

**CAIET DE SARCINI PENTRU ORGANIZAREA ȘI
DESFĂȘURAREA ACTIVITĂȚII DE SELECȚIE PENTRU
DOBÂNDIREA ȘI EXERCITAREA DE CĂTRE REZIDENȚI A
DREPTULUI DE FOLOSINȚĂ ASUPRA SPAȚIILOR AFERENTE
CLĂDIRILOR DIN PARCUL INDUSTRIAL
CLUJ INNOVATION PARK**

CUPRINS

DOCUMENTAȚIE DE AFERENȚĂ PROCESULUI DE SELECȚIE

CAP.1. INFORMAȚII GENERALE

CAP.2. INFORMAȚII FINANCIARE

CAP.3. CONDIȚII DE PARTICIPARE LA PROCESULUI DE SELECȚIE

CAP.4. CERINȚE MINIME OBLIGATORII PENTRU PARTICIPANȚII LA SELECȚIE ȘI CÂȘTIGĂTORUL ACESTEIA

CAP.5. ELABORAREA ȘI PREZENTAREA OFERTEI

CAP.6. TERMENUL DE ÎNCHIDERE A DEPUNERII OFERTELOR

CAP.7. DURATA DE VALABILITATE A OFERTEI

CAP.8. EVALUAREA ȘI COMPARAREA OFERTELOR

CAP.9. ADJUDECAREA SELECȚIEI

CAP.10. ALTE INFORMAȚII

ANEXE

ANEXA 1 – SCRISOARE DE INTENȚIE

ANEXA 2 – GRILA DE EVALUARE A OFERTELOR

ANEXA 3 – DESCRIERE SPAȚII (SCHIȚE)

ANEXA 4 – DECLARAȚIE de participare la procedura de selecție spațiu în CREIC

Cap. 1. INFORMAȚII GENERALE

1.1. Obiectul selecției: dobândirea și exercitarea de către aplicanți a dreptului de folosință asupra următoarelor spații aferente Centrului Regional de Excelență pentru Industriile Creative – CREIC, din parcul industrial Cluj Innovation Park:

Spațiu **Bistro-Restaurant** în suprafață totală de **314.19 mp** compus din:

- *Loc de luat masa – în suprafață de 154.48 mp*
- *Oficiu – în suprafață de 74.46 mp*
- *Depozit – în suprafață de 8.37 mp*
- *Depozit – în suprafață de 5.90 mp*
- *Depozit în suprafață de 5.75 mp*
- *Hol – în suprafață de 18.92 mp*
- *Hol casa scării – în suprafață de 20.81 mp*
- *Grupuri sanitare – 25.60 mp*

Prețul de pornire al selecției este:

3.3 Euro/mp/lună – anul I de derulare a contractului de închiriere

4 euro/ mp/ lună – anul II de derulare a contractului de închiriere

5.8 euro/mp/lună – începând cu anul III de derulare a contractului de închiriere

* prețul total pe care rezidenții îl vor achita în schimbul dreptului de folosință asupra spațiilor din CREIC este format din: **prețul de folosință/chirie** (minim 3.3 euro/mp/lună anul I, 4 euro/mp/lună anul II, 5.8 euro/mp/lună anul III) + **contravaloarea refacturării utilităților**, conform consumului în spațiul folosit și a celorlalte costuri generate de folosința exclusivă a spațiului.

1.2. Organizatorul selecției: societatea Cluj Innovation Park S.A., societate-administrator, care gestionează parcul industrial Cluj Innovation Park, amplasat pe teritoriul administrativ al municipiului Cluj-Napoca, județul Cluj, str. Lombului FN, în suprafață de 18.10 ha.

1.3. Drept de administrare: societatea Cluj Innovation Park S.A.

Adresa: str. Franklin Delano Roosevelt nr 2/16, Cluj-Napoca, jud. Cluj

Cod Fiscal: RO 33168451

Număr de telefon/ fax: +40 264 450 320

E-mail: office@clujinnovationpark.ro

Condițiile de închiriere sunt prevăzute în prezentele instrucțiuni de organizare și desfășurare a procedurii de selecție.

CAP. 2. INFORMAȚII FINANCIARE

Cheltuielile ocazionate de elaborarea ofertei vor fi suportate de ofertanți (persoane juridice, legal constituite).

CAP. 3. CONDIȚII DE PARTICIPARE LA PROCESUL DE SELECȚIE

3.1. Numărul de participanți este nelimitat.

3.2. Participarea la selecție este permisă ofertanților, persoane fizice autorizate sau persoanelor juridice române și străine, legal constituite, care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- sunt înregistrați, ca și persoane juridice la Oficiul Registrului Comertului și nu au înscrise mențiuni referitoare la falimente, condamnări, abuz de încredere, amenzi,

abateri;

- au prevăzut în statutul entității obiectul de activitate principal sau secundar și să desfășoare efectiv activități restaurante și alte activități de servicii de alimentație;
- nu este insolubil, în stare de faliment sau în lichidare sau cu activitatea suspendată sau în orice altă procedură prevăzută de Legea 85/2006 privind procedura insolvenței sau a Legii 85/2014 privind procedurile de prevenire a insolvenței și de insolvență;
- administratorul nu a fost condamnat în procese penale pentru infracțiuni;
- nu are restanțe de plată la impozite, taxe locale, la bugetul de stat, bugetele locale și alte obligații și contribuții legale, în România sau în țara de proveniență;
- nu furnizează date false/inexacte în documentele de calificare;
- desfășoară activități autorizate din domeniul restaurante și alte activități de alimentație.

3.3. Pentru desfășurarea procedurii de selecție este obligatorie participarea a cel puțin unui ofertant.

CAP. 4. CERINȚE MINIME OBLIGATORII PENTRU PARTICIPANȚII LA SELECȚIE ȘI CĂȘTIGĂTORUL ACESTEIA

4.1. Să asigure accesul liber, nelimitat și neîngrădit pentru administratorul parcului dar și pentru rezidenții centrului CREIC la terasa înierbată (Locul de luat masa reprezintă zonă ce trecere dinspre holul principal al centrului spre terasa înierbată)

4.2. Să obțină toate avizele/autorizațiile de funcționare. Acesta va suporta toate cheltuielile aferente obținerii avizelor/autorizațiilor necesare funcționării, acesta va opera permanent bucătăria în nume propriu, independent, bazându-se pe experiența proprie, asumându-și riscurile și responsabilitățile aferente. Pe durata furnizării serviciilor asigură respectarea prevederilor cu privire la măsurile anti-incendiu, protecția bunurilor și protecția muncii

4.3. Să demareze activitatea în spațiul închiriat după obținerea tuturor avizelor/autorizațiilor de funcționare, dar nu mai târziu de 3 luni de la data încheierii contractului

4.4. Să asigure zilnic minim 1 varianta de Meniu (oferta zilei) compus din câte 3 feluri de mâncare (felul 1 –supe/ciorbe/creme de legume, felul 2-fel principal și garnitură/ felul 3 – salate)

4.5. Prețul/meniu va fi detaliat pe felurile de mâncare cuprinse în meniu

4.6. Produsele pot fi preparate în incinta spațiului închiriat sau în altă locație (în alt spațiu special amenajat: cantină, restaurant) și transportat (cu respectarea normelor sanitare) în spațiul din CREIC

4.7. Locatarul va putea comercializa în spațiile închiriate, pe lângă mâncarea proaspăt pregătită și produse preambalate, produse de cofetărie și patiserie, cafea, ceai, băuturi răcoritoare, sandwich-uri

4.8. Să repare și să asigure funcționarea sistemelor de ventilație aferente spațiilor închiriate

4.9. Să pună în funcțiune toate echipamentele și bunurile luate în primire prin procesul verbal de predare primire, să le întrețină și să le predea la încheierea contractului de închiriere, în stare de funcționare; acesta va folosi corespunzător încăperile, echipamentele și uneltele predate de Beneficiar, fiind responsabil din punct de vedere material pentru acestea

4.10. Să întrebuinteze, pe toată durata închirierii spațiului, ca un bun chiriaș, cu bună-credință și potrivit destinației de bistro-restaurant, purtând răspunderea pentru toate pagubele produse din culpa sa

4.11. Să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale care îi incumbă, în vederea menținerii spațiului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului

4.12. Să nu tulbure în nici un fel activitățile desfășurate în Centrul Regional de Excelență pentru

Industrii Creative

- 4.13. Să asigure activitatea pentru care este închiriat spațiul în condiții optime de calitate
- 4.14. Să doteze și să amenajeze ambiental spațiile destinate servirii și consumul produselor pe propria cheltuială. Operatorul se obligă să îi predea în scris spre aprobare Administratorului Planul de Amenajare, în cel mult zece (15) de zile de la data încheierii contractului, sub sancțiunea rezilierii contractului. Planul de Amenajare trebuie să mai conțină, pe lângă documentație și o estimare a investiției ce urmează a fi realizată.
- 4.15. Aprobarea Planului de Amenajare de către Administrator nu atrage răspunderea Administratorului pentru corectitudinea și conformitatea acestuia cu reglementările legale aplicabile, iar Administratorul nu poate fi ținut responsabil pentru Planul de amenajare.
- 4.16. Operatorul trebuie să execute lucrările de amenajare astfel încât să nu deterioreze în nici un fel orice altă lucrare de amenajare din cadrul Centrului executată de către Administrator sau de către orice alt rezident al Centrului.
- 4.17. Să permita administratorului să controleze modul în care este utilizat spațiul închiriat și starea dotărilor aferente acestuia
- 4.18. Să amenajeze spațiul închiriat din fonduri proprii, în conformitate cu propriile necesități tehnologice și normele legale în vigoare. Orice intervenții asupra arhitecturii spațiului se va face numai cu avizul administratorului
- 4.19. Să restituie spațiul închiriat și dotările acestuia la expirarea/încetarea contractului în starea în care l-a primit, conform procesului verbal de predare-primire, luându-se în considerare gradul normal de uzură, inclusiv pentru echipamentele existente
- 4.20. Să respecte normele de protecția mediului, normele de protecția muncii, normele de PSI. Măsurile de asigurare pe linia protecției muncii și PSI, autorizarea, instruirea personalului propriu, acordarea echipamentului de lucru și protecție etc., precum și cercetarea eventualelor accidente de muncă și înregistrarea acestora sunt în sarcina și pe cheltuiala operatorului
- 4.21. Să asigure pe cheltuiala proprie curățenia permanentă a spațiului închiriat, inclusiv a spațiilor anexe și a liftului aflat în folosință exclusivă. Dacă există o reclamație prin care se semnalează că aceste spații nu sunt curate, sau dacă administratorul constată acest lucru, va notifica operatorul în vederea remedierii situației. Dacă în urma notificării, operatorul nu remediază situația, contractul de închiriere poate fi reziliat, cu o notificare în acest sens, iar operatorul pierde garanția contractului.
- 4.22. Să efectueze pe cheltuiala sa mentenanța, orice reparație, revizie a echipamentelor pe care le folosește în desfășurarea activității sale
- 4.23. Să efectueze igienizarea, dezinsecția și deratizarea spațiilor închiriate ori de câte ori se impune
- 4.24. Să asigure normele de igienă sanitară în spațiul închiriat
- 4.25. Să dețină containere pentru selectarea deșeurilor conform prevederilor legale și să încheie contract de prelucrare a deșeurilor cu o societate specializată în acest sens;
- 4.26. Gestiunea și gestionarea deșeurilor rezultate din activitatea de catering și protocol este responsabilitatea Operatorului. Acesta are responsabilitatea de a numi, în incintă, o persoană responsabilă cu gestiunea deșeurilor și de a se conforma în proporție de 100% cu legislația de mediu în vigoare.
- 4.27. Este interzisă subînchirierea în tot sau în parte a spațiului închiriat sau cesiune contractului de închiriere unui terț, fără acordul administratorului
- 4.28. Ținuta și comportamentul personalului personalului se vor încadra în normele de conduită și vor fi în conformitate cu legislația în vigoare
- 4.29. Să asigure igiena spațiilor și instalațiilor, igiena instrumentelor și uneltelor de lucru, igiena în manipularea rezidurilor, precum și să îndeplinească cerințele specifice privind transportul, recepția și depozitarea materiilor prime, prepararea și servirea meselor, cu respectarea normelor de funcționare a unităților de alimentație publică cuprinse în Directivele Europene privind implementarea Sistemului HACCP, a Legii nr. 150/2004 privind siguranța alimentelor,

republicată și modificată

4.30. Să asigure și să respecte prevederile Legii 307/2006 privind prevenirea și stingerea incendiilor, în sensul:

- Nu va permite să se fumeze în spațiul închiriat, ci numai în spațiile special amenajate din exteriorul clădirii
- Se interzice blocarea cu orice fel de materiale a culoarelor și căilor de acces, atât la interior, cât și la exterior
- Se interzice blocarea mijloacelor de primă intervenție (stingătoare) și hidranților interiori și/sau exteriori
- Se interzice folosirea instalațiilor și sistemelor de apărare împotriva incendiilor în alte scopuri decât cele destinate
- Este interzisă depozitarea de materiale ușor inflamabile în incinta clădirii
- La încheierea activității se vor deconecta toți consumatorii de la rețeaua de alimentare cu energie electrică
- Se interzice executarea lucrărilor de sudură sau a altor lucrări cu flacără deschisă, fără aprobarea administratorului
- Se interzice executarea sau modificarea instalațiilor de iluminat și forță motrice de către personalul operatorului
- Se interzice executarea sau modificarea instalațiilor de iluminat și forță motrice de către personalul operatorului
- Instalațiile și echipamentele electrice care vor fi folosite în spațiul contractat sunt apte din punct de vedere tehnic și nu pun în pericol supraîncărcarea rețelei electrice

4.31. Să achite cheltuielile de mentenanță ale liftului elevator aflat în folosința sa exclusivă

4.32. Este interzis ca acesta să organizeze sau să subînchieze, să cedeze cu titlu gratuit spațiul, să se asocieze cu altă persoană fizică sau juridică pentru desfășurarea de nunți, botezuri, parastase etc.

4.33. Cade în sarcina operatorului, ulterior încheierii contractului, obținerea acordului proiectantului clădirii, referitor la planul de amenajare propus și a echipamentelor instalate.

4.34. Operatorul se obligă să obțină acordul proiectantului clădirii CREIC referitor la amenajarea spațiului și a echipamentelor ce vor fi instalate în spațiu, anterior depunerii planului de amenajare spre aprobarea Administratorului.

CAP.5. ELABORAREA ȘI PREZENTAREA OFERTEI

5.1. Oferta reprezintă angajamentul ferm al ofertantului în conformitate cu documentele selecției, este secretă și se depune la sediul organizatorului selecției.

Oferta are un caracter definitiv și obligatoriu asupra conținutului documentației pe toată perioada de valabilitate precizată.

Oferta este supusă clauzelor juridice și financiare înscrise în documentele ce o alcătuiesc.

Depunerea ofertei reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a închiria spațiul în condițiile prevăzute în documentația de selecție și oferta depusă și de a semna contractul de închiriere cu societatea Cluj Innovation Park S.A.

5.2. (1) Oferta va conține:

- a) Scrisoare de intenție – oferta financiară prin care să arate activitățile ce urmează a se desfășura în spațiul care face obiectul contractului, numărul total de angajați pe care îi are și numărul minim de locuri de muncă pe care intenționează să le creeze în Parcul Industrial, prețul oferit (ANEXA 1);
- b) Certificat constatator emis de către Oficiul Registrul Comerțului, actualizat;

CAIET DE SARCINI - ÎNCHIRIERE BISTRO RESTAURANT

- c) Ultimele situații financiare depuse la Ministerul Finanțelor;
- d) Certificat de atestare fiscală privind îndeplinirea obligațiilor de plată la bugetul statului și contribuțiile sociale, din care să rezulte că nu are restanțe ;
- e) Certificat de atestare financiară privind impozitele și taxele locale, din care să rezulte că nu are restanțe;
- f) Cazier judiciar a reprezentantului legal sau o declarație pe proprie răspundere că nu a suferit condamnări penale;
- g) Plan de amenajare a spațiului, sub formă de schiță, din care să rezulte accesul liber al administratorului/rezidenților la terasa exterioară; Ofertantul poate solicita planul spațiului în format CAD la adresa office@clujinnovationpark.ro;
- h) După caz, alte documente relevante care să justifice gradul de inovare, activități de cercetare, dezvoltare, inovare, atragere fonduri guvernamentale și structurale etc.
- i) Declarație de participare la procedura de selecție spațiu în cadrul CREIC, conform Anexei nr. 4.

4.3. (1) Oferta se va redacta în limba română și se va introduce în plic sigilat. Oferta se va prezenta astfel:

- a) documente de calificare, conform art. 4.2, punctele b-i de mai sus;
- b) scrisoare de intenție completată, conform Anexei nr. 1.

Datele obligatorii care se trec pe plic sunt:

I – Date referitoare la organizator:

- denumirea și adresa organizatorului;
- mențiunea „Pentru participarea la procedura de selecție în vederea închirierii unui spațiu cu destinația **bistro-restaurant** situat în parcul industrial Cluj Innovation Park, cu termen de depunere al dosarelor **22.02.2019**”

II – Date referitoare la ofertant:

- denumirea, adresa ofertantului, adresa de e-mail, numărul de telefon.

5.4. Documentele/certIFICATELE emise de autorități se vor depune în original sau fotocopii care trebuie să fie inteligibile și să conțină mențiunea „conform cu originalul” sub semnătura conducătorului ofertantului sau a unei persoane împuternicite.

5.5. Oferta nu va conține rânduri suplimentare, ștersături sau cuvinte scrise peste scrisul inițial.

5.6. Organizatorul selecției va refuza primirea ofertelor în plicuri deteriorate sau desfăcute indiferent din cauza cui s-a produs acest lucru.

5.7. Ofertantul este obligat să elaboreze oferta strict în conformitate cu documentele selecției.

CAP. 6. PERIOADA DE DEPUERERE OFERTE

6.1. Depunerea ofertelor se va face la sediul organizatorului, respectiv la Centrul Regional de Excelență pentru Industrii Creative, str. Lombului FN. (coordonate Google 46.820823, 23.580540) sau pe email la adresa office@clujinnovationpark.ro între datele **04.02.2019 – 22.02.2019**. Depunerea ofertelor se va face în intervalul orar 09-16.

Număr de telefon: 0264 450 320

Organizatorul selecției nu va putea primi oferte în afara acestui interval.

CAP.7. DURATA DE VALABILITATE A OFERTEI

7.1. Oferta este valabilă pe o perioadă de 30 zile de la data deschiderii ofertei pentru dobândirea și exercitarea de către aplicanți a dreptului de folosință asupra spațiilor aferente clădirilor edificate din cadrul parcului industrial Cluj Innovation Park, în condițiile în care societatea-administrator nu decide altfel.

Ofertantul va înscrie aceasta durată de valabilitate în scrisoarea de intenție (Anexa nr. 1).

CAP.8. EVALUAREA OFERTELOR

8.1. Ofertele se vor deschide în data 25.02.2019, la sediul organizatorului selecției, Cluj Innovation Park S.A., Centrul Regional de Excelență pentru Industrii Creative, Cluj-Napoca, str. Lombului FN, de către comisia de selecție.

8.2. Comisia de selecție va întocmi un proces-verbal de deschidere a ofertelor care urmează să fie semnat de către membrii comisiei.

8.3. Comisia de selecție va proceda în termen de 24 ore la analiza în detaliu a ofertelor.

8.4. Comisia de selecție are obligația de a stabili care sunt clarificările necesare pentru evaluarea fiecărei oferte, precum și perioada acordată pentru transmiterea clarificărilor.

8.5. Comisia de selecție are dreptul de a respinge o ofertă în oricare dintre următoarele cazuri:

- a) oferta nu respectă cerințele prevăzute în prezentele instrucțiuni;
- b) ofertantul nu transmite în perioada precizată de către comisia de selecție clarificările solicitate;

8.6. Dacă o ofertă nu răspunde cerințelor documentației de selecție, aceasta va fi respinsă de către comisia de selecție.

8.7. Lipsa la data deschiderii ofertelor a oricărui document menționat la Cap. 4 – Elaborarea și prezentarea ofertei, cu punctele și subpunctele aferente, conduce la descalificarea ofertantului. În caz de neprezentare a unui document nu este permisă completarea ulterioară, neprezentarea având ca efect descalificarea ofertantului.

CAP. 9. ADJUDECAREA SELECȚIEI ȘI COMUNICAREA REZULTATULUI

9.1. Ofertantul câștigător al selecției va fi ofertantul care prezintă oferta cu cel mai mare punctaj conform grilei de evaluare dintre ofertele calificate.

9.2. Comisia va încheia un proces verbal de adjudecare a selecției în care se va menționa ofertantul selecționat și ofertanții neselecționați.

9.3. Organizatorul selecției va comunica tuturor ofertanților rezultatul aplicării procedurii în cel mult 3 (trei) zile de la data la care comisia a stabilit oferta câștigătoare și întocmirea procesului verbal de selecție.

9.4. Perioada de contestații este de 24 de ore.

9.5. Perioada de soluționare a contestațiilor este de maximum 24 de ore.

9.6. Comisia de selecție, în situația în care ofertantul câștigător își retrage oferta înainte de încheierea contractului de închiriere își rezervă dreptul de a reanaliza ofertele și a declara câștigătoare oferta cu punctajul cel mai mare, în ordinea descrescătoare a acestora, dar doar pentru situația în care prețul minim oferit nu este mai mic decât prețul minim de pornire a licitației.

9.7. După rămânerea definitivă a rezultatului selecției, odată cu transmiterea rezultatului, în termen, organizatorul îl invită pe câștigătorul acesteia pentru încheierea contractului de administrare și prestare de servicii conexe a bunurilor imobile pentru spațiul adjudecat. Anterior semnării contractului ofertantul câștigător va constitui **garanției de bună derulare a contractului (contravaloarea a două luni de chirie, luând în calcul chiria oferită**

pentru anul 3 de contract). Ofertantul câștigător se va prezenta la sediul societății în vederea contractării, iar contractul va fi încheiat pe o perioadă de 3 ani cu posibilitatea de prelungire cu acordul părților, prin act adițional.

9.8. Procesul verbal de predare-primire al spațiului adjudecat se va semna ulterior recepției finale a clădirii și obținerii avizului de funcționare.

9.9. Ofertantul cărui a s-a adjudecat închirierea spațiului este obligat să constituie, în favoarea locatorului, o garanție de bună derulare a contractului de închiriere în scopul asigurării locatorului de eventualele prejudicii aduse pe toată durata derulării contractului.

9.10. Garanția de bună derulare a contractului de închiriere pentru spațiul adjudecat în urma selecției reprezintă contravaloarea chiriei pe două luni, în euro, echivalentul în lei la data constituirii, în funcție de suprafața spațiului adjudecat la valoarea pe mp; termenul de valabilitate este pe întreaga perioadă de derulare a contractului.

CAP. 10. ALTE INFORMAȚII

10.1. Dreptul organizatorului de a anula aplicarea procedurii de selecție. Organizatorul selecției are dreptul de a anula procedura de selecție dacă:

- a) nu este cel puțin un ofertant calificat;
- b) au fost prezentate doar oferte necorespunzătoare, respectiv oferte care:
 - sunt depuse după data limită de depunere a ofertelor;
 - nu au fost elaborate și prezentate în concordanță cu cerințele prevăzute în prezentele instrucțiuni și caietul de sarcini;
 - conțin, în propunerea financiară, prețuri sub prețul de pornire stabilit;
 - conțin propuneri referitoare la clauzele contractuale, propuneri care sunt în mod evident dezavantajoase pentru administrator;
- c) circumstanțe excepționale afectează procedura de închiriere prin selecție sau este imposibilă încheierea contractului;
- d) orice alte circumstanțe excepționale.

Decizia de anulare sau de amânare a selecției va fi luată de conducerea societății împreună cu comisia de selecție, în baza unei note justificative.

SCRISOARE DE INTENȚIE

La selecția organizată în perioada **04.02.2019-22.0.2019**, de către societatea Cluj Innovation Park S.A. pentru închirierea unor spații în cadrul parcului industrial Cluj Innovation Park, cu destinația **bistro-restaurant**, situate în Cluj-Napoca, str. Lombului FN, clădirea **CREIC**, ca urmare a anunțului publicitar apărut pe site-ul societății Cluj Innovation Park, din data _____, prin prezenta noi,

(denumirea ofertantului)

ne manifestăm intenția fermă de participare la procedura de selecție pentru închirierea spațiului/spațiilor în suprafață de **314,19 mp.**

Am luat cunoștință de condițiile de participare la selecție, a clauzelor prevăzute în contractul de administrare și prestare servicii conexe, a condițiilor respingerii ofertei, prevăzute în instrucțiunile selecției și ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă până la data de _____ (30 de zile de la data depunerii ofertei)

DATE DESPRE OFERTANT

- 1) Numele societății

- 2) Sediul societății

- 3) Telefon/e-mail
_____ / _____
- 4) Reprezentant legal

- 5) Funcția

- 6) Cod fiscal

- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului

- 8) Nr. Cont

- 9) Banca

- 10) Capitalul social / Cifra de afaceri
_____ / _____ Milioane Lei
- 11) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul

- 12) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale

- 13) Descrierea activității ofertantului în Parcul industrial Cluj Innovation Park

OFERTA FINANCIARĂ

Pentru închirierea spațiului în suprafață de **314,19 mp**, (conform Anexei nr. 3 a caietului de sarcini) cu destinația **bistro-restaurant**, situat la parterul centrului CREIC în cadrul Centrul Regional de Excelență pentru Industrii Creative, în Cluj-Napoca, str. Lombului FN,

1. Pentru primul an contractual, **oferim o chirie de _____ Euro/mp/lună**

(Litere)

2. Pentru anul II contractual, **oferim o chirie de _____ Euro/mp/lună**

(Litere)

3. Pentru anul III contractual, **oferim o chirie de _____ Euro/mp/lună**

(Litere)

*prețul de pornire al ofertării este minim • **3.3** euro/mp/lună anul I

• **4** euro/mp/lună anul II

• **5.8** euro/mp/lună anul III

**pasul de ofertare este de minim 10% din valoarea minimă a chiriei stabilită de către administrator și se aplică fiecărui palier de preț.

2. Ne angajăm ca până la data de _____ să creăm un număr de _____ **locuri de muncă în Centrul CREIC**, din care estimăm _____ femei și _____ bărbați.

Nume, prenume

In calitate de

ANEXA NR. 2.
GRILA DE EVALUARE OFERTE
Evaluarea

În vederea stabilirii ofertantului câștigător, evaluarea se va face prin alocarea următorului punctaj:

- a) Prețul oferit (preț chirie)- 75%;
 b) Numărul locurilor de muncă nou create - 25%;

Detalii privind aplicarea algoritmului de calcul în ceea ce privește oferta pentru spații:

- A. Punctajul pentru factorul de evaluare „Prețul oferit” - **P** se acordă astfel: pentru cea mai mare sumă oferită se acordă punctajul maxim alocat (70); pentru o altă sumă se acordă un punctaj care se calculează astfel:

$$P_n = (S_n / S_m) \times 75$$

P_n - Punctajul pentru factorul de evaluare „Prețul oferit” de investitorul **n**;

S_n - Suma totală oferită de investitorul **n**;

S_m - Suma totală maximă oferită în cadrul procedurii;

- B. Punctajul pentru factorul de evaluare „Numărul locurilor de muncă” create în cadrul CREIC se acordă astfel: pentru cel mai mare număr de locuri de muncă se acordă punctajul maxim alocat (20); pentru un număr de locuri de muncă mai mic punctajul se acordă astfel:

$$L_n = (N_n / N_m) \times 25$$

L_n - Punctajul pentru factorul de evaluare „Numărul locurilor de muncă” create în cadrul Centrului la care se angajează investitorul **n**;

N_n - Numărul de locuri de muncă la care se angajează investitorul **n**;

N_m - Numărul maxim de locuri de muncă asumat în cadrul procedurii

ANEXA NR. 3
DESCRIERE SPAȚII

Dobândirea și exercitarea de către aplicanți a dreptului de folosință asupra următoarelor spații aferente Centrului Regional de Excelență pentru Industriile Creative – CREIC, edificată în cadrul parcului industrial Cluj Innovation Park:

Spațiu cu destinația Bistro-Restaurant
Spațiu cu destinația Bistro-Restaurant în suprafață utilă de 314,19 mp;
<ul style="list-style-type: none"> – suprafață: 314,19 mp – amplasament: parterul Centrului Regional pentru Industrii Creative – compartimentare: <ul style="list-style-type: none"> • Loc de luat masa – în suprafață de 154.48 mp • Oficiu – în suprafață de 74.46 mp • Depozit – în suprafață de 8.37 mp • Depozit – în suprafață de 5.90 mp • Depozit în suprafață de 5.75 mp • Hol – în suprafață de 18.92 mp • Hol casa scării – în suprafață de 20.81 mp • Grupuri sanitare – 25.60 mp – dotat cu utilități: climatizare, sistem anti-incendiu, podele de granito-gresie;
<ul style="list-style-type: none"> – chiriașul va dota locația închiriată cu necesar de mobilier și echipament adecvat desfășurării de activități specifice; – chiriașul va amenaja pe cheltuiala proprie spațiul în vederea desfășurării

DECLARAȚIE

de participare la procedura de selecție spațiu în CREIC

I. Subsemnatul / Subsemnații, reprezentant / reprezentanți legal / legali al / ai, întreprindere care va participa la procedura de selecție pentru închirierea organizată de CLUJ INNOVATION PARK S.A. în calitate de Administrator, conform anunțului din data, certific / certificăm prin prezenta că informațiile conținute mai jos sunt adevărate și complete din toate punctele de vedere.

II. Certificăm prin prezenta, în numele societății....., următoarele:

1. am citit și am înțeles conținutul prezentei declarații;
2. consimt / consimțim descalificarea noastră de la procedura de selecție în condițiile în care cele declarate se dovedesc neadevărate și / sau incomplete în orice privință;
3. fiecare semnătură pe acest document reprezintă persoana desemnată să înainteze oferta de participare, inclusiv în privința termenilor conținuți în ofertă;
4. în sensul prezentei declarații, prin concurent se înțelege oricare persoană fizică sau juridică, alta decât ofertantul în numele căruia formulăm prezenta declarație, care ofertează în cadrul aceleiași proceduri de selecție, sau ar putea oferta, întrunind condițiile de participare;
5. oferta prezentată a fost concepută și formulată în mod independent față de oricare concurent, fără a exista consultări, comunicări, înțelegeri sau aranjamente cu aceștia;
6. oferta prezentată nu conține elemente care derivă din înțelegeri între concurenți în ceea ce privește prețurile, tarifele, metodele / formulele de calcul ale acestora, intenția de a oferta sau nu la această procedură sau intenția de a include în respectiva ofertă elemente care prin natura lor nu au legătură cu obiectul prezentei proceduri;
7. oferta prezentată nu conține elemente care derivă din înțelegeri între concurenți în ceea ce privește calitatea, cantitatea, specificații particulare ale produselor sau serviciilor oferite;
8. detaliile prezentate în ofertă nu au fost comunicate, direct sau indirect, nici unui concurent înainte de momentul oficial al deschiderii publice, anunțată de contractor;
9. delcară că acceptă în totalitate draftul de contract, așa cum a fost acesta anexat caietului de sarcini

III. Sub rezerva sancțiunilor prevăzute de legislația în vigoare, declar / declarăm că cele consemnate în prezenta declarație sunt adevărate și întrutotul conforme cu realitatea.

Reprezentant/ Reprezentanți legali

Ofertant

.....

.....

Data.....

CONTRACT

de administrare și prestare servicii conexe a bunurilor imobile,

Nr. _____

1. Părțile contractante

Societatea **CLUJ INNOVATION PARK S.A.** (titularul dreptului de administrare), cu sediul în localitatea Cluj-Napoca, județul Cluj, str. F.D. Roosevelt, nr. 2, ap. 16, înregistrată la Oficiul Național al Registrului Comerțului sub nr. J12/1645/2014, cont bancar nr. RO92BTRLRONCRT0255088601, deschis la Banca Transilvania, cod fiscal RO33168451, email:office@clujinnovationpark.ro, tel/fax 0264-450320 reprezentată prin Alexandru Coroian, având funcția de Director general, în calitate de Administrator,

și

.....
....., cu sediul în localitatea, județul/sectorul
..... str.
..... nr.,
ap..... înregistrată la sub nr. din,
cont bancar nr., deschis la
..... cod fiscal,
email:....., tel/fax.....,
reprezentată legal prin, având funcția de
....., în calitate de Rezident,

Având în vedere că Parcul Industrial Cluj Innovation Park funcționează sub directa gestionare și administrare a Cluj Innovation Park S.A.;

În baza Legii 186/2013, cu modificările și completările ulterioare, a Codului Civil, a HCL nr. 818/2018 și a contractului de administrare nr. 243427/14.05.2018, Părțile au convenit încheierea prezentului contract, cu respectarea următoarelor clauze:

2. Obiectul contractului

2.1. Administratorul închiriază, iar Rezidentul ia în chirie Unitatea

Spațiu Bistro-Restaurant în suprafață totală de 314.19 mp compus din:

- Loc de luat masa – în suprafață de 154.48 mp
- Oficiu – în suprafață de 74.46 mp

CAIET DE SARCINI - ÎNCHIRIERE BISTRO RESTAURANT

- Depozit – în suprafață de 8.37 mp
- Depozit – în suprafață de 5.90 mp
- Depozit în suprafață de 5.75 mp
- Hol – în suprafață de 18.92 mp
- Hol casa scării – în suprafață de 20.81 mp
- Grupuri sanitare – 25.60 mp .

situată în Centrul Regional de Excelență pentru Industrii Creative, strada _____, nr. _____, Cluj-Napoca, jud. Cluj, având datele de identificare prevăzute în Anexa nr. 1(schița), care face parte integrantă din prezentul contract, în scopul desfășurării în acest spațiu de către Rezident, cu respectarea strictă a Regulamentelor adoptate de Administrator, a activităților prevăzute la art. 3 din contract, sub condiția și în schimbul respectării de către Rezident a tuturor obligațiilor asumate prin prezentul contract, după cum urmează:

- A. Suprafața de: 314.19 mp , în cadrul CREIC
- B. Parcare subterană: _____ parcări.

Pe lângă folosința Unității, Rezidentului îi va fi asigurată folosința, împreună cu ceilalți Rezidenți și cu Administratorul, a infrastructurii/spațiilor comune în limita și măsura necesară funcționării sale, cu respectarea prevederilor prezentului contract precum și a Regulamentelor adoptate de Administrator și potrivit destinației și naturii lor.

2.2. Administratorul predă Rezidentului Unitatea până la data de

În cazul în care – din motive obiective și neimputabile Administratorului – nu este posibilă respectarea termenului prevăzut mai sus pentru predarea-primirea Unității, Societatea Administrator se obligă să notifice Rezidentul referitor la prelungirea termenului de predare primire, fără atragerea vreunei sancțiuni pecuniare în sarcina Administratorului.

Predarea-primirea unității se va consemna în procesul-verbal de predare-primire, care va fi încheiat, menționându-se totodată starea fizică a Unității, dotările și utilitățile de care acesta beneficiază în momentul predării-primirii, conform Anexei 2 la prezentul contract. Chiria și celelalte costuri curg de la momentul predării-primirii unității.

3. Scopul contractului

Unitatea este dată în folosința Rezidentului pentru restaurante și alte activități de servicii de alimentație (*destinația*).

4. Durata contractului

4.1. Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 3 ani, cu începere de la data de și până la data de

4.2. Contractul va putea fi prelungit numai cu acordul părților, neoperând tacita relocațiune. În situația în care părțile hotărăsc de comun acord continuarea raportului juridic, clauzele noului contract de administrare și prestare servicii conexe se vor renegocia.

4.3. Contractul se poate modifica prin încheierea de acte adiționale în formă scrisă, respectivele acte adiționale făcând parte integrantă din contract.

5. Prețul contractului și modalitățile de plată

5.1. Chiria fixă lunară este de :

1. În primul an contractual, **Euro/mp/lună/ + TVA**, în total, costul chiriei fixe lunare fiind de....**euro+TVA**.
2. În al doilea an contractual, **Euro/mp/lună/ + TVA**, în total, costul chiriei fixe lunare fiind de....**euro+TVA**.
3. În al treilea an contractual, **Euro/mp/lună/ + TVA**, în total, costul chiriei fixe lunare fiind de....**euro+TVA**.

Chiria se plătește în avans, în lei, la cursul oficial BNR din data emiterii facturii, factura fiind emisă până în data de 10(zece) a lunii curente pentru luna următoare. Chiria include și acoperă folosirea exclusivă a Unității închiriate și folosirea comună a infrastructurii/spațiilor comune ale Centrului conform prevederilor Regulamentului Parcului Industrial. Plata se face în termen de 30 (treizeci) zile de la emitere.

5.2. Alături de obligația achitării de către Rezident a contravalorii chiriei, acesta din urmă mai are, în fiecare lună, următoarele obligații pecuniare:

a. Utilitățile aferente spațiului închiriat (curent electric, apă, canal și alte utilități pentru care se emit documente de plată de către Administrator). Utilitățile vor fi refacturate de către Administrator până în data de 15 ale lunii pentru luna anterioară, pe baza facturii emisă de furnizorii de utilități. Plata se face în termen de 10 (zece) zile de la emitere.

Rezidentul va plăti direct Administratorului costul consumului utilităților în Unitate, în regim pașal și/sau contorizat.

b. Contravaloare abonament parcare lunar, în cuantum de **100 lei/loc de parcare/lună**. Abonamentul se plătește în avans, factura fiind emisă până în data de 10 (zece) a lunii curente pentru luna următoare. Plata se face în termen de 30 (treizeci) zile de la emitere.

5.3. Cuantumul chiriei se majorează anual, începând cu data de 01 ianuarie 20....., și apoi

În data de 1 ianuarie a fiecărui an următor, cu rata inflației pentru zona euro pentru anul anterior, conform datelor furnizate de Eurostat. Rezidentul declară că acceptă această majorare, nefiind necesară încheierea de acte adiționale în această situație.

5.4. Rezidentul ia la cunoștință și este de acord ca în cazul în care nu va plăti integral utilitățile în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data scadentă, Administratorul este îndreptățit să sisteze furnizarea oricăror sau tuturor utilităților în Unitatea închiriată până la data la care aceste plăți sunt efectuate.

5.5. Rezidentul nu va avea dreptul de a exercita vreun drept de reducere sau reținere (refuz de plată) în ceea ce privește chiria sau celelalte plăți datorate conform prezentului Contract.

6. Obligațiile părților

6.1. Drepturile și obligațiile Administratorului

6.1.1 Administratorul are următoarele obligații:

- a) Să respecte și să monitorizeze: aplicarea principiilor referitoare la egalitatea de tratament pentru toți rezidenții parcului; neimplicarea Administratorului în practici abuzive împotriva rezidenților parcului; stimularea constituirii de noi locuri de muncă în vederea valorificării potențialului uman regional;
- b) Să asigure Rezidentului parcului dreptul de folosință asupra Unității care formează obiectul contractului;
- c) Să asigure Rezidentului parcului, dreptul de folosință asupra infrastructurii/spațiilor comune;
- d) Să efectueze lucrările și serviciile de mentenanță, reparații și/sau modernizări, convenite, după caz, asupra infrastructurii parcului industrial, astfel încât să asigure Rezidentului parcului folosința normală asupra unității și infrastructurii/spațiilor comune;
- e) Să încheie contracte comerciale cu furnizorii primari de utilități, dintre care enumerăm, cu titlu exemplificativ, energie termică, apă, servicii de canalizare, servicii de telecomunicații, gaze naturale, exceptând situațiile în care se impune încheierea acestor contracte direct cu Rezidentul, în numele și pe seama acestuia;
- f) Să monitorizeze și să întreprindă demersurile necesare către furnizorii de utilități în vederea efectuării întreținerii și reparațiilor la infrastructura de utilități aflată în exploatarea/ administrarea/proprietatea exclusivă a acestora;
- g) Să asigure publicarea informărilor prin intermediul websiteului și/sau al avizierului;
- h) Să restituie garanția de bună execuție a contractului Rezidentului în termen de 15 zile de la data încheierii procesului verbal de predare-primire a unității, proces verbal ce se va încheia la încetarea prezentului contract. Garanția va fi restituită în întregime numai dacă nu a fost diminuată prin executarea ei de către Administrator în situațiile prevăzute în contract;
- i) Să facă în timp util toate lucrările necesare de reparație capitale a Unității închiriate dacă necesitatea acestor lucrări nu se datorează culpei Rezidentului, care a folosit normal spațiile închiriate pentru activitatea sa;
- j) Să colaboreze și să coopereze cu autoritățile publice centrale și/sau locale, interne și/sau comunitare, în vederea asigurării respectării legii în cadrul parcului, precum și în scopul

implementării strategiei de dezvoltare/planului de administrare al parcului;

- k) Să colaboreze și să coopereze cu organizațiile neguvernamentale, cu camerele de comerț și industrie și, în general, cu orice persoană fizică sau juridică, în vederea implementării planului de administrare/strategiei de dezvoltare a parcului.
- l) Să nu permită și să se asigure că nu li se va permite rezidenților din zona Parcului Industrial și/sau altor terți să prejudicieze drepturile Rezidentului asupra Unității sau drepturile Rezidentului constituite prin prezentul Contract și/sau care să afecteze în mod negativ utilizarea de către Rezident a Infrastructurii parcului Industrial Cluj Innovation Park.

6.1.2. Administratorul are următoarele drepturi:

- a) Să încaseze chiria și orice alte sume datorate de către Rezident, inclusiv penalitățile, în cuantumul și la termenele prevăzute în prezentul contract;
- b) Să sesizeze orice autoritate publică competentă, potrivit legii, despre încălcarea oricărei dispoziții legale în cadrul parcului și/sau oricărei prevederi cuprinse în regulamentele emise de Administrator;
- c) Să poată distribui, către toți rezidenții, prin rețele proprii, utilitățile necesare funcționării acestora (energie electrică, gaze naturale, apă, canal, etc.), în condițiile legii;
- d) Să controleze periodic bunul imobil dat în închiriere pentru a verifica dacă acesta este folosit conform scopului pentru care a fost încheiat contractul. Acest control se exercită fără a stânjeni folosința bunului imobil de către Rezident.
- e) Dreptul de a emite Regulamente obligatorii pentru rezidenții parcului, inclusiv pentru Rezident, în activitatea de gestionare și de administrare a Parcului Industrial.

6.2. Drepturile și obligațiile Rezidentului

6.2.1 Rezidentul are următoarele obligații :

- a) Să plătească administratorului chiria și orice alte sume datorate de către Rezident, inclusiv penalitățile, în cuantumul și la termenele prevăzute în prezentul contract;
- b) Să folosească unitatea, precum și infrastructura/spațiile comune, fără a aduce atingere drepturilor și intereselor Administratorului și/sau a celorlalți rezidenți, să folosească unitatea cu maximă prudență și diligență, să nu o degradeze sau deterioreze, astfel încât, cu excepția uzurii normale, să o mențină în starea de la momentul încheierii prezentului contract, respectând prevederile legii, ale Regulamentelor adoptate de Administrator și ale prezentului contract;
- c) Să respecte destinația stabilită prin contract și să nu folosească sau să nu permită utilizarea clădirii în alt scop decât cu privire la desfășurarea activităților specifice ce au fost prealabil autorizate conform Regulamentului Parcului Industrial, fără acordul prealabil scris al Administratorului;
- d) Rezidentului nu îi este permisă - fără acordul prealabil scris al Administratorului - efectuarea asupra unității, spațiilor/infrastructurii comune a niciunei lucrări de compartimentare, instalare de sisteme de orice tip și care implică perforarea, tăierea sau deteriorarea suprafețelor interioare sau exterioare ale clădirii;

- e) Să nu cesioneze în favoarea terților, în tot sau în parte, drepturile izvorâte din prezentul contract, fără acordul prealabil scris al Societății-administrator;
- f) Să respecte regulile de circulație în cadrul incintei parcului, precum și toate Regulamentele elaborate de Administratorul parcului;
- g) Să desfășoare activitatea sa pe propria sa cheltuială și pe propriul său risc cu respectarea deplină a legislației în vigoare și în baza licențelor, avizelor, acordurilor, autorizărilor (incluzând, dar fără a se limita la respectarea normelor de protecție a muncii S.S.M., P.S.I. și S.U.), aprobărilor, etc. necesitate de activitatea sa, obligându-se pe propria răspundere și pe propria sa cheltuială să obțină și să păstreze aceste licențe, acorduri și avize valabile pe toata durata de valabilitate a prezentului Contract.
- h) Să ofere, semestrial, sau la cererea Societății-administrator, informații privind activitatea desfășurată, numărul de locuri de muncă nou create, etc;
- i) În situația în care mașinile industriale/echipamentele deținute produc zgomot sau vibrații ce pot fi transmise structurii clădirilor aflate în folosința altor rezidenți, Rezidentul are obligația de a dota sau de a întreține mașinile/utilajele proprii cu dispozitive de eliminare a zgomotelor/trepidațiilor; în situația în care Rezidentul dorește să pună în funcțiune un utilaj cu o greutate care poate afecta structura de rezistență a clădirii, va solicita anterior acestei operațiuni acordul expres al Administratorului/proiectantului clădirii, care va fi oferit sub rezerva depunerii documentelor doveditoare prevăzute de lege sau solicitate de Administrator;
- j) Pe întreaga durată a contractului de administrare și de prestări servicii conexe, să păstreze integritatea spațiilor comune din incinta Centrului CREIC/TEAM și din incinta Parcului Industrial, a căilor de acces, a spațiilor verzi și să nu obstrucționeze, sub niciun fel căile de acces în Parcul Industrial;
- k) În cazul producerii unor pagube/avarii din culpa exclusivă a Rezidentului, acesta va suporta pe cheltuiala proprie toate costurile care vor fi impuse de remedierea/refacerea/repararea/reamenajarea unității, spațiilor comune, căilor de acces, a spațiilor verzi și a altor suprafețe/bunuri/instalații aflate în folosința Rezidentului și/sau a Administratorului/a celorlalți rezidenți existenți în Parc. În situația în care Rezidentul culpabil nu notifică de îndată Administratorul și nu procedează imediat la repararea pagubelor, atunci Administratorul/ceilalți rezidenți poate/pot proceda la remedierea acestora pe cheltuiala proprie, urmând ca rezidentul vinovat să achite contravaloarea lucrărilor executate de Administrator/ceilalți rezidenți, precum și daune interese;
- l) Să răspundă pentru uzura intervenită peste gradul normal de uzură a clădirii/unității precum și pentru deteriorarea totală sau parțială a unității, a infrastructurii/spațiilor comune, care s-ar datora culpei sale sau ea prepușilor săi și să execute la timp și în bune condiții lucrările de întreținere și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii unității în starea în care a primit-o în momentul încheierii contractului;
- m) Să permită examinarea Unității de către Administrator/orice organisme abilitate să verifice activitatea desfășurată în cadrul centrului.
- n) Să restituie Unitatea la încetarea, din orice cauză, a prezentului contract de administrare și prestare servicii conexe în starea în care l-a primit, conform procesului-verbal de predare-primire, luându-se în considerare gradul normal de uzură; Să comunice suprafața locativă pe care o eliberează cu cel puțin 30 (treizeci) de zile înainte

- de data eliberării;
- o) Să facă dovada plății garanției de bună execuție a contractului, în contul bancar al Administratorului, în cuantum de..... **Euro**, echivalentul în lei la data facturării, reprezentând chiria aferentă anului trei (3) contractual pentru 2(două) luni, la data semnării prezentului Contract; suma va fi executată în cazul în care plata chiriei și contravalorii utilităților întârzie cu mai mult de 45 (patruzecișicinci) zile față de data emiterii fiecărei facturi. Rezidentul se obligă să completeze această garanție în termen de 10 de zile de la diminuarea ei de către Administrator în acest mod; garanția de bună execuție se constituie prin depunerea de către Rezident a cuantumului stabilit în contul bancar al Administratorului. Garanția are ca scop garantarea executării și respectării obligațiilor de către Rezidentul, conform prezentului Contract. În cazul în care Rezident nu achită o sumă lichidă, exigibilă și scadentă conform Contractului, indiferent de natura acesteia, inclusiv penalitate sau despăgubire, Administratorul are dreptul de a reține din garanție suma datorată.
 - p) Rezidentul este responsabil pentru încheierea unui contract cu o firmă specializată care să preia deșeurile tehnologice, conform normelor în vigoare, dacă e cazul;
 - q) În situația în care Rezidentul nu poate folosi Unitatea din vina sa exclusivă, va fi obligat la plata chiriei și a utilităților conform prezentului contract pe perioada respectivă;
 - r) Să realizeze și să mențină numărul de noi locuri de muncă stipulat în Angajamentul referitor la personalul angajat, conform Anexei reprezentate de Angajamentul referitor la personalul angajat asumat de rezident, atașată la prezentul Contract (Anexa 3.);
 - s) Să îndeplinească obligațiile stipulate în regulamentul de prevenire a incendiilor și/sau în Regulamentele adoptate de către Administratorul Parcului
 - t) Rezidentul se obligă să îi predea în scris, spre aprobarea Administratorului planul de amenajare a spațiului, din care să rezulte clar accesul Administratorului și/sau a celorlalți rezidenți la terasa înierbată, în cel mult zece (10) zile de la data încheierii prezentului contract, sub sancțiunea rezilierii contractului. Aprobarea planului de amenajare nu atrage răspunderea Administratorului pentru corectitudinea și conformitatea acestuia cu reglementările în vigoare;
 - u) Rezidentul se obligă să obțină acordul proiectantului clădirii referitor la amenajarea spațiului și a echipamentelor ce vor fi instalate în spațiu, anterior depunerii planului de amenajare spre aprobarea Administratorului.
 - v) Rezidentul se obligă să lase accesul liber și nelimitat pentru Administratorul centrului și/sau a celorlalți rezidenți la terasa înierbată;
 - w) Rezidentul se obligă să obțină acordul Administratorului referitor la programul de funcționare a restaurantului; în situația în care programul de funcționare se prelungește peste orarul stabilit și aprobat de către Administrator, acesta din urmă va refactura către Rezident toate costurile generate Administratorului de prelungirea programului de funcționare, incluzând, dar fără a se limita la orele suplimentare ale personalului Administratorului.
 - x) Este interzis ca Rezidentul să organizeze sau să subînchirieze, să cedeze cu titlu gratuit unitatea sau să se asocieze cu o altă persoană fizică sau juridică pentru desfășurarea de nunți, botezuri, parastase etc.

6.2.2. Rezidentul are următoarele drepturi:

- a) Să exploateze Unitatea în mod direct, pe riscul și pe răspunderea și cheltuiala sa;
- b) Să folosească Unitatea, infrastructura și spațiile comune, cu diligența unui bun proprietar;
- c) Să beneficieze de folosința și posesia liniștită și utilă asupra Unității și să îi fie acordat dreptul adecvat de acces la drumurile interioare;
- d) Să utilizeze spațiile comune, după cum sunt desemnate de către Administrator, pentru utilizarea de către Rezidenți în cadrul Centrului, drept comun și concurent (împreună cu Administratorul, ceilalți rezidenți și persoanele cu drepturi similare).

7. Alte drepturi și obligații. Răspundere contractuală

7.1. Administratorul este în drept să dispună liber cu privire la suprafața, compunerea și amplasarea spațiilor și infrastructurii comune, precum și cu privire la amenajarea acestora. Rezidentul nu va avea dreptul la nici o compensație sau micșorare sau reducere a chiriei, în caz de reducere sau reconfigurare a spațiilor comune iar reducerea nu va fi considerată ca evicțiune totală, parțială, implicită sau efectivă.

7.2. Administratorul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care Rezidentul nu le-a reclamat.

7.3. Părțile au convenit prin prezentul contract, că Administratorul nu este responsabil față de Rezident pentru:

7.3.1. Orice neexecutare sau întrerupere a serviciilor datorită activităților necesare de reparație, întreținere sau înlocuire a oricărei instalații sau aparat sau datorită deteriorării sau distrugerii acestora sau datorită unor defecte mecanice, datorate gheții sau altor condiții nefavorabile sau a lipsei de combustibil sau de forță de lucru sau altei cauze aflate dincolo de controlul Administratorului și nici pentru prejudiciile directe sau indirecte cauzate Rezidentului datorită acestor întreruperi a serviciilor. Totuși Administratorul va depune toate diligențele necesare restabilirii acestor servicii cât mai repede posibil;

7.3.2. Orice acțiune, omisiune sau neglijență a oricărei persoane care s-a obligat să presteze serviciile în baza unui contract sau a unui subcontract încheiat cu Administratorul.

7.4. Administratorul nu este responsabil de nici o daună sau prejudiciu provocate de către Rezident unității închiriate sau terților.

7.5. Rezidentul poate deține și folosi în mod pașnic unitatea închiriată pe toată durata contractului fără a fi deranjat sau întrerupt de către Administrator, cu condiția îndeplinirii tuturor obligațiilor sale materiale inclusiv efectuarea tuturor plăților conform prezentului contract.

7.6. Administratorul nu va fi răspunzător față de Rezident sau terțe persoane cu privire la orice daună cauzată bunurilor sau proprietății sau orice vătămare a oricărei persoane în Unitatea închiriată sau în parcul industrial, cu excepția situației în care daunele sunt cauzate de grava neglijență sau acțiunea intenționată a Administratorului.

7.7. Rezidentul este responsabil și va despăgubi Administratorul pentru amenzile, reclamațiile, daunele provocate de Rezident, precum și de persoanele autorizate de către acesta, daune care provin direct sau indirect în urma oricărei încălcări a oricărei obligații a Rezidentului în baza prezentului Contract sau a Regulamentelor adoptate de Administrator.

7.8. Prin semnarea contractului de administrare și de prestări servicii conexe, Rezidentul declară expres și garantează că – din punctul de vedere al normelor de apărare împotriva incendiilor - activitatea și echipamentele/instalațiile proprii nu pun în pericol securitatea tuturor unităților existente în Parcul Industrial.

8. Penalități și daune-interese

8.1. Prezentul contract constituie titlu executoriu pentru plata chiriei și a celorlalte costuri, la termenele și în modalitățile stabilite în contract.

8.2. În cazul neplății facturilor emise conform prezentului contract în termen de 30 (treizeci) zile de la data emiterii lor, Rezidentul datorează și plătește Administratorului dobânzi penalizatoare egale cu un procent de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere din suma în lei datorată, scadentă și neachitată; dobânzile penalizatoare se vor datora și achita pentru perioada cuprinsă între prima zi următoare datei scadenței și data plății efective și integrale – procent aplicat asupra sumei în lei datorate. Părțile contractante prevăd că totalul penalităților pentru întârziere în decontare poate depăși cuantumul asupra căruia sunt calculate. Rezidentul este de drept și fără notificare pus în întârziere începând cu prima zi lucrătoare ulterioară aceleia în care termenul de plată stabilit prin contract a expirat.

8.3. Plata se consideră realizată la data la care este creditat contul creditorului în conformitate cu prevederile Noului Cod Civil.

8.4. Administratorul va emite facturile pentru toate plățile datorate și/sau efectuate de către Rezident. Părțile convin în mod expres că toate facturile aferente derulării Contractului vor fi emise de către Administrator și transmise Rezidentului prin e-mail, sau prin fax, sau prin predarea acestora la Unitatea închiriată. În cazul trimiterii prin e-mail, pentru a se face dovada transmiterii facturilor, va fi suficient ca Administratorul să prezinte o copie a mesajului electronic prin care factura a fost expediată către Chiriaș ori a confirmării de primire a faxului prin care factura a fost expediată către Rezident ori prin primirea acesteia de către angajații din Unitatea închiriată. Rezidentul este obligat ca dacă nu recepționează o factură aferentă unei obligații de plată sau unei plăți să notifice în scris Administratorului neprimirea acestei facturi deși au trecut 5(cinci) zile de la momentul la care această factură trebuia să-i fie transmisă. Dat fiind sistemul convenit de comunicare a facturilor, Rezidentul nu poate invoca neprimirea facturii decât dacă a reclamat în scris, iar Administratorul nu a remediat problema

În termen de maxim 3(trei) zile de la data primirii reclamației.

8.5. Întârzierea plății facturilor cu mai mult de 15(cincisprezece) zile de la data scadenței, dă dreptul Administratorului de a executa garanția de bună execuție a contractului.

În cazul în care Rezidentul nu plătește oricare dintre sumele datorate, contravaloarea chiriei și/sau penalitățile contractuale, în mod corespunzător și la timp, Administratorul are dreptul unilateral de a accesa garanția de bună execuție a contractului, fără a deroga de la dreptul Administratorului de a calcula și factura Rezidentului penalități de intarziere, pe care Rezidentul este obligat să le achite.

8.6. Orice plată făcută de către Rezident către Administrator se va imputa mai întâi asupra datoriilor scadente, în ordinea scadențelor acestora, începând cu cele mai vechi potrivit regulilor prevăzute în Codul Civil.

9 Încetarea contractului

9.1. Contractul încetează în următoarele situații:

- a) expirarea termenului pentru care a fost încheiat contractul, dacă acesta nu a fost prelungit conform prevederilor prezentului contract;
- b) prin denunțarea unilaterală de către Rezident, cu preaviz de 90 (nouăzeci) de zile, în situația apariției unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului. În acest caz de denunțare unilaterală, Rezidentul are obligația să achite obligațiile scadente la zi, iar Administratorul are dreptul să execute, total sau parțial garanția de bună execuție stabilită, dacă e cazul.
- c) prin denunțarea unilaterală de către Administrator, cu un preaviz de 90, în situația apariției unor circumstanțe care nu au putut fi prevăzute la data încheierii contractului;
- d) pieirea bunului;
- e) acordul de voință a părților;
- f) prin reziliere, de plin drept, fără punere în întârziere și fără notificare prealabilă, la cererea Administratorului dacă:
 1. Rezidentul nu a achitat chiria contractului și/sau utilitățile în termen de 60 (șaizeci) zile de la data emiterii facturii sau nu a reîntregit garanția de bună execuție în termen de 15 zile de la data executării acesteia de către Administrator;
 2. Rezidentul subînchiriază spațiul sau cesionează contractul fără respectarea prevederilor contractuale;
 3. Rezidentul nu respectă destinația spațiilor închiriate, în tot sau în parte, schimbând această destinație fără acordul scris al Administratorului;
 4. Rezidentul exploatează Unitatea închiriată, încălcând prevederile contractuale sau legislația în vigoare, iar această încălcare a obligațiilor continuă timp de 15 (cincisprezece) zile după trimiterea de către Administrator a unei notificări scrise în acest sens către Rezident și dacă în această perioadă de timp Rezidentul nu a remediat această încălcare a obligației;

CAIET DE SARCINI - ÎNCHIRIERE BISTRO RESTAURANT

5. Rezidentul afectează sau deteriorează structura Unității închiriate și/sau a zonelor/ spațiilor/infrastructurii comune ale Centrului CREIC/TEAM sau ale parcului industrial;
 6. Rezidentul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a Unității închiriate sau a spațiilor/infrastructurii comune;
 7. Rezidentul nu a depus dovada reconstituirii garanției de bună execuție, în termen de cincisprezece (15) zile de la data la care a fost notificat de Administrator în vederea reconstituirii garanției;
 8. Rezidentul nu și-a îndeplinit obligația prevăzută la art. 6.2.1, lit. r, t, v și x din prezentul contract;
 9. Rezidentul nu îndeplinește obligațiile stipulate în regulamentul de prevenire a incendiilor și/sau în Regulamentele adoptate de către Administratorul Parcului;
 10. Rezidentul încalcă orice prevedere a Contractului sau orice obligație a sa conform contractului și nu corectează această încălcare după primirea din partea Administratorului a unei notificări scrise;
- g) prin reziliere, la cererea Rezidentului, dacă Administratorul nu își respectă obligațiile esențiale prevăzute în prezentul contract;

9.2. După rezilierea Contractului, Rezidentul nu are dreptul la nici o rambursare pentru amenajări, modificări sau întreținere, indiferent dacă acestea au fost desfășurate cu sau fără aprobarea Administratorului.

9.3. În cazul rezilierii Contractului sau la expirarea duratei Contractului, Rezidentul va fi responsabil pentru înapoierea către Administrator a Unității închiriate, în aceleași condiții ca și cele existente la data semnării Contractului.

9.4. La înapoierea Unității închiriate, va fi încheiat de către ambele Părți un Proces – Verbal de Predare - Primire asupra stării Unității închiriate, care să ateste starea Unității și în care să se specifice fiecare articol ce trebuie îndeplinit, înlocuit sau reînnoit cât și articolele ce trebuie să rămână în Unitatea închiriată.

9.5 Rezidentul va plăti costul pentru utilități până la expirarea duratei Contractului sau până la rezilierea Contractului, dar în orice situație, până la eliberarea efectivă a Unității închiriate.

9.6 Toate cheile/cardurile aferente Unității închiriate vor fi înmânate Administratorului la încetarea/ rezilierea Contractului.

9.7. Dacă Unitatea închiriată nu este înapoiată la data încetării Contractului sau dacă Rezidentul nu cooperează pe durata înapoierii acesteia, Administratorul va avea dreptul de a prelua singur Unitatea închiriată în prezența unor martori independenți și de a elabora procesul – verbal aferent acestei înapoieri a Unității, menționând orice daună, în cazul în care aceasta există. În acest scop, Rezidentul îl împuternicește prin prezenta pe Administrator să intre în orice mod în Unitatea închiriată, să o ia în posesie, să o evacueze, și să păstreze în siguranță toate bunurile mobile din aceasta, efectuând toate acestea pe cheltuiala Rezidentului.

9.8. Pe lângă acestea, după încetarea/rezilierea Contractului, Administratorul are dreptul de a înceta furnizarea tuturor și oricărui serviciu către Unitatea închiriată.

9.9. Dacă Rezidentul nu înapoiază Unitatea închiriată Administratorului la data încetării/rezilierii Contractului, Rezidentul îi va plăti Administratorului o penalitate contractuală egală cu dublul sumei chiriei, proporțional pentru fiecare zi de ocupare a Unității închiriate.

10. Sublocațiunea și cesiunea

10.1 Rezidentului i se interzice să încheie, fără acordul prealabil scris al Administratorului, contracte având ca obiect:

- a. subînchirierea în tot sau în parte a bunului închiriat;
- b. cesiunea contractului de închiriere unui terț;
- c. asocierea cu privire la spațiul ce formează obiectul contractului.

11. Forța majoră

11.1. Forța majoră, legal notificată, exonerează de răspundere partea care o invocă în condițiile legii.

11.2. În prezentul Contract, prin forță majoră se înțelege orice eveniment care este extern, imprevizibil, absolut invincibil și de neevitat, independent de controlul unei părți, care are loc după ce acest contract este încheiat și face imposibil, în parte sau în întregime, ca partea afectată să își îndeplinească obligațiile asumate în temeiul prezentului contract.

11.3. Prin forță majoră se înțelege, dezastre naturale; război, răzcoale, revoluții, regimuri militare sau războaie civile, descoperirea unor elemente arheologice, fosile, atacuri teroriste.

11.4. Părțile prezentului contract nu își asumă nici o răspundere de îndeplinire a obligațiilor din cadrul prezentului contract dacă îndeplinirea acestora este împiedicată de către apariția forței majore după încheierea contractului.

11.5. În cazul în care forța majoră influențează una dintre Părți în îndeplinirea obligațiilor conform contractului, aceasta va notifica cealaltă Parte în termen de 5 (cinci) zile calendaristice în acest sens și va depune toate eforturile pentru îndeplinirea obligațiilor sale din cadrul contract dacă acest lucru este posibil.

11.6 Rezidentul și Administratorul au dreptul de a rezilia prezentul Contract dacă forța majoră apare, durează și împiedică utilizarea unității pentru efectuarea activităților pe o perioadă mai mare de 90 (nouăzeci) de zile. Administratorul nu va fi răspunzător pentru eventualele micșorări ale cifrei de afaceri cauzate de aceste cauze.

12. Confidențialitatea

12.1. Părțile vor păstra confidențialitatea conținutului prezentului contract. Părțile nu vor permite accesul la prezentul Contract și nu vor dezvălui conținutul său și nici un secret comercial considerat de către Părți a fi semnificativ și asupra căruia trebuie păstrată confidențialitatea pentru a proteja interesele comerciale ale Părților și acestea nu trebuie dezvăluite terților fără acordul anterior al celeilalte Părți, decât în măsura în care acest lucru este solicitat printr-un act normativ, imperativ, aplicabil cât și pentru implementarea prezentului contract. Orice dezvăluire a acestor materiale va fi considerată drept o încălcare a secretului comercial dacă Partea a obținut această informație în mod direct sau indirect prin intermediul unui terț care fie în momentul aflării acestui secret comercial, fie înainte a avut cu cealaltă Parte o relație contractuală.

12.2. Părțile se obligă să nu divulge sau să comunice oricărei alte persoane conținutul prezentului contract sau de a critica sau a face vreun comentariu despre cealaltă parte, Parcul Industrial, inclusiv centrul CREIC/TEAM sau administrația sa, luând toate măsurile rezonabile pentru a se asigura că personalul lor și terții cu care contractează îndeplinesc cerințele de confidențialitate.

13. Litigii

13.1. Orice litigiu izvorât din încheierea, executarea, modificarea, încetarea și interpretarea clauzelor prezentului contract se va soluționa pe cale amiabilă, iar dacă acest lucru nu este posibil, va fi supus spre soluționare instanțelor române din Cluj-Napoca.

14. Dispoziții finale

14.1. Legea aplicabilă prezentului contract este legea română.

14.2. Orice modificare a prezentului contract se poate face numai prin act adițional semnat de ambele părți.

14.3. Orice comunicare între părți trebuie expediată la adresele menționate în cap. I, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, prin curier, prin fax, sau email, cu confirmarea expedierii acestuia. În situația în care comunicarea se face prin poștă, aceasta va fi considerată primită la data menționată pe confirmarea de primire, iar în cazul în care comunicarea se face prin fax, aceasta va fi considerată recepționată în ziua expedierii acestuia. În ceea ce privește comunicarea facturilor, se vor aplica prevederile 8.4. din prezentul Contract.

14.4. Anexele (Regulamentele Parcului Industrial, Proces verbal de predare primire, Schița spațiului, Caietul de sarcini al procedurii de selecție, etc) fac parte integrantă din prezentul contract și se încheie în același număr de exemplare ca și contractul.

14.5. Rezidentul este de drept în întârziere în ceea ce privește îndeplinirea obligațiilor care îi revin în temeiul prezentului Contract în conformitate cu termenii și condițiile detaliate în

CAIET DE SARCINI - ÎNCHIRIERE BISTRO RESTAURANT

prezentul Contract.

14.6. Prezentul Contract reflectă în întregime vointa Părților, conține întregul acord al Părților în ceea ce privește obiectul prezentului Contract, la data acestuia și înlocuiește orice acorduri, documente scrise, documente înainte de acest Contract sau negocierile care au avut loc în scris sau oral între Părți în ceea ce privește aspectele abordate în prezentul Contract.

14.7. Prin semnarea prezentului contract, Părțile confirmă că acceptă în mod expres atât clauzele standard, cât și clauzele neuzuale cuprinse în prezentul contract, faptul că prevederile acestuia au fost negociate și acceptate ca atare, semnarea contractului în forma prezentă echivalând cu acceptul expres al Părților privind toate clauzele contractuale.

Prezentul contract, conținând _____
pagini, s-a încheiat astăzi, la,
în (două) exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Administrator,

CLUJ INNOVATION PARK S.A.

Director general,

Alexandru Coroian

Rezident,

.....

Administrator,

Anexa nr. 1 - schița/planul unității care face obiectul închirierii

(SCHIȚĂ/DESEN/PLAN)

Anexa nr. 2 – Proces-Verbal

PROCESUL VERBAL

De Predare – Primire a imobilului din cadrul

Încheiat astăzi,

Între:

Societatea CLUJ INNOVATION PARK S.A., cu sediul în Cluj-Napoca, str. F:D. Roosevelt, nr. 2/16, CUI RO 33168451 reprezentată de către prin având funcția de în calitate de Administrator

și

....., cu sediul în cu sediul în loc., strada nr., înregistrată la cu nr., având C.U.I /CIF....., reprezentată legal de cu funcția de în calitate de Rezident,

Cu ocazia predării/primirii Unității în suprafață de m.p. identificată în Planul anexat la Contractul de administrare și prestare servicii conexe nr...../.....

Unitatea se predă în stare bună de folosință fără niciun fel de vicii, care ar putea împiedica exploatarea normală a Imobilului. Rezidentul declară ca Unitatea dispune de toate utilitățile necesare funcționării în bune condiții a acestuia.

Unitatea va fi utilizată de către Rezident numai în conformitate, în principal, cu prevederile Contractului de administrare și prestare servicii conexe nr...../..... și ale Regulamentului de Funcționare a Parcului

CAIET DE SARCINI - ÎNCHIRIERE BISTRO RESTAURANT

Industrial CLUJ INNOVATION PARK, pe toată durata desfășurării activității acestuia în Parcul Industrial CLUJ INNOVATION PARK.

În unitate se află următoarele dotări (*se va completa dotările complete ale spațiului, becuri, prize etc*)

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

ADMINISTRATOR,

Cluj Innovation Park S.A.

.....

REZIDENT,

Parc Industrial

.....

Anexa nr. 3 - Angajamente

ANGAJAMENTELE

asumate de Entitate referitoare la personalul angajat

Subsemnatul/a, în calitate de reprezentant legal al entității, cu sediul social situat la adresa, declar următoarele în numele și pe seama Entității:

Entitatea pe care o reprezint se obligă să efectueze angajări de personal, care să-și desfășoare activitatea în cadrul Parcului Industrial Cluj Innovation Park, după cum urmează:

Personal total planificat: angajați, astfel:

- până la data de : angajați din care: femei;
- până la data de : angajați din care : femei.
- până la data de : angajați din care : femei.

La data realizării numărului de personal menționat, mă angajez necondiționat să remit Societății-Administrator Extrasul Revisal al entității, precum și copie de pe ultima balanța contabilă, semnate de către reprezentantul legal al entității, prin care să se confirme exactitatea îndeplinirii angajamentului asumat prin Contractul de administrare și de prestări servicii conexe.

Entitate

Data

.....

.....

Anexa nr. 4 – Regulamentul de organizare și funcționare a Parcului industrial Cluj Innovation Park