 2.1.

CAPITOLUL VII. DESFĂȘURAREA PROCEDURII ȘI CRITERIUL DE ATRIBUIRE

7.1. Anunțul de licitație

Anunțul de licitație se întocmește după publicarea anunțului de intenție și cuprinde elementele prevăzute de lege. Anunțul se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe pagina de internet a Primăriei comunei Iara,

7.2. Comisia de evaluare

Evaluarea ofertelor se realizează de către o comisie de evaluare constituită prin dispoziție a primarului comunei Iara, formată dintr-un număr impar de membri, dintre care cel puțin un reprezentant al structurii de specialitate din cadrul aparatului de specialitate al primarului.

Nu pot face parte din comisia de evaluare persoane care se află într-o situație de conflict de interese,

respectiv care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al patrulea inclusiv cu ofertanții persoane fizice sau cu asociații, administratorii ori reprezentanții legali ai ofertanților persoane juridice, precum și persoane care au un interes patrimonial în legătură cu procedura. Fiecare membru semnează, la data preluării atribuțiilor, o declarație de imparțialitate și confidențialitate.

7.3. Deschiderea ofertelor și evaluarea

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

Ședința de deschidere a plicurilor exterioare este publică. Comisia de evaluare analizează documentele din plicul exterior și elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor solicitate prin documentația de atribuire.

Secretarul comisiei întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.

Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și numai dacă există cel puțin două oferte valabile.

În cazul în care nu există cel puțin două oferte valabile, comisia întocmește un proces-verbal prin care constată imposibilitatea deschiderii plicurilor interioare, iar autoritatea contractantă anulează procedura și organizează o nouă licitație, cu păstrarea documentației de atribuire aprobate pentru prima licitație.

În cazul organizării unei noi licitații, procedura se poate desfășura și în situația în care a fost depusă o singură ofertă valabilă, aceasta putând fi declarată câștigătoare dacă îndeplinește criteriile de valabilitate și prețul oferit este cel puțin egal cu prețul de pornire.

Pe parcursul aplicării procedurii, 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 se propune de comisia de evaluare și se transmite de autoritatea contractantă în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii. Clarificările nu pot conduce la modificarea prețului ofertat.

În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante. 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, precum și pe ceilalți ofertanți cu privire la rezultatul procedurii.

7.4. Criteriul de atribuire

Criteriul de atribuire a contractului de închiriere este cel mai mare nivel al chiriei oferite, exprimat în euro/mp/lună, fără T.V.A.

În cazul în care două sau mai multe oferte valabile prezintă același preț, cel mai mare, comisia de evaluare solicită ofertanților în cauză, în plic închis, o nouă ofertă financiară, care nu poate fi mai mică decât cea inițială. Contractul se atribuie ofertantului care prezintă cel mai mare preț în urma acestei etape.

7.5. Solicitarea de clarificări de către persoanele interesate

Orice persoană interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire. Autoritatea contractantă are obligația de a răspunde, în mod clar, complet și fără ambiguități, într-o

perioadă care nu depășește 5 zile lucrătoare de la primirea solicitării, și de a transmite răspunsul cu cel puțin 5 zile lucrătoare înainte de data limită de depunere a ofertelor. Răspunsurile se transmit tuturor persoanelor care au achiziționat documentația de atribuire, fără a se dezvălui identitatea solicitantului.

7.6. Anularea procedurii

Procedura de licitație se anulează în cazul în care:

- a) în cadrul celei de a doua proceduri de licitație nu se depune nicio ofertă valabilă;
- b) se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de atribuire sau fac imposibilă încheierea contractului.

Anularea se decide prin act al autorității contractante, cu avizul structurii de specialitate, și se comunică în scris tuturor participanților, arătând motivele care au stat la baza acesteia. În cazul anulării, autoritatea contractantă nu are obligația de a plăti despăgubiri participanților, cu excepția restituirii garanțiilor de participare.

CAPITOLUL VIII. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Autoritatea contractantă poate încheia contractul de închiriere numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării privind rezultatul procedurii către ceilalți ofertanți.

Contractul de închiriere se încheie în formă scrisă, în conformitate cu contractul-cadru din documentația de atribuire, cuprinzând în mod obligatoriu clauzele prevăzute în prezentul caiet de sarcini, care face parte integrantă din contract.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul atrage reținerea garanției de participare. În acest caz, precum și în situația în care ofertantul câștigător se află în imposibilitate fortuită sau de forță majoră de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul de a declara câștigătoare oferta clasată pe locul al doilea, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

Contractul de închiriere, împreună cu anexele sale, se înregistrează la organul fiscal competent în condițiile legii și constituie, în condițiile art. 1.798 din Codul civil, titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și în modalitățile stabilite.

CAPITOLUL IX. ÎNCETAREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Contractul de închiriere încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei pentru care a fost încheiat, dacă părțile nu convin prelungirea acestuia prin act adițional, în condițiile pct. 1.5;
- b) prin acordul scris al părților, cu o notificare prealabilă de cel puțin 30 de zile calendaristice;
- c) prin denunțarea unilaterală de către proprietar, atunci când interesul public o impune, respectiv dacă Consiliul Local al comunei Iara hotărăște utilizarea imobilului în alt scop, cu o notificare prealabilă de cel puțin 90 de zile calendaristice, termen necesar relocării echipamentelor de comunicații electronice;
- d) prin reziliere, la inițiativa proprietarului, în cazul neplății chiriei mai mult de 60 de zile de la scadență, al schimbării destinației spațiului, al subînchirierii sau cesiunii fără acordul proprietarului ori al neconstituirii sau nereîntregirii garanției de bună execuție;
- e) prin reziliere, la inițiativa oricăreia dintre părți, în cazul neîndeplinirii de către cealaltă parte a

obligațiilor esențiale asumate prin contract, astfel cum vor fi enumerate expres în contractul de închiriere;

- f) prin denunțarea unilaterală de către chiriaș, cu o notificare prealabilă de cel puțin 90 de zile calendaristice, cu obligația achitării tuturor sumelor datorate până la data predării efective a spațiului;
- g) în caz de forță majoră sau caz fortuit care face imposibilă executarea contractului pe o perioadă mai mare de 6 luni;
- h) în cazul pieirii totale sau al degradării bunului într-o măsură care îl face impropriu destinației convenite.

Pentru cazurile prevăzute la lit. d) și e), părțile convin inserarea în contract a unui pact comisoriu prin care rezilierea operează de plin drept, fără intervenția instanței de judecată, la expirarea unui termen de 15 zile calendaristice de la data notificării scrise adresate părții în culpă, dacă aceasta nu remediază neîndeplinirea obligației în acest termen. Obligațiile a căror neexecutare atrage rezilierea vor fi enumerate expres în contract, potrivit art. 1.553 din Codul civil.

La încetarea contractului, indiferent de cauză, chiriașul are obligația de a elibera spațiul și de a-l preda pe bază de proces-verbal în termen de cel mult 30 de zile calendaristice. În caz de refuz, autoritatea contractantă va proceda la evacuare potrivit procedurii speciale prevăzute de Codul de procedură civilă, cheltuielile aferente, precum și contravaloarea folosinței spațiului până la eliberarea efectivă, fiind suportate de către chiriaș.

CAPITOLUL X. SOLUȚIONAREA LITIGIILOR ȘI CĂILE DE ATAC

Persoana care se consideră vătămată într-un drept al său ori într-un interes legitim printr-un act al autorității contractante emis în cadrul procedurii de atribuire se poate adresa autorității contractante cu o cerere prin care solicită revocarea, modificarea sau, după caz, emiterea actului. Cererea se depune la registratura Primăriei comunei Iara și se soluționează în termen de 30 de zile de la înregistrare, de către comisia de soluționare a contestațiilor constituită prin dispoziție a primarului, formată din alți membri decât cei ai comisiei de evaluare.

Parcursul acestei proceduri administrative nu îngrădește și nu condiționează dreptul persoanei interesate de a se adresa instanței de contencios administrativ competente, în condițiile Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare, și ale art. 348 din O.U.G. nr. 57/2019.

Litigiile apărute în legătură cu executarea contractului de închiriere se soluționează pe cale amiabilă, iar în cazul în care părțile nu ajung la un acord, de către instanțele judecătorești competente de la sediul autorității contractante.

CAPITOLUL XI. DISPOZIȚII FINALE

Prezentul caiet de sarcini face parte integrantă din documentația de atribuire și din contractul de închiriere care va fi încheiat cu ofertantul declarat câștigător.

Documentația de atribuire cuprinde: prezentul caiet de sarcini, fișa de date a procedurii, contractul-cadru de închiriere și formularele (Formularele 1-5).

Ofertanții au obligația de a studia documentația de atribuire și de a se informa cu privire la starea de fapt și de drept a spațiului. La cererea persoanelor interesate, autoritatea contractantă asigură vizitarea amplasamentului, pe baza unei programări prealabile.

Modificarea prezentului caiet de sarcini se poate face numai anterior datei limită de depunere a ofertelor, prin act al autorității contractante, care se aduce la cunoștința tuturor persoanelor care au achiziționat documentația de atribuire, cu prelungirea corespunzătoare a termenului de depunere a ofertelor.

Anexe la prezentul caiet de sarcini:

Anexa nr. 1 – Plan de amplasament și releveu cu delimitarea spațiului de 19,68 mp;

Anexa nr. 2 – Extras din Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Iara, pozițiile 10 și 10.1;

Anexa nr. 3 – Raportul de evaluare nr. 20 din 14.08.2026 (extras privind valoarea de piață a chiriei).

Președinte de ședință
Mureșan Adrian -Ioan

Contrasemnează
Secretar General,
Drăghiciu Petruța-Mariana

FIȘA DE DATE A PROCEDURII

privind închirierea prin licitație publică a imobilului aparținând domeniului public al comunei Iara, constând într-un spațiu în suprafață de 19,68 mp din Clădirea Poștei Iara, situat în loc. Iara, Clădire Poștă Iara, com. Iara, jud. Cluj, înscris în Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Iara la pozițiile 10 și 10.1, cu destinația de spațiu tehnic pentru amplasarea și exploatarea de echipamente de comunicații electronice

Fișa de date conține informațiile specifice referitoare la aplicarea concretă a procedurii de atribuire a contractului de închiriere, destinate potențialilor ofertanți interesați să participe la licitația publică organizată de comuna Iara.

SECȚIUNEA I. AUTORITATEA CONTRACTANTĂ

Element	Informație
Denumire	Comuna Iara, prin Consiliul Local al comunei Iara / Primăria comunei Iara
Adresă	Localitatea Iara nr. 282, comuna Iara, județul Cluj
Telefon / Fax	0264/333247 / 0374/093248
E-mail	primariaiara@yahoo.com
Cod fiscal	4546952
Persoană de contact	Drăghiciu Petruta Mariana
Program registratură	Luni – Vineri, orele 8,00 – 16,00

SECȚIUNEA II. OBIECTUL PROCEDURII

II.1. Obiectul contractului

Închirierea unui spațiu în suprafață de 19,68 mp din Clădirea Poștei Iara, situat în loc. Iara, Clădire Poștă Iara, com. Iara, jud. Cluj, înscris în Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Iara la pozițiile 10 și 10.1, cu destinația de spațiu tehnic pentru amplasarea și exploatarea de echipamente de comunicații electronice.

Suprafață utilă închiriată: 19,68 mp (suprafață construită 25,38 mp), parte din imobilul cu suprafața construită la sol de 156,00 mp, amplasat pe terenul în suprafață de 724 mp.

Regim juridic: bun aparținând domeniului public al comunei Iara.

II.2. Destinația

Spațiu tehnic destinat exclusiv amplasării, instalării, întreținerii și exploatarei de echipamente de comunicații electronice (telecomunicații) și a infrastructurii fizice aferente. Schimbarea destinației este interzisă.

II.3. Durata contractului

5 (cinci) ani de la data semnării contractului, cu posibilitatea prelungirii prin act adițional, cu acordul părților și cu aprobarea Consiliului Local, pe o perioadă de cel mult jumătate din durata inițială (maximum 2 ani și 6 luni), cu chiria stabilită pe baza unui raport de evaluare actualizat.

II.4. Prețul de pornire

3,05 euro/mp/lună, respectiv 60,00 euro/lună pentru întreaga suprafață de 19,68 mp, echivalentul a 314,62 lei/lună la cursul B.N.R. de la data evaluării (5,2436 lei/euro), conform Raportului de evaluare nr. 20 din 14.08.2026 întocmit de evaluator autorizat ANEVAR Săplăcan Luminița Eugenia. Prețul nu include T.V.A.

Ofertele cu un preț mai mic decât prețul de pornire se resping ca inacceptabile.

SECȚIUNEA III. PROCEDURA APLICATĂ

III.1. Tipul procedurii

Licitație publică, organizată în condițiile art. 332 – 348 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, cu depunerea ofertelor în două plicuri sigilate (unul exterior și unul interior).

III.2. Documentația de atribuire

Documentația de atribuire cuprinde: studiul de oportunitate, caietul de sarcini, prezenta fișă de date a procedurii, contractul-cadru de închiriere

Documentația se poate obține de la sediul Primăriei comunei Iara, contra sumei de 50 lei, achitată la casieria instituției, și este publicată pe pagina de internet a Primăriei comunei Iara.

III.3. Publicitatea

Anunțul de licitație se publică în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională, într-un cotidian de circulație locală și pe pagina de internet a autorității contractante, cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită de depunere a ofertelor.

III.4. Calendarul procedurii

Conform anunțului de licitație

SECȚIUNEA IV. CONDIȚII DE PARTICIPARE ȘI CRITERII DE CALIFICARE

IV.1. Cine poate participa

Persoane juridice române sau străine care au calitatea de furnizor de rețele și/sau de servicii de comunicații electronice, autorizat/notificat în condițiile O.U.G. nr. 111/2011, ori care au în obiectul de activitate operațiuni care permit amplasarea și exploatarea de echipamente de comunicații electronice.

Fiecare participant poate depune o singură ofertă. Nu se acceptă oferte alternative.

IV.2. Motive de excludere

Este exclus din procedură ofertantul care:

- a) în ultimii 3 ani a fost desemnat câștigător la o licitație publică anterioară privind bunuri ale statului sau ale unităților administrativ-teritoriale, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie;
- b) nu a achitat garanția de participare și contravaloarea documentației de atribuire;
- c) nu a depus oferta și documentele solicitate în termenele prevăzute;
- d) are obligații exigibile de plată neachitate către bugetul general consolidat al statului și/sau către bugetul local al comunei Iara;
- e) se află în procedură de insolvență, reorganizare judiciară, faliment sau lichidare;
- f) a prezentat informații false sau documente neconforme.

IV.3. Documente de calificare (plicul exterior)

- 1. Scrisoare de înaintare – Formular 1;
- 2. Împuternicire și copie act de identitate al reprezentantului – Formular 2 (dacă este cazul);
- 3. Certificat de înregistrare fiscală – copie;
- 4. Certificat constatator O.N.R.C., emis cu cel mult 30 de zile înainte de data deschiderii ofertelor – original sau copie conformă cu originalul;
- 5. Act constitutiv/statut – copie;
- 6. Dovada calității de furnizor de rețele și/sau servicii de comunicații electronice (document ANCOM / dovada notificării) – copie;
- 7. Certificat de atestare fiscală A.N.A.F., valabil la data deschiderii ofertelor;
- 8. Certificat fiscal emis de Serviciul de impozite și taxe locale al comunei Iara, valabil la data deschiderii ofertelor;
- 9. Declarație de participare – Formular 3;
- 10. Fișa de informații generale privind ofertantul – Formular 4;
- 11. Dovada constituirii garanției de participare – copie;
- 12. Dovada achitării documentației de atribuire – copie;
- 13. Contractul-cadru de închiriere însoșit, semnat pe fiecare filă.

Toate documentele se prezintă în limba română. Documentele emise în altă limbă se însoțesc de traducere autorizată.

IV.4. Conținutul plicului interior

Formularul de ofertă financiară – Formular 5, în original, semnat de reprezentantul legal, cu prețul exprimat în euro/mp/lună, fără T.V.A.

Pe plicul interior se înscriu denumirea și sediul social al ofertantului.

SECȚIUNEA V. GARANȚII

Tip garanție	Cuquantum și condiții
Garanție de participare	500 lei, constituită în numerar la casierie sau prin virament, până la data limită de depunere a ofertelor. Se restituie ofertanților necâștigători în 5 zile lucrătoare de la

	solicitarea scrisă, după expirarea termenului de contestare.
Garanție de bună execuție	Echivalentul a două chirii lunare la prețul adjudecat, constituită în 5 zile lucrătoare de la semnarea contractului. Se restituie în 30 de zile de la încetarea contractului și predarea spațiului, dacă nu există debite.
Costul documentației	50 lei

SECȚIUNEA VI. DESFĂȘURAREA PROCEDURII

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

Ofertele se predau comisiei de evaluare, constituită prin dispoziție a primarului, în ordinea înregistrării lor. Ședința de deschidere a plicurilor exterioare este publică.

Comisia elimină ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor solicitate și întocmește un proces-verbal semnat de toți membrii, în care menționează ofertele valabile, ofertele neconforme și motivele excluderii.

Plicurile interioare se deschid numai după semnarea procesului-verbal și numai dacă există cel puțin două oferte valabile. În caz contrar, comisia constată imposibilitatea deschiderii plicurilor interioare, procedura se anulează și se organizează o nouă licitație, cu păstrarea documentației de atribuire aprobate.

La reluarea procedurii, contractul poate fi atribuit și în situația depunerii unei singure oferte valabile, dacă prețul ofertat este cel puțin egal cu prețul de pornire.

Comisia întocmește raportul procedurii în termen de o zi lucrătoare de la semnarea procesului-verbal și îl transmite autorității contractante. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului, autoritatea contractantă comunică în scris, cu confirmare de primire, rezultatul procedurii, indicând motivele excluderii pentru ofertele respinse.

SECȚIUNEA VII. CRITERIUL DE ATRIBUIRE

Criteriul de atribuire este cel mai mare nivel al chiriei oferite, exprimat în euro/mp/lună, fără T.V.A.

În cazul în care două sau mai multe oferte valabile prezintă același preț, cel mai mare, comisia solicită ofertanților în cauză depunerea, în plic închis, a unei noi oferte financiare, care nu poate fi mai mică decât cea inițială. Contractul se atribuie ofertantului cu cel mai mare preț rezultat în urma acestei etape.

SECȚIUNEA VIII. ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI

Contractul de închiriere se încheie numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data comunicării rezultatului procedurii către ceilalți ofertanți.

Refuzul ofertantului declarat câștigător de a semna contractul atrage reținerea garanției de participare. În această situație, precum și în caz de forță majoră sau imposibilitate fortuită de executare, autoritatea contractantă poate declara câștigătoare oferta clasată pe locul al doilea, dacă este admisibilă.

SECȚIUNEA IX. CĂI DE ATAC

Persoana care se consideră vătămată într-un drept sau într-un interes legitim printr-un act al

autorității contractante emis în cadrul procedurii se poate adresa acesteia cu o cerere de revocare, modificare sau emitere a actului, depusă la registratura Primăriei comunei Iara și soluționată în termen de 30 de zile de comisia de soluționare a contestațiilor, constituită prin dispoziție a primarului din alți membri decât cei ai comisiei de evaluare.

Parcursul acestei proceduri administrative nu condiționează dreptul de a sesiza instanța de contencios administrativ competentă, în condițiile Legii nr. 554/2004 și ale art. 348 din O.U.G. nr. 57/2019.

SECȚIUNEA X. FORMULARE

Formulare 1-5 pentru procedura de închiriere prin licitație publică a spațiului în suprafață de 19,68 mp din Clădirea Poștei Iara, com. Iara, jud. Cluj – spațiu tehnic pentru echipamente de comunicații electronice

Ofertant: _____

Nr. _____ / _____

Către: COMUNA IARA

Localitatea Iara nr. 282, comuna Iara, județul Cluj

Ca urmare a anunțului de licitație publicat în _____ din data de _____, privind închirierea spațiului în suprafață de 19,68 mp din Clădirea Poștei Iara, cu destinația de spațiu tehnic pentru echipamente de comunicații electronice,

noi, _____, cu sediul în _____, vă transmitem alăturat oferta noastră, depusă în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, conținând documentele solicitate prin documentația de atribuire.

Anexăm prezentei:

- dovada constituirii garanției de participare, în cuantum de 500 lei;
- dovada achitării contravalorii documentației de atribuire, în cuantum de 50 lei.

Persoana de contact: _____, telefon _____, e-mail _____.

Ne angajăm să menținem oferta valabilă pe toată perioada desfășurării procedurii, până la atribuirea contractului de închiriere.

Data: _____

Ofertant, _____

(numele, prenumele și semnătura reprezentantului legal, ștampila)

FORMULAR 2 – ÎMPUTERNICIRE

Ofertant: _____

Subscrisa _____, cu sediul în _____, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. _____, cod unic de înregistrare _____, reprezentată legal prin _____, în calitate de _____,

împuternicim prin prezenta pe domnul/doamna _____, identificat(ă) cu B.I./C.I. seria _____ nr. _____, eliberat(ă) de _____ la data de _____, CNP _____, având funcția de _____,

să ne reprezinte la procedura de licitație publică organizată de Comuna Iara în vederea închirierii spațiului în suprafață de 19,68 mp din Clădirea Poștei Iara, cu destinația de spațiu tehnic pentru echipamente de comunicații electronice, organizată în data de _____.

În îndeplinirea mandatului său, împuternicitul va avea următoarele drepturi și obligații: să semneze toate actele și documentele care emană de la subscrisa în legătură cu participarea la procedură; să participe în numele subscrisei la procedură și să semneze toate documentele rezultate pe parcursul și/sau în urma desfășurării acesteia; să răspundă solicitărilor de clarificare formulate de comisia de evaluare; să depună, în numele subscrisei, contestații cu privire la procedura de atribuire.

Prin prezenta, împuternicitul nostru este pe deplin autorizat să angajeze răspunderea subscrisei cu privire la toate actele și faptele ce decurg din participarea la procedură.

Se anexează copia actului de identitate al persoanei împuternicite.

Data: _____

Ofertant, _____

(numele, prenumele și semnătura reprezentantului legal, ștampila)

FORMULAR 3 – DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

Ofertant: _____

Subsemnatul/Subsemnata _____, reprezentant legal/împuternicit al
_____, cu sediul în
_____, cod unic de înregistrare _____,

participând la procedura de licitație publică organizată de Comuna Iara în vederea închirierii spațiului în suprafață de 19,68 mp din Clădirea Poștei Iara, cu destinația de spațiu tehnic pentru echipamente de comunicații electronice, declar pe propria răspundere, sub sancțiunea prevăzută de art. 326 din Codul penal privind falsul în declarații, următoarele:

1. am luat cunoștință de conținutul documentației de atribuire, respectiv de caietul de sarcini, fișa de date a procedurii, contractul-cadru de închiriere și formularele anexate, și le accept integral, fără rezerve;
2. am vizitat amplasamentul și am luat cunoștință de starea de fapt și de drept a spațiului care face obiectul închirierii;
3. societatea pe care o reprezint nu se află în procedură de insolvență, reorganizare judiciară, faliment sau lichidare;
4. nu avem obligații exigibile de plată neachitate către bugetul general consolidat al statului și către bugetul local al comunei Iara;
5. în ultimii 3 ani nu am fost desemnați câștigători la o licitație publică anterioară privind bunuri ale statului sau ale unităților administrativ-teritoriale fără a încheia contractul ori fără a plăti prețul, din culpă proprie;
6. deținem calitatea de furnizor de rețele și/sau de servicii de comunicații electronice / avem în obiectul de activitate operațiuni care permit amplasarea și exploatarea de echipamente de comunicații electronice, conform documentelor anexate;
7. toate informațiile și documentele prezentate în cadrul procedurii sunt reale, complete și corecte;
8. ne angajăm ca, în cazul desemnării noastre drept câștigători, să semnăm contractul de închiriere în termenul comunicat de autoritatea contractantă și să constituim garanția de bună execuție în condițiile prevăzute în documentația de atribuire;
9. depunem o singură ofertă în cadrul prezentei proceduri.

Înțeleg că, în cazul în care declarația nu este conformă cu realitatea, sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații, iar oferta va fi respinsă.

Data: _____

Ofertant, _____

(numele, prenumele și semnătura reprezentantului legal, ștampila)

FORMULAR 4 – FIȘA DE INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OFERTANTUL

Element	Informație
1. Denumirea ofertantului	
2. Forma juridică	
3. Sediul social (adresa completă)	
4. Adresa de corespondență	
5. Telefon / Fax / E-mail	
6. Nr. de înregistrare la O.N.R.C.	
7. Cod unic de înregistrare (CUI)	
8. Cont bancar / Banca	
9. Reprezentant legal (nume, prenume, funcție)	
10. Persoana de contact pentru procedură	
11. Obiect principal de activitate (cod CAEN)	
12. Calitatea de furnizor de rețele/servicii de comunicații electronice (nr. și data documentului ANCOM)	
13. Cifra de afaceri pe ultimii 3 ani (lei)	
14. Numărul mediu de angajați	

Subsemnatul declar pe propria răspundere că datele înscrise în prezenta fișă sunt reale și corecte.

Data: _____

Ofertant, _____

(numele, prenumele și semnătura reprezentantului legal, ștampila)

FORMULAR 5 – FORMULAR DE OFERTĂ FINANCIARĂ

(se depune în plicul interior, în original)

Ofertant: _____

Către: COMUNA IARA, localitatea Iara nr. 282, comuna Iara, județul Cluj

Subsemnatul/Subsemnata _____, reprezentant legal/împuternicit al
_____, cu sediul în
_____, cod unic de înregistrare _____,

examinând documentația de atribuire privind închirierea prin licitație publică a spațiului în suprafață de 19,68 mp din Clădirea Poștei Iara, com. Iara, jud. Cluj, cu destinația de spațiu tehnic pentru amplasarea și exploatarea de echipamente de comunicații electronice, ne oferim ca, în conformitate cu prevederile acesteia, să închiriem spațiul menționat la următorul preț:

Element	Valoare ofertată
Chiria ofertată (euro/mp/lună, fără T.V.A.)	_____ euro/mp/lună
Chiria ofertată în litere	_____
Chiria lunară totală pentru 19,68 mp (euro, fără T.V.A.)	_____ euro/lună
Chiria anuală totală (euro, fără T.V.A.)	_____ euro/an

Declarăm că prețul ofertat este cel puțin egal cu prețul de pornire al licitației, respectiv 3,05 euro/mp/lună, fără T.V.A.

Ne angajăm să menținem prezenta ofertă valabilă pe toată perioada desfășurării procedurii, până la atribuirea contractului de închiriere, și să semnăm contractul în termenul comunicat de autoritatea contractantă.

Am luat cunoștință că plata chiriei se efectuează în lei, la cursul de schimb comunicat de B.N.R. valabil în ziua efectuării plății, precum și că regimul T.V.A. este cel prevăzut de art. 292 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal.

Data: _____

Ofertant, _____

(numele, prenumele și semnătura reprezentantului legal, ștampila)

Președinte de ședință
Mureșan Adrian -Ioan

Contrasemnează
Secretar General,
Drăghiciu Petruța-Mariana

ANEXA nr. 4 la H.C.L. nr. 82 /07.10.2026

CONTRACT-CADRU DE ÎNCHIRIERE

nr. _____ din _____

I. PĂRȚILE CONTRACTANTE

COMUNA IARA, cu sediul în localitatea Iara nr. 282, comuna Iara, județul Cluj, cod fiscal 4546952, telefon 0264/333247, Cont RO88TREZ21921A300530XXXX deschis la Trezoreria Turda , reprezentată legal prin primar POPA IOAN DORIN , în calitate de PROPRIETAR/LOCATOR,

și

_____, cu sediul în _____, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului sub nr. _____, cod unic de înregistrare _____, cont _____ deschis la _____, furnizor de rețele și/sau servicii de comunicații electronice conform _____, reprezentată legal prin _____, în calitate de CHIRIAȘ/LOCATAR,

au convenit încheierea prezentului contract, în temeiul art. 332 – 348 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, al Hotărârii Consiliului Local al comunei Iara nr. ____/____ și al Raportului procedurii de licitație nr. ____/_____.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

2.1. Proprietarul închiriază, iar chiriașul ia în locațiune un spațiu în suprafață utilă de 19,68 mp (suprafață construită 25,38 mp), parte din Clădirea Poștei Iara, situat în loc. Iara, Clădire Poșta Iara, com. Iara, jud. Cluj, bun aparținând domeniului public al comunei Iara, înscris în Inventarul bunurilor care aparțin domeniului public al comunei Iara la pozițiile 10 și 10.1, delimitat conform planului de amplasament și releveului care constituie Anexa nr. 1 la prezentul contract.

2.2. Destinația spațiului: spațiu tehnic pentru amplasarea, instalarea, întreținerea și exploatarea de echipamente de comunicații electronice și a infrastructurii fizice aferente. Schimbarea destinației, integral sau parțial, este interzisă.

2.3. Predarea-primirea spațiului se face pe bază de proces-verbal, în termen de cel mult 10 zile lucrătoare de la semnarea contractului. Procesul-verbal constituie Anexa nr. 2 la contract.

III. DURATA CONTRACTULUI

3.1. Durata contractului este de 5 (cinci) ani, începând cu data de _____ și până la data de _____

_____.

3.2. Contractul poate fi prelungit, prin act adițional, cu acordul părților și cu aprobarea prealabilă a Consiliului Local al comunei Iara, pe o perioadă de cel mult jumătate din durata inițială (maximum 2 ani și 6 luni). Chiria aferentă perioadei de prelungire se stabilește pe baza unui raport de evaluare actualizat, întocmit de un evaluator autorizat ANEVAR, fără a putea fi inferioară chiriei în vigoare la data expirării duratei inițiale.

3.3. Cererea de prelungire se formulează în scris de chiriaș cu cel puțin 90 de zile calendaristice înainte de expirarea contractului. Prelungirea nu operează tacit.

IV. CHIRIA ȘI MODALITĂȚILE DE PLATĂ

4.1. Chiria lunară adjudecată este de _____ euro/mp/lună, respectiv _____ euro/lună pentru suprafața de 19,68 mp, fără T.V.A.

4.2. Plata se efectuează în lei, la cursul de schimb comunicat de B.N.R. valabil în ziua efectuării plății, prin virament în contul proprietarului sau în numerar la casieria Primăriei comunei Iara, până la data de 25 a lunii pentru luna în curs.

4.3. Pentru neplata chiriei la termen, chiriașul datorează penalități de întârziere în cuantumul prevăzut de legislația fiscală pentru creanțele bugetare, pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare scadenței. Cuantumul penalităților poate depăși cuantumul sumei asupra căreia se calculează.

4.4. Chiria se actualizează anual de către proprietar prin aplicarea indicelui prețurilor de consum comunicat de Institutul Național de Statistică pentru anul precedent. Părțile convin expres că pentru noua valoare rezultată nu este necesară încheierea unui act adițional, actualizarea fiind comunicată chiriașului prin notificare scrisă.

4.5. Contravaloarea utilităților nu este inclusă în chirie și se suportă integral de chiriaș, în condițiile art. VII.

4.6. Prezentul contract, înregistrat la organul fiscal competent, constituie titlu executoriu pentru plata chiriei, în condițiile art. 1.798 din Codul civil.

V. GARANȚIA DE BUNĂ EXECUȚIE

5.1. În termen de 5 zile lucrătoare de la semnarea contractului, chiriașul constituie o garanție de bună execuție egală cu valoarea a două chirii lunare la prețul adjudecat, respectiv suma de _____ lei.

5.2. Garanția acoperă orice debite înregistrate pe parcursul derulării contractului, inclusiv penalitățile aferente, precum și prejudiciile cauzate bunului închiriat.

5.3. În cazul reținerii unor sume din garanție, chiriașul are obligația de a o reîntregi în termen de 10 zile lucrătoare de la comunicarea reținerii.

5.4. Garanția se restituie în termen de 30 de zile de la încetarea contractului și predarea spațiului pe bază de proces-verbal, cu condiția inexistenței debitelor.

VI. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

VI.1. Obligațiile chiriașului

- a) să plătească chiria la termenele și în cuantumul convenite și să suporte contravaloarea

utilităților;

- b) să folosească spațiul exclusiv pentru destinația prevăzută la art. 2.2;
- c) să păstreze bunul în bune condiții, să nu îl degradeze și să execute pe cheltuiala sa reparațiile locative și pe cele determinate de folosința sa;
- d) să asigure întreținerea și exploatarea spațiului în regim de continuitate și permanență și funcționarea în siguranță a echipamentelor instalate;
- e) să respecte normele de prevenire și stingere a incendiilor, de securitate și sănătate în muncă, normele tehnice specifice rețelelor de comunicații electronice și instalațiilor electrice, precum și limitele de expunere a populației la câmpuri electromagnetice;
- f) să obțină și să mențină valabile, pe cheltuiala sa, toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, inclusiv cele de mediu și, după caz, autorizația de construire;
- g) să nu execute lucrări care afectează rezistența, stabilitatea sau aspectul exterior al clădirii și să nu depășească încărcările structurale admise;
- h) să nu efectueze lucrări de amenajare, adaptare sau modernizare fără acordul scris prealabil al proprietarului;
- i) să permită accesul reprezentanților proprietarului pentru verificarea îndeplinirii obligațiilor contractuale, cu notificare prealabilă de cel puțin 24 de ore, iar în caz de urgență fără notificare;
- j) să încheie și să mențină valabilă o poliță de asigurare pentru riscurile de incendiu, explozie și alte evenimente produse din vina sa, precum și pentru răspunderea civilă față de terți, și să prezinte proprietarului copia poliței;
- k) să gestioneze conform legii deșeurile rezultate din activitate, inclusiv deșeurile de echipamente electrice și electronice și acumulatorii;
- l) să achite impozitele și taxele locale datorate potrivit legii în legătură cu spațiul închiriat;
- m) să comunice proprietarului, în termen de 10 zile, orice modificare privind datele sale de identificare, forma juridică sau calitatea de furnizor de rețele ori servicii de comunicații electronice;
- n) să predea spațiul la încetarea contractului, în condițiile art. IX.

VI.2. Drepturile chiriașului

- a) să folosească spațiul potrivit destinației convenite, pe toată durata contractului;
- b) să beneficieze de acces permanent (24 de ore din 24, 7 zile din 7) la spațiul închiriat, pentru personalul propriu și pentru personalul autorizat al partenerilor contractuali, în scopul exploatării, întreținerii și intervenției asupra echipamentelor;
- c) să păstreze proprietatea asupra echipamentelor și bunurilor mobile instalate și să le ridice la încetarea contractului.

VI.3. Obligațiile proprietarului

- a) să predea spațiul în starea consemnată în procesul-verbal de predare-primire;
- b) să asigure folosința netulburată a spațiului pe durata contractului și să nu împiedice accesul chiriașului la echipamente;

- c) să efectueze reparațiile capitale ale construcției, cu excepția celor determinate de folosința chiriașului;
- d) să notifice chiriașul cu privire la orice lucrare care afectează spațiul închiriat, cu cel puțin 15 zile calendaristice înainte, cu excepția lucrărilor urgente.

VI.4. Drepturile proprietarului

- a) să încaseze chiria și să verifice modul de respectare a obligațiilor contractuale;
- b) să actualizeze anual chiria în condițiile art. 4.4;
- c) să rețină din garanția de bună execuție sumele datorate de chiriaș.

VII. UTILITĂȚI

7.1. Contravaloarea utilităților (energie electrică, apă-canal, salubritate și orice alte servicii) se suportă integral de chiriaș.

7.2. În termen de cel mult 60 de zile de la semnarea contractului, chiriașul are obligația de a monta, pe cheltuiala sa și cu acordul scris al proprietarului, un contor separat pentru energia electrică aferentă spațiului închiriat și, în măsura în care este posibil tehnic, de a încheia contract direct cu furnizorul.

7.3. Până la montarea contorului, consumul se decontează lunar pe baza calculului stabilit de comun acord și consemnat în procesul-verbal de predare-primire.

VIII. INTERDICȚIA SUBÎNCHIRIERII ȘI A CESIUNII

8.1. Chiriașul nu poate subînchiria, integral sau parțial, spațiul închiriat și nu poate cesa prezentul contract fără acordul scris prealabil al proprietarului, exprimat prin hotărâre a Consiliului Local al comunei Iara.

8.2. Găzduirea în spațiul închiriat a echipamentelor aparținând altui furnizor de rețele sau servicii de comunicații electronice se poate realiza numai cu acordul scris prealabil al proprietarului. Prezenta clauză nu aduce atingere obligațiilor părților în temeiul Legii nr. 159/2016.

8.3. Încălcarea prevederilor prezentului articol atrage rezilierea contractului în condițiile art. IX.

IX. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

9.1. Contractul încetează:

- a) la expirarea duratei pentru care a fost încheiat, dacă părțile nu convin prelungirea;
- b) prin acordul scris al părților, cu notificare prealabilă de cel puțin 30 de zile calendaristice;
- c) prin denunțare unilaterală de către proprietar, atunci când interesul public o impune, respectiv dacă Consiliul Local al comunei Iara hotărăște utilizarea imobilului în alt scop, cu notificare prealabilă de cel puțin 90 de zile calendaristice;
- d) prin denunțare unilaterală de către chiriaș, cu notificare prealabilă de cel puțin 90 de zile calendaristice și cu achitarea tuturor sumelor datorate până la data predării efective a spațiului;
- e) prin reziliere, în condițiile art. 9.2;
- f) în caz de forță majoră sau caz fortuit care face imposibilă executarea contractului pe o perioadă mai mare de 6 luni;

g) în cazul pieirii totale sau al degradării bunului într-o măsură care îl face impropriu destinației convenite.

9.2. Pact comisoriu. Contractul se reziliază de plin drept, fără punerea în întârziere și fără intervenția instanței de judecată, la expirarea unui termen de 15 zile calendaristice de la notificarea scrisă adresată părții în culpă, dacă aceasta nu remediază neexecutarea, în următoarele cazuri, pe care părțile le califică expres drept obligații esențiale:

- a) neplata chiriei mai mult de 60 de zile de la scadență;
- b) schimbarea destinației spațiului;
- c) subînchirierea sau cesiunea contractului fără acordul proprietarului;
- d) neconstituirea sau nereîntregirea garanției de bună execuție;
- e) executarea de lucrări care afectează structura de rezistență a clădirii sau executarea de lucrări fără acordul proprietarului ori fără autorizațiile legale;
- f) neîndeplinirea de către proprietar a obligației de a asigura folosința netulburată a spațiului, pentru o perioadă mai mare de 30 de zile.

9.3. La încetarea contractului, indiferent de cauză, chiriașul are obligația de a elibera spațiul de bunuri și persoane și de a-l preda pe bază de proces-verbal, în starea inițială mai puțin uzura normală, în termen de cel mult 30 de zile calendaristice.

9.4. În caz de refuz, proprietarul va proceda la evacuare potrivit procedurii speciale prevăzute de Codul de procedură civilă, cheltuielile aferente, precum și contravaloarea folosinței spațiului până la eliberarea efectivă, fiind suportate de chiriaș.

9.5. Încetarea contractului nu exonerează părțile de executarea obligațiilor scadente până la acea dată.

X. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ ȘI FORȚA MAJORĂ

10.1. Pentru neexecutarea sau executarea necorespunzătoare a obligațiilor contractuale, partea în culpă datorează celeilalte părți daune-interese, în condițiile legii.

10.2. Forța majoră, constatată în condițiile legii, exonerează de răspundere partea care o invocă, cu condiția notificării celeilalte părți în termen de 5 zile de la apariție și a transmiterii documentelor doveditoare în termen de 15 zile.

10.3. Chiriașul răspunde pentru prejudiciile cauzate bunului închiriat, clădirii din care face parte și terților, prin fapta sa, a prepușilor săi sau prin funcționarea echipamentelor instalate.

XI. LITIGII

11.1. Litigiile decurgând din executarea prezentului contract se soluționează pe cale amiabilă.

11.2. În cazul în care părțile nu ajung la un acord, litigiile se soluționează de instanțele judecătorești competente de la sediul proprietarului.

XII. DISPOZIȚII FINALE

12.1. Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional semnat de ambele părți, cu excepția actualizării chiriei prevăzute la art. 4.4.

12.2. Caietul de sarcini și oferta câștigătoare fac parte integrantă din prezentul contract.

12.3. Anexe: Anexa nr. 1 – plan de amplasament și relevu; Anexa nr. 2 – proces-verbal de predare-primire; Anexa nr. 3 – caietul de sarcini; Anexa nr. 4 – oferta câștigătoare.

12.4. Prezentul contract a fost încheiat astăzi, _____, în 3 (trei) exemplare originale, dintre care două pentru proprietar și unul pentru chiriaș.

PROPRIETAR / LOCATOR

COMUNA IARA

Primar,

Secretar general al comunei,

Contabil ,

CHIRIAȘ / LOCATAR

Reprezentant legal,

Președinte de ședință

Mureșan Adrian -Ioan

Contrasemnează

Secretar General,
Drăghiciu Petruța-Mariana