



HOTĂRÂRE

pentru aprobarea închirierii, prin licitație publică, a 6 (șase) spații cu altă destinație decât aceea de locuință / spații comerciale, prin Direcția Patrimoniu Imobiliar

Analizând Referatul de aprobare al primarului municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat sub nr. 236432/1 din 08.04.2020 și Raportul de specialitate nr. 236432/2 din 08.04.2020 referitor la proiectul de Hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a 6 spații cu altă destinație decât aceea de locuință / spații comerciale, prin Direcția Patrimoniu Imobiliar.

Având în vedere propunerile Comisiei de analiză a solicitărilor privind spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință / comerciale aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Oradea (conform Procesului Verbal nr. 465572 din 13.12.2019), privind demararea procedurii de închiriere prin licitație publică a spațiilor devenite libere,

Ținând cont de prevederile Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 1236 din 20.12.2016, conform căroră, începând cu data de 01.01.2017, prețurile de pornire la licitațiile pentru închirierea spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință sau a spațiilor comerciale se stabilesc la nivelul tarifelor de închiriere rezultate din Rapoartele de evaluare întocmite pentru spațiile respective,

Luând în considerare prevederile art. 333 alin. (5), coroborate cu art. 362, alin. 1 și 3 din O.U.G. nr. 57/2019,

Văzând proiectul de hotărâre și avizul consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local,

În temeiul art. 129 alin. (2) lit. „c”, alin. (6) lit. „b”, alin. (7) lit. „q”, respectiv art. 139 alin. (3) lit. „g” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ,

Consiliul Local al Municipiului Oradea

H o t ă r ă ș t e:

Art.1. Se aprobă închirierea, prin licitație publică, a 6 (șase) spații cu altă destinație decât aceea de locuință / spații comerciale, prin Direcția Patrimoniu Imobiliar, astfel cum sunt cuprinse în Anexa 1, parte integrantă a prezentei Hotărâri;

Art.2. Se însușesc Rapoartele de evaluare întocmite de societatea Evalmob S.R.L., pentru spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință/spații comerciale menționate în Anexa 1 la prezenta Hotărâre;

Art.3. Se aprobă Documentația de atribuire, conform Anexei 2, parte integrantă a prezentei Hotărâri;

Art.4. Contractele de închiriere vor fi încheiate pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire prin acordul părților.

Art.5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcția Patrimoniu Imobiliar.

Art.6. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Economică – Biroul Decontări Contracte;
- Direcția Patrimoniului Imobiliar - Serviciul Locuințe, Spații Comerciale.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Chiană Laurențiu Alin

Oradea, 27 aprilie 2020
Nr. 295

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Ionel Vila

Nr. crt.	Adresă spațiu	Suprafață Utilă	Tarif /mp/lună	Prețul minim al închirierii
1.	str. Iuliu Maniu nr. 64	25,90 mp	30,14 lei/mp.	780,51 lei/lună
2.	P-ța. 1 Decembrie nr. 9	Total suprafață utilă: 287,23 mp, din care: - spatiu parter: 109.92 mp - subsol/demisol: 177,31mp	13,39 lei/mp. 8,37 lei/mp.	1.481 lei/lună
3.	P-ța. 1 Decembrie nr. 14, ap. 28	19,49 mp	12,65 lei/mp.	246,52 lei/lună
4.	str. Vasile Alecsandri nr. 10, ap. 17/B	34,94 mp	17,22 lei/mp.	601,68 lei/lună
5.	str. Vasile Alecsandri nr. 10, ap. 1	16,32 mp	15,07 lei/mp.	271,52 lei/lună
6.	str. Matei Corvin nr. 162 (în stadiu fizic existent)	329 mp	3,8 lei/ mp	1.250,2 lei/lună



DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

aferentă procedurii de închiriere, prin licitație publică deschisă, a spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință/spațiu comercial, *proprietate privată* a _____, înscris în CF _____ Oradea, având nr. cadastral _____ situat în mun. Oradea, str. _____ nr. _____

CUPRINS

- I. FIȘA DE DATE A PROCEDURII**
- II. CAIET DE SARCINI**
- III. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE**
- IV. CONTRACT DE ÎNCHIRIERE – model orientativ**



**FIȘA DE DATE A PROCEDURII
PRIVIND ÎNCHIRIEREA SPAȚIULUI CU ALTĂ DESTINAȚIE DECÂT ACEEA DE
LOCUINȚĂ/SPAȚIU COMERCIAL,
PROPRIETATEA _____,
înscris în CF _____ - Oradea,
situat în mun. Oradea, str. _____ nr. _____**

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND ORGANIZATORUL

Municipiul ORADEA, cu sediul administrativ în mun. Oradea, str. Piața Unirii nr. 1, jud. Bihor

codul fiscal: 4230487

telefon / fax: 0259 - 437.000, int. 126

e-mail: primarie@oradea.ro

persoană de contract: consilier Lucreția Pețan

Procurarea documentației de atribuire

Documentația de atribuire se poate descărca de pe site-ul oficial al Primăriei municipiului Oradea - www.oradea.ro, secțiunea Licitatii.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Închirierea spațiului altă destinație decât aceea de locuință/spațiu comercial, compus din:
_____ - Su = _____ mp, Sc = _____ mp și terenul aferent, situat în municipiul Oradea, str.
_____, nr. _____, județul Bihor.

III. CRITERII DE CALIFICARE ȘI/SAU SELECȚIE

Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să depună oferta la sediul Primăriei municipiului Oradea (registratură), până la data limită pentru depunere stabilită în anunțul procedurii, două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care vor conține următoarele documente:

- a. Pe plicul exterior se va indica **obiectul licitației** pentru care este depusă oferta, **numele sau denumirea** ofertantului, precum și **domiciliul sau sediul social** al acestuia și va conține:

A. Pentru persoana juridică română

1) documente de certificare a identității și calității ofertantului :

- Fișa ofertantului, conform **Anexei nr.1**;
- Declarația de participare la licitație, conform **Anexei nr.2**;
- **certificatul de înregistrare**, emis de Oficiul Registrului Comerțului- copie;
- **certificat constatator**, emis de **Oficiul Registrului Comerțului**, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie, din care să rezulte următoarele:
 - **ofertantul nu este în faliment**;
 - **ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice**;
 - **sediul social**;
 - **administratorul ofertantului**.
 - copie după **statutul și actul constitutiv al persoanei juridice**, cu **actele adiționale semnificative**;
 - **declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare** - original, potrivit formularului - **Anexa nr. 3**, însoțită de copie a **dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice și a actului său de identitate**;
 - **împuternicire**, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate;
 - **certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF**, care să ateste că persoana juridică nu are datorii față de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;
 - **cazier fiscal - eliberat de ANAF**, care să ateste că persoana nu are înscrise infracțiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;



Primăria Municipiului Oradea
Direcția Patrimoniu Imobiliar

- **certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității - administrativ teritoriale unde își are sediul, care să ateste că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;**

- **bilanț financiar-contabil pentru anul fiscal precedent, semnat și parafat.**

- **declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, potrivit formularului - Anexa nr. 4.**

2) documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație :

- **dovada achitării *taxei de participare la licitație*, în cuantum de 100 lei, (sumă care nu se restituie);**
- **dovada depunerii *garanției de participare la licitație*, în cuantum de _____ lei, echivalentul a două chirii lunare.**

B. Pentru persoana juridică străină – se depun toate documentele prevăzute la lit. A, traduse, după caz, în limba română de un traducător autorizat, precum și

- **scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă străină cu care o bancă română are relații de corespondent, în original și în traducere legalizată;**

C. Pentru persoana fizică autorizată (PFA), întreprindere individuală (II), întreprindere familială (IF)

1.documente de certificare a identității și calității ofertantului :

- **Fișa ofertantului, conform Anexei nr. 1;**
- **Declarația de participare la licitație, conform Anexei nr. 2;**
- **act de identitate - copie;**
- **copie după certificatul de înregistrare, autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz,**
- **împuternicire notarială în original/copie legalizată, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate;**
- **declarație pe proprie răspundere a PFA, II sau a reprezentantului IF că nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare - original, potrivit formularului - Anexa nr. 3.**
- **certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF, care să ateste că nu are datorii față de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie;**
- **certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității - administrativ teritoriale unde își are domiciliul care să ateste că nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie.**
- **declarație pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor, potrivit formularului - Anexa nr. 4.**

Notă: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

2) documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație :

- **dovada achitării *taxei de participare la licitație*, în cuantum de 100 lei (sumă care nu se restituie);**
- **dovada depunerii *garanției de participare la licitație*, în cuantum de _____ lei, echivalentul a două chirii lunare.**

b)PE PLICUL INTERIOR, care va conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului precum sediul acestuia, după caz, potrivit formularului - Anexa nr. 5.

Nu sunt admise completări ulterioare ale documentației de calificare.



IV. PREZENTAREA OFERTEI

1. Limba de redactare a ofertei	Limba română
2. Modul de prezentare a ofertei financiare	Oferta financiară va fi exprimată ferm, în lei, pentru spațiul comercial, compus din: _____ - Su = _____ mp, Sc = _____ mp și terenul aferent, situat în municipiul Oradea, str. _____, nr. _____, județul Bihor.
3. Garanția de participare	1. Garanția de participare la licitație constă în echivalentul a două chirii lunare (se calculează pornind de la prețul minim de închiriere). 2. Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de începerea licitației, în oricare dintre etapele acesteia. 3. Locatorul este obligat să restituie, la cerere, ofertanților garanția de participare în termen de 5 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câștigător. 4. Ofertantul declarat câștigător va pierde garanția de participare dacă nu se prezintă să încheie contractul în termenul prevăzut în prezentul Caiet de sarcini.
4. Clarificări	- Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire, cu cel puțin 10 zile lucrătoare înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertelor. - Autoritatea contractantă va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.
5. Modul de prezentare a ofertei	a) Adresa la care se depune oferta: registratura Primăriei municipiului Oradea Piața Unirii nr. 1. b) Data limită pentru depunerea ofertei: _____ ora _____ c) Mod de prezentare Ofertele cuprinzând dovada constituirii garanției de participare, documentele de calificare, propunerea financiară se vor depune în plicuri sigilate, separate astfel: - PLICUL EXTERIOR: - va conține documentele de calificare și se va inscripționa "<i>Documente de calificare</i>", numele sau denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia MENTIONÂNDU-SE CLAR: „ LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA SPAȚIULUI COMERCIAL SITUAT ÎN MUN. ORADEA, STR. _____ NR. _____ • A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE _____ ORA _____ ” - PE PLICUL INTERIOR, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu <i>numele sau denumirea ofertantului</i>, precum și <i>domiciliul sau sediul social al acestuia</i>, după caz, și va conține <u>Formularul de ofertă semnat de ofertant</u>, fără îngroșări, ștersături sau modificări. Plicul exterior conținând plicul interior, se va sigila și se va depune la sediul autorității contractante în termenul stabilit pentru depunerea ofertelor.



Primăria Municipiului Oradea
Direcția Patrimoniu Imobiliar

6. Posibilitate retragerii sau modificării ofertei	Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța majoră cad în sarcina persoanei interesate; Ofertele sunt declarate întârziate dacă sunt depuse la altă adresă decât cea menționată în caietul de sarcini sau după data și ora limită stabilite.
7. Deschiderea ofertelor	Data, ora și locul deschiderii ofertelor: _____ ora _____ la sediul Primăriei municipiului Oradea, str. Piața Unirii nr. 1, etajul II – Sala de ședințe a Direcției Patrimoniu Imobiliar Condiții pentru participanții la sesiunea de deschidere: - reprezentanții firmelor ofertante, vor participa la sesiunea de deschidere a ofertelor pe baza unei împuterniciri emise de reprezentantul legal al ofertantului.

V. Criteriile de atribuire al contractului de închiriere sunt:

- A) cel mai mare nivel al chiriei;
 - B) capacitatea economico-financiară a ofertanților;
 - C) protecția mediului înconjurător;
 - D) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.
- Ponderea fiecărui criteriu se stabilește după cum urmează:
 - 1. cel mai mare nivel al chiriei - 40%;
 - 2. capacitatea economico-financiară a ofertanților - 30%;
 - 3. protecția mediului înconjurător - 20%;
 - 4. condiții specifice impuse de natura bunului închiriat - 10%.
 - Este declarant câștigător ofertantul care a oferit chiria cea mai mare.
 - În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire: capacitatea economico-financiară a ofertanților. În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire: protecția mediului înconjurător. În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire: condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

VI. INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ÎNCHIRIERE

Procedura de licitație se va desfășura în 2 etape:

Etapa I. Procedura de deschidere a plicurilor și stabilirea ofertelor calificate pentru etapa a doua.

- În data și ora stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitație pentru deschiderea ofertelor, la sediul Primăriei municipiului Oradea (mun. Oradea, str. Piața Unirii nr. 1) vor fi prezenți membrii Comisiei de evaluare și ofertanții.
- Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.
- În partea introductivă a procesului verbal se va consemna faptul că plicurile cu ofertele prezentate a fost sau nu intacte, în sensul că partea lipită a acestuia a fost afectată / nu a fost afectată prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere.



Primăria Municipiului Oradea
Direcția Patrimoniu Imobiliar

- După deschiderea plicurilor exterioare în ședința publică, Comisia de evaluare descalifică ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sau care nu sunt redactate în limba română.
- Sunt considerate oferte valabile și se califică ofertele care îndeplinesc toate criteriile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini.
- După analizarea conținutului plicului exterior, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de evaluare va întocmi un proces verbal în care se menționează ofertele valabile, precum și ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul - verbal se semnează de către toți membrii Comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- În baza procesului - verbal, Comisia de evaluare întocmește, în termen de 1 zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului Comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor, cel puțin două oferte să fie valabile. În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

Etapa II. Procedura de evaluare a ofertelor și atribuirea contractului de închiriere

- Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal menționat mai sus, de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.
- Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute în Caietul de sarcini, din prezenta documentație. Oferta câștigătoare este oferta care a oferit chiria cea mai mare. În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru următorul criteriu de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.
- Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
- În baza procesului-verbal, comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare
- Autoritatea contractantă va informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora. În cadrul comunicării autoritatea contractantă:
 - va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
 - va informa ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective.

VII. ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

Anunțul privind demararea procedurii de licitație se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, precum și pe site-ul Primăriei www.oradea.ro. Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Termenul limită de depunere a ofertelor este _____, ora _____ la sediul Primăriei municipiului Oradea (str. Piața Unirii nr. 1) - Sala - Relații cu Publicul (Piramidă).

Sedința publică de deschidere și evaluare a ofertelor se va desfășura în data de _____, ora _____ în Sala de Ședințe a Direcției Patrimoniu Imobiliar - Piața Unirii nr. 1, et. II.

VIII. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Contractul de închiriere va conține clauze, conform modelului orientativ anexat – Anexa 6 .



CAIET DE SARCINI

**privind închirierea, prin licitație publică deschisă, a spațiului cu altă destinație/spațiu comercial,
proprietatea _____**

**înscris în CF _____ Oradea, având nr. cadastral _____
situat în mun. Oradea, str. _____ nr. _____**

Art. 1 OBIECTUL ÎNCHIRIERII

- 1.1.** Închirierea spațiului cu altă destinație/spațiu comercial - proprietatea _____, înscris în CF _____ Oradea, având nr. cadastral _____, situat în mun. Oradea, str. _____ nr. _____ a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr. _____ din _____,
- 1.2.** Spațiul cu altă destinație/spațiul comercial este compus din: _____ în suprafață utilă totală de _____ mp, suprafață construită de _____ mp și terenul aferent.
- 1.3.** Spațiul va fi folosit, conform destinației, în baza contractului de închiriere.
- 1.4.** Spațiul nu va putea fi subînchiriat.

Art. 2. CONDIȚII GENERALE ALE LICITAȚIEI

2.1 OBLIGAȚIILE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

- (1)** - Locatarul are obligația de a obține avizele de mediu și de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului pe toată durata contractului de închiriere.
- (2)** - Locatarul este obligat, pe toată durata închirierii, să nu utilizeze spațiul pentru depozitarea deșeurilor din categoria celor periculoase, toxice, explozive, menajere, provenite din construcții, din toaletarea pomilor sau curățarea și întreținerea spațiilor verzi ori provenite din diverse procese tehnologice care fac obiectul unor tratamente speciale autorizate de direcțiile sanitar-veterinare sau de autoritățile de mediu, precum și a deșeurilor de orice natură.
- (3)** - Nerespectarea clauzei de la alin. (2) duce la încălcarea obiectului contractului și ca urmare contractul va înceta, fără nici o altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în baza unei notificări transmise de către locator, în acest sens. Încetarea contractului va produce efecte de la data stabilită în notificare, urmând ca pe cheltuiala locatarului să se aducă imobilul închiriat la starea inițială în care a fost predat. În această situație locatarul va avea la dispoziție pentru aducerea în starea de la momentul predării bunului închiriat, un termen de cel mult 15 zile.

2.2 CONDIȚII DE EXPLOATARE A IMOBILULUI-CLĂDIRE

- (1)** – Imobilul ce urmează a fi închiriat va fi utilizat de către locatar pe toată durata contractului, în condițiile prevăzute în contract, urmând ca la încetarea contractului să fie restituit, în deplină proprietate, liber de sarcini, administratorului bunului.
- (2)** - Pe toată perioada contractului de locațiune este interzisă modificarea destinației pentru care s-a încheiat contractul.
- (3)** - Orice investiție sau amenajare care este necesară spațiului închiriat se va realiza numai în baza și după obținerea acordului scris al locatorului și exclusiv pe cheltuiala locatarului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.



Art. 3. DURATA ÎNCHIRIERII

Contractul de închiriere va fi încheiat pe o perioadă de 5 ani, cu posibilitate de prelungire prin acordul părților.

Art. 4. ELEMENTE DE PREȚ

4.1. Prețul de pornire al licitației pentru închirierea spațiului cu altă destinație/comercial, situat în mun. Oradea, str. _____ nr. _____, stabilit prin Hotărârea Consiliului Local nr. _____ din _____, este de _____ lei/mp/lună.

4.2. Ofertanții la licitație vor achita:

- taxa de participare la licitație în valoare de **100 Lei**;
- garanția de participare la licitație se stabilește, potrivit art. 334 alin. 5, la nivelul contravalorii a 2 (două) chirii, respectiv _____ lei.

4.3. **Garanția pentru participare poate fi constituită prin:**

- **ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. RO02TREZ0765006XXX000160 deschis la Trezoreria Oradea, titular de cont Municipiul Oradea, cod fiscal 4230487.**

4.4. Pentru ofertantul care adjudecă licitația, garanția de participare se va restitui doar după depunerea garanției pentru neplata chiriei, în echivalentul chiriei licitate pe un trimestru. Încheierea contractului de închiriere este condiționată de constituirea garanției de neplata chiriei.

4.5. **Taxa de participare se constituie prin:**

- **ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. RO02TREZ0765006XXX000160 deschis la Trezoreria Oradea, titular de cont Municipiul Oradea, cod fiscal 4230487**
- **numerar la casieria organizatorului**

* Această taxă reprezintă un venit al organizatorului și nu se mai restituie ofertanților sau potențialilor ofertanți (care au achitat taxa, dar nu au depus documentele de calificare, au participat sau nu prin împuternicit la licitație, au câștigat sau nu licitația).

4.6. Pentru participanții care nu câștigă licitația, garanția se va restitui, la cerere.

4.7. Cererea de restituire a garanției va cuprinde în mod expres contul și banca la care urmează a fi virată suma respectivă.

4.8. Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

Art. 5 ORGANIZAREA ȘI DEFĂȘURAREA LICITAȚIEI

5.1. Licitația publică se va iniția prin publicarea unui anunț de către autoritatea contractantă în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulație națională și într-unul de circulație locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicație electronice.

5.2. **Anunțul de licitație** va cuprinde cel puțin următoarele elemente:

1) **informații generale privind autoritatea contractantă**, precum:

- denumirea;
- codul de identificare fiscală;
- adresa;
- datele de contact;
- persoana de contact;



- 2) **informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică**, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
- 3) **informații privind documentația de atribuire:**
 - modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia documentației de atribuire;
 - data - limită pentru solicitarea clarificărilor;
- 4) **informații privind ofertele:**
 - data - limită de depunere a ofertelor;
 - adresa la care trebuie depuse ofertele;
 - numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă;
- 5) **data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor;**
- 6) **instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;**
- 7) **data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate în vederea publicării;**

5.3. Anunțul de licitație se va trimite spre publicare cu cel puțin 20 de zile calendaristice înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor, incluzând în termen și ziua în care el începe să curgă și ziua când se împlinește.

5.4 (1) La licitație se poate înscrie orice persoană juridică, română sau străină, persoană fizică autorizată (PFA), întreprindere individuală (II), întreprindere familială (IF) care îndeplinește, cumulativ, următoarele condiții:

- *a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;*
- *a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;*
- *are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;*
- *nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare.*

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităților administrativ-teritoriale, dar nu a încheiat contractul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

5.5. (1) Licitarea se va desfășura în data de _____, la sediul Primăriei municipiului Oradea, Piața Unirii nr. 1, municipiul Oradea, județul Bihor.

(2) În ziua stabilită pentru licitație, respectiv data de _____ ora ____, comisia de evaluare numită prin Dispoziția Primarului municipiului Oradea, se va întruni având asupra ei documentația de atribuire.

(3) Nu este valabilă oferta cuprinzând un preț mai mic decât cel aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. _____ din _____. După încheierea licitației, ofertanții și comisia de licitație vor semna procesul-verbal privind desfășurarea licitației, în care se vor consemna rezultatele ambelor etape ale licitației.

5.6. Persoana interesată are dreptul de a solicita clarificări privind documentația de atribuire, cu cel puțin 10 zile lucrătoare înainte de data limită stabilită pentru depunerea ofertelor.

5.7. Autoritatea contractantă va răspunde în mod clar, complet și fără ambiguități, la orice clarificare solicitată, într-o perioadă care nu trebuie să depășească 5 zile lucrătoare de la primirea unei astfel de solicitări.

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

Art.6. REGULI PRIVIND OFERTELE

6.1. Ofertele se depun la sediul autorității contractante – Primăria municipiului Oradea, str. Piața Unirii nr. 1 în două plicuri sigilate:

* **unul exterior** care va conține documentele prevăzute în *Documentația de atribuire*

** **unul interior** care va conține **oferta propriu - zisă** semnată de ofertant și documentele prevăzute în *Instrucțiunile privind modul de elaborare și prezentare a ofertelor*.

6.2. (1) Pe plicul exterior se va indica **obiectul licitației pentru care este depusă oferta**:

„ LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA SPAȚIULUI CU ALTĂ DESTINAȚIE/SPAȚIULUI COMERCIAL SITUAT ÎN MUN. ORADEA, STR. _____ NR. _____

• A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE _____ ORA _____ ”

(2) Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

b) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților, conform solicitărilor autorității contractante;

6.3 Pe plicul interior, care conține **oferta propriu-zisă**, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia, după caz.

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

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

6.6 Ofertele depuse la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere vor fi returnate ofertanților fără a fi deschise.

6.7 Fiecare exemplar al ofertei trebuie să fie semnat de către ofertant.

6.8 Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

6.9 Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire. Ofertele care nu conțin totalitatea documentelor și a datelor prevăzute în documentația de atribuire sunt descalificate.

6.10 Ofertele se redactează în limba română.

6.11 Perioada de valabilitate a ofertei: până la semnarea contractului de închiriere a spațiului.

6.12 Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită.

6.13 Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, urmând a se lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

6.14 Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului- verbal prevăzut la alin. (16) de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

6.15 Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.

6.17. În cazul în care în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

Art.7. PROTECTIA DATELOR

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

Art.8. COMISIA DE EVALUARE

8.1. La nivelul autorității contractante se organizează o comisie de evaluare numită prin Dispoziție a Primarului municipiului Oradea, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.

8.2. Comisia de evaluare este compusă dintr-un număr de 5 membri. Fiecare membru al comisiei de evaluare are desemnat un supleant.

8.3. Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți dintre reprezentanții autorității contractante în comisie

8.4. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot. Persoanele invitate beneficiază de un vot consultativ.

8.5. Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor.

8.6. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese potrivit art. 321 din O.U.G. nr.57/2019.

8.7. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul închirierii.

8.8. În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată autoritatea contractantă despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

8.9. Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

8.10. **Atribuțiile comisiei de evaluare** sunt:

- a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
- c) analizarea și evaluarea ofertelor;
- d) întocmirea raportului de evaluare;
- e) întocmirea proceselor-verbale;
- f) desemnarea ofertei câștigătoare;

8.11. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.

8.12. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

8.13. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

Art.9. CONDITII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

9.1 Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să depună oferta la sediul (registratura) Primăriei municipiului Oradea, până la data limită stabilită în anunț, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior.

9.2. PE PLICUL EXTERIOR se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta

**"LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA SPAȚIULUI COMERCIAL SITUAT ÎN MUN. ORADEA, STR. _____ NR. _____.
A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE _____ ORA _____"**

a) **PLICUL EXTERIOR** va trebui să conțină următoarele documente:

A Pentru persoana juridică română

1.documente de certificare a identității si calității ofertantului :

- Fișa ofertantului, conform **Anexei nr.1**;
- **Declarația de participare la licitație**, conform **Anexei nr. 2**;
- **certificatul de înmatriculare**, emis de Oficiul Registrului Comerțului - copie;
- **certificat constatator**, emis de **Oficiul Registrului Comerțului**, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, original sau copie, din care să rezulte următoarele:
- **ofertantul nu este în faliment**;
- **ofertantul nu are activitatea suspendată voluntar sau ca urmare a retragerii dreptului de a desfășura activități economice**;
- **sediul social**;
- **administratorul ofertantului**
 - copie după **statutul și actul constitutiv al persoanei juridice**, cu **actele adiționale** semnificative;
 - **declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare** - original, potrivit formularului - **Anexa nr. 3**, însoțită de copie a **dovezii privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice și a actului său de identitate**
 - **împuternicire**, în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate;
 - **certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF**, care să ateste că persoana juridică nu are datorii față de bugetul de stat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;
 - **cazier fiscal - eliberat de ANAF**, care să ateste că persoana nu are înscrise infracțiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;
 - **certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale care le datorează unității-administrativ teritoriale unde își are sediul**, care să ateste că persoana juridică nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie legalizată;
- **un bilanț financiar-contabil pentru anul fiscal precedent** semnat și parafat.
- **declarație pe propria răspundere a administratorului firmei**, din care să rezulte că în ultimii 5 ani nu a fost condamnat, printr-o hotărâre rămasă definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru corupție, pentru fraudă și/sau pentru spălare de bani;
- **declarație pe propria răspundere a administratorului firmei privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor**, potrivit formularului - **Anexa nr. 4**.

*** Notă: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.**

2.documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație :

- dovada achitării **taxei de participare la licitație**, în cuantum de **100 lei**, (sumă care nu se restituie);
- dovada depunerii **garanției de participare la licitație**, în cuantum de _____ lei, echivalentul a două chirii lunare

B Pentru persoana juridică străină – se depun toate documentele prevăzute la lit. A, traduse, după caz, în limba română de un traducător autorizat, precum și

- scrisoare de bonitate financiară, eliberată de o bancă străină cu care o bancă română are relații de corespondent, în original și în traducere legalizată;

C.Pentru persoana fizică autorizată (PFA), întreprindere individuală (II), întreprindere familială (IF)

1.documente de certificare a identității și calității ofertantului :

- **Fișa ofertantului**, conform **Anexei nr. 1**;
- **Declarația de participare la licitație**, conform **Anexei nr. 2**;
- **act de identitate reprezentant** - copie;
- **copie după certificatul de înregistrare, autorizația de funcționare eliberată de autoritatea competentă sau de pe actul legal de constituire, după caz,**
- **împuternicire notarială** în original/copie legalizată, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de copie a actului său de identitate;
- **declarație pe proprie răspundere a PFA, IL sau a reprezentantului IF că nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare** - original, potrivit formularului - **Anexa nr. 3.**
- **certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF**, care să ateste că nu are datorii față de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie;
- **certificat/adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale** care le datorează unității - administrativ teritoriale unde își are domiciliul care să ateste că nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie.
- **declarație pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor**, potrivit formularului - **Anexa nr. 4.**

Notă: Toate documentele se vor semna pentru conformitate, olograf, de către ofertant.

2) documente de certificare a plăților necesare pentru participarea la licitație :

- dovada achitării **taxei de participare la licitație**, în cuantum de **100 lei** (sumă care nu se restituie);
- dovada depunerii **garanției de participare la licitație**, în cuantum de _____ lei, echivalentul a două chirii lunare.

b)PE PLICUL INTERIOR, care va conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele sau denumirea ofertantului precum sediul acestuia, după caz, potrivit formularului - Anexa nr. 5.
Nu sunt admise completări ulterioare ale documentației de calificare.

9.3. (1) Garanția de participare la licitație este obligatorie și se stabilește la nivelul contravalorii a două chirii, respectiv _____ lei.

(2) Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de începerea licitației, în oricare dintre etapele acesteia.

(3) Locatorul este obligat să restituie, la cerere, ofertanților garanția de participare în termen de 5 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câștigător.

(4) Ofertantul declarat câștigător va pierde garanția de participare dacă nu se prezintă să încheie contractul în termenul prevăzut în prezentul Caiet de sarcini.

Art.10. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE ATRIBUIRE

10.1. Locatarul are obligația de a exploata în mod direct bunul imobil, care face obiectul închirierii, fără a putea subînchiria sau cesa o unei alte persoane, în tot sau în parte, bunul închiriat.

10.2. Locatarul nu poate veni cu acest bun imobil în contracte de asociere.

10.3. **Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:**

- a) cel mai mare nivel al chiriei (prețul cel mai mare/lună);**
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;**
- c) protecția mediului înconjurător;**
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.**

10.4. Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin.(1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100% și se stabilește astfel:

- a) pentru prețul cel mai mare/lună (ofertă financiară) - 40 puncte;**
- b) pentru capacitatea economico-financiară a ofertanților** - (document emis de unități bancare/declarații bancare/adeverințe/alte documente din care să reiasă disponibilitățile bănești ale ofertantului) - **30 puncte;**
- c) pentru protecția mediului înconjurător** (Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor – Anexa nr. 4) - **20 puncte;**
- d) pentru condiții specifice impuse de natura bunului închiriat** (declarație pe propria răspundere din care să rezulte că ofertantul nu este în stare de dizolvare/lichidare/insolvență/faliment; activitatea sa nu este condusă de un administrator judiciar și nici nu este suspendată; nu face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situațiile prevăzute anterior; a îndeplinit obligațiile de plată impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România – Anexa nr. 3) - **10 puncte.**

10.05. (1) Este declarant câștigător ofertantul care a oferit chiria cea mai mare.

(2) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.10.4, lit.b (capacitatea economico-financiară a ofertanților). În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.10.4, lit.c).

10.6 Algoritmul de calcul pentru criteriile menționate mai sus este următorul:

- **Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 10.4 lit.a, punctajul Pn se acordă astfel:**
 - b) Pentru cel mai mare nivel al chiriei oferat se oferă Punctajul maxim alocat de 40 de puncte.**
 - c) Pentru celelalte chirii ofertate, punctajul Pn se calculează proportional, astfel: $P_n = (\text{nivel } n / \text{nivel maxim ofertat}) \times 40 \text{ pct}$;**
- **Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.10.4, lit.b:**
 - a) Pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești se acordă punctajul maxim alocat de 30 puncte.**
 - b) Pentru celelalte punctajul D(n) se calculează proportional, astfel: $D(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim disponibilități banesti prezentate}) \times 30 \text{ pct}$;**

- **Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.10.4, lit.c)**

Punctajul se acordă astfel:

- dacă ofertantul prezintă dovada privind protecția mediului (Anexa nr. 4) - se acordă 20 puncte.
- dacă ofertantul nu prezintă dovada privind protecția mediului (Anexa nr. 4) se acordă 0 puncte.

- **Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.10.4, lit.d)**

Punctajul se acordă astfel:

- dacă ofertantul prezintă documentul aferent acestui criteriu (Anexa nr. 3) se acordă 10 puncte.
- dacă nu prezintă documentul aferent acestui criteriu (Anexa nr. 3) se acordă 0 puncte.

10.6. (1) **Este declarant câștigător ofertantul care a oferit chiria cea mai mare.**

(2) **În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.10.4, lit.b (capacitatea economico-financiară a ofertanților). În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.10.4, lit.c). În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.10.4, lit.d).**

10.7. Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

10.8 **Anunțul de atribuire** trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente:

- a) informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact;
- b) data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI a;
- c) criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare;
- d) numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile;
- e) denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare;
- f) durata contractului;
- g) nivelul chiriei;
- h) instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței;
- i) data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare;
- j) data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

10.9. Autoritatea contractantă are obligația de a informa ofertanții despre deciziile referitoare la atribuirea contractului în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

10.10 Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor alin.(1), procedura de licitație se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiții:

- a) în cadrul documentației de atribuire și/sau în modul de aplicare a procedurii de licitație se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr.57/2019;
- b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr.57/2019.

(3) Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

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

(2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

(3) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la alin. 10.10, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

(4) Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(5) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii.

(6) Daunele-interese se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

(7) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că, ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, aceasta are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(8) În cazul în care, în situația prevăzută la alin.(7), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin.(5)

Art. 11. REGULI PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

11.1. Pe parcursul aplicării procedurii de licitație organizatorul are obligația de a lua toate măsurile pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale. Nerespectarea prevederilor se sancționează potrivit dispozițiilor în vigoare.

11.2. Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancțiunea excluderii din procedura de licitație.

11.3. Nu au dreptul de a fi implicate în procesul de verificare a ofertelor, următoarele persoane:

- a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul;
- b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;
- c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;
- d) membri în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea, inclusive, ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

11.5. Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor trebuie să păstreze confidențialitatea asupra conținutului ofertelor, precum și asupra altor informații prezentate de către ofertanți a căror dezvăluire ar putea aduce atingere dreptului acestora de a-și proteja proprietatea intelectuală sau secretele comerciale, precum și asupra lucrărilor comisiei de evaluare.

Art. 12 - INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

12.1. Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere - în cazul în care nu se poate ajunge la o înțelegere amiabilă - precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.

12.2 Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul locatorului.

Art. 13 - DISPOZIȚII FINALE

13.1. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Caietul de sarcini se consideră însușite de ofertant.

13.2. Drepturile și obligațiile părților, executarea și încetarea contractului răspunderea contractuală și rezolvarea litigiilor se vor stabili prin contractul de locațiune (închiriere), încheiat conform legislației în vigoare.

Anexe:

Anexa 1: Fișa ofertantului.

Anexa 2: Declarație de participare.

Anexa 3: Declarație pe proprie răspundere.

Anexa 4: Declarație pe proprie răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor.

Anexa 5: Formular de ofertă

Anexa 6: Contract de închiriere- model orientativ

FIȘA OFERTANTULUI
aferentă procedurii de închiriere, prin licitație publică deschisă, a spațiului cu altă
destinație/spațiului comercial, *proprietatea* _____
înscris în CF _____, având nr. cadastral _____
situat în mun. Oradea, str. _____ nr. _____

- 1) Ofertant _____
- 2) Sediul societății sau adresa _____
- 3) Telefon _____
- 4) Reprezentant legal _____
- 5) Funcția _____
- 6) Cod fiscal _____
- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului _____
- 8) Nr. Cont _____
- 9) Banca _____
- 10) Capitalul social (mil. lei) _____
- 11) Cifra de afaceri (mil. lei) _____
- 12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul _____
- 13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale _____
-
-
-

Data _____

Ofertant

L.S.

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

aferentă procedurii de închiriere, prin licitație publică, a spațiului cu altă destinație/spațiu comercial, *proprietatea* _____

înscris în CF _____, având nr. cadastral _____
situat în mun. Oradea, str. _____ nr. _____

Către, _____

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____ din data
de _____

Prin prezenta,

(denumirea/numele și prenumele ofertantului)

manifest intenția fermă de participare la licitația publică deschisă pentru închiriere, prin licitație publică deschisă, a spațiului cu altă destinație/spațiu comercial *proprietatea* _____ înscris în CF _____, având nr. cadastral _____ situat în mun. Oradea, str. _____ nr. _____, organizată în ședință publică la data _____ ora _____ de către Municipiul Oradea.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru încetarea contractului, a condițiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în Documentația de atribuire și îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru ședința publică în numele meu va participa dl. _____, posesor al CI/BI Seria _____, Nr. _____, împuternicit prin Procura Notarială nr. _____, din data de _____._____._____, emisă de _____, să mă reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data _____

Ofertant

DECLARAȚIE

Subsemnatul(a) _____

(se inserează numele persoanei juridice),

în calitate de participant la procedura de licitație publică pentru închirierea _____
organizată de Municipiul Oradea în data de _____

declar pe proprie răspundere că :

- a) nu sunt în stare de dizolvare/lichidare/insolvență/faliment, activitățile mele nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt într-o situație similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;
- b) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situațiile prevăzute la lit. a);
- c) mi-am îndeplinit obligațiile de plată impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România ;

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

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

Reprezentant legal,

(semnătura autorizată și ștampilă)

Operator economic/persoană fizică

Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor

Subsemnatul _____, reprezentant împuternicit al (denumirea și sediul ofertantului), declar pe propria răspundere, sub sancțiunea aplicate faptei de fals în acte publice, că mă angajez să prestez activități în cadrul bunului imobil închiriat, pe toată durata contractului de închiriere, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de apărare împotriva incendiilor.

De asemenea, declar pe proprie răspundere că la elaborarea ofertei am ținut cont de obligațiile care îmi revin cu privire la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de apărare împotriva incendiilor.

Data completării

Operator economic/persoană fizică

FORMULAR DE OFERTĂ

aferentă procedurii de închiriere, prin licitație publică deschisă, a spațiului cu altă
destinație/spațiu comercial *proprietatea* _____
înscris în CF _____, având nr. cadastral _____
situat în mun. Oradea, str. _____ nr. _____

Cu privire la spațiul cu altă destinație/spațiu comercial situat în localitatea ORADEA, str.
_____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, et. _____, ap. _____, județ/sector
_____, înscris în CF nr. _____, cu număr cadastral _____, ce urmează a
fi închiriat în data de _____, orele _____, la sediul PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI ORADEA – PIAȚA
UNIRII NR. 1.

Oferta mea de închiriere pentru spațiul comercial scos la licitație este de
_____ lei/mp/lună.

L.S.

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

MODEL ORIENTATIV

În temeiul prevederilor Legii nr.287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr.207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, ale O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, ale Hotărârii Consiliului Local al municipiului Oradea nr. _____ din _____ precum și ale Procesului-verbal de licitație nr. _____ s-a încheiat prezentul contract de închiriere.

CAPITOLUL I

PĂRȚI CONTRACTANTE

MUNICIPIUL ORADEA, cu sediul în _____ ,
având C.I.F. _____, cont IBAN _____ deschis la _____, reprezentat legal prin
dl. _____- Primar, al cărui drept de semnătură a fost delegat d-lui _____ – Director
executiv al Direcției Patrimoniu Imobiliar - conform dispoziției nr. _____, în calitate de
ADMINISTRATOR/ LOCATOR, pe de o parte

și

_____, având sediul în mun. Oradea, str._____,nr._____,
având C.I.F._____ reprezentată legal prin _____, în calitate de **LOCATAR, de de altă**
parte,

au convenit, de comun acord, cunoscând prevederile legale în vigoare, asupra următoarelor clauze:

Art. 1 - Obiectul contractului

(1) Contractul are drept obiect închirierea bunului imobil, având destinația de spațiu comercial, situat în municipiul **Oradea, _____, înscris în C.F _____ Oradea, proprietatea Statului Român, aflat în administrarea Municipiului Oradea.**

(2) Imobilul are o suprafață totală de _____ mp. din care:

a) spațiul propriu –zis _____ mp.

b) terenul aferent spațiului prevăzut la lit. a) mp.

(3) Bunul închiriat nu este grevat de sarcini.

(4) Predarea de către Locator și preluarea de către Locatar a bunului închiriat se va efectua pe bază de Proces verbal de predare-preluare, semnat de reprezentanții părților contractante, care va deveni parte integrantă a prezentului contract. Procesul verbal menționat va prevedea starea în care se predă și se preia bunul închiriat.

(5) Lucrările necesare amenajării și întreținerii bunului închiriat se vor realiza de către locatar.

(6) Orice investiție majoră care s-ar realiza în imobilul închiriat se va opera cu acordul locatorului și exclusiv pe cheltuiala locatarului

Art. 2 - Destinația bunului

Bunul este destinat pentru desfășurarea următoarelor activități:

a) fapte de comerț: _____ mp, din care alocat activităților:

- producție: _____ mp;
- prestări servicii: _____ mp;
- comerț: _____ mp;
- alte fapte de comerț: _____ mp;

b) alte activități decât cele prevăzute la lit. a): _____ mp, din care alocat activităților:

- cu caracter politic: _____ mp;
- sindicale: _____ mp;
- cu caracter umanitar: _____ mp;
- socio- profesionale: _____ mp;
- alte activitati: _____ mp.

Art. 3 – Profile de activitate

Conform destinațiilor prevăzute de art. 2, profilele de activitate ale bunului sunt următoarele :

- a) _____ mp;
- b) _____ mp;
- c) _____ mp;
- d) _____ mp;
- e) _____ mp;

TOTAL : mp.

Art. 4 – Durata contractului

(1) Durata contractului este de.....;

(2) Contractul intră în vigoare la data deși expiră la

(3) Durata contractului poate fi modificată prin acordul părților.

Art. 5 – Obligațiile părților

(1) Locatarul are următoarele obligații:

- a) să preia bunul închiriat, în starea tehnică în care acesta se găsește, de la administrator, în maximum 30 de zile de la încheierea prezentului contract;
- b) să folosească bunul conform destinațiilor și profilelor de activitate existente la data încheierii contractului, ori, după caz, solicitate de acesta în scris și acceptate de administrator;
- c) să achite administratorului, chiria în quantumurile, prin modalitățile și la termenul stabilit prin prezentul contract;
- d) să încheie contracte de prestări servicii, în calitate de beneficiar, cu prestatorii de utilități (energie electrică, energie termică, apă caldă, apă rece, salubritate, etc.), potrivit legii și să își îndeplinească obligațiile contractuale față de aceștia. În situațiile prevăzute de art. 9, alin. 6, din prezentul contract (referitoare la rezilierea contractului de închiriere), obligațiile curente și restante ale chiriașului față de prestatorii de utilități rămân în sarcina acestuia pentru perioada în care a utilizat spațiul închiriat;
- e) să efectueze, potrivit legii, toate lucrările de întreținere și reparații necesare bunului, pentru folosința în scopul pentru care a fost închiriat;
- f) să asigure bunul închiriat, potrivit legii;
- g) să folosească bunul închiriat cu buna credință, ca un bun gospodar;
- h) la încetarea contractului, să predea administratorului bunul (cu excepția cazului prevăzut de art.10);
- i) să constituie garanția pentru neplata chiriei, echivalentă cu chiria datorată pe un trimestru.
- j) să încheie contract de închiriere cu noul proprietar în situația în care imobilul va fi restituit potrivit legislației în vigoare.**
- k) să nu schimbe destinația imobilului, fără acordul prealabil al administratorului (locatorului);
- l) să nu aducă modificări de construcție la imobilul închiriat (compartimentări, modificări ale structurii de rezistență, etc.), să nu modifice cursul rețelelor de utilități, fără acordul prealabil al administratorului;
- m) să permită accesul administratorului (locatorului) în spațiul închiriat, pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc;
- n) să permită accesul administratorului (locatorului) în spațiul închiriat, pentru a se controla modul în care este folosit și întreținut imobilul închiriat, precum și pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina administratorului;
- o) în conformitate cu prevederile art.9 din Legea 307/2006 :
 - să cunoască și să respecte măsurile de apărare împotriva incendiilor
 - să întrețină și să folosească, în scopul pentru care au fost realizate, dotările pentru apărarea incendiilor
 - să respecte normele de apărare împotriva incendiilor, specifice activităților pe care le organizează sau le desfășoară
 - să aducă la cunoștința proprietarului/administratorului orice defecțiune tehnică ori altă situație care să constituie pericol de incendiu.

(2) Administratorul are următoarele obligații:

- a) să predea bunul, în stare tehnică în care acesta se găsește, chiriașului după semnarea contractului;
- b) să confere chiriașului dreptul de folosință asupra bunului;
- c) să asigure chiriașul împotriva oricăror evicțiuni ce s-ar putea produce din partea terților, privind proprietatea bunului ;
- d) să preia bunul, de la fostul chiriaș la încetarea contractului, în baza unui proces-verbal de predare-primire cu excepția cazului în care contractul încetează conform art.10.

La obligațiile prevăzute de pct. (1) și (2) se adaugă orice alte obligații prevăzute de prezentul contract și de lege - după caz - cu aplicabilitate în domeniul spațiilor cu altă destinație.

Art. 6 – Chiria

- a) Pentru folosința spațiului, chiriașul datorează administratorului, **trimestrial**, chirie, respectiv, **lunar**, taxă clădire și teren, în cuantum delei/trimestru.
- b) Chiria se indexează, de drept, anual, cu indicele de inflație prognozat aprobat prin Hotărâre a Consiliului Local al municipiului Oradea, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor conform indicelui de inflație real comunicat de Institutul Național de Statistică – Baza de indexare a chiriei este _____;
- c) Chiria se facturează în ultima decadă a celei de a doua luni din trimestru .
- d) Chiria se achită în patru rate egale, până la data de 15 martie, 15 iunie, 15 septembrie, și 15 decembrie inclusiv, dată la care factura devine scadentă;
- e) În caz de neplată a chiriei la termenele scadente se vor percepe majorări de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanțe fiscale;
- f) În caz de neprimire a facturii, chiriașul îl va sesiza de urgență pe administrator. Neprimirea facturii nu îl exonerează pe chiriaș de plata chiriei.
- g) Plata chiriei se efectuează prin virament bancar sau în numerar la casieria Primăriei Municipiului Oradea;
- h) Chiriașul datorează administratorului chirie până la data de întâi a lunii următoare celei în care se predă spațiul pe bază de Proces Verbal;
- i) Chiria se modifică și în cazurile schimbării destinației sau a profilului de activitate, începând cu data comunicată de către administrator;
- j) Plata taxei pe clădire și teren se va face lunar până la data de 25 a lunii următoare pe perioada valabilității contractului de închiriere, conform art. nr. 455 și nr. 463 din Legea 227/2015, privind Codul Fiscal;**
- k) Modificările ce intervin în raporturile contractuale, sub aspectul scopului închirierii, suprafeței închiriate, etc., atrag după sine și modificarea cuantumului chiriei percepute, de la data acceptării în scris a acestora de către administrator;

Art. 7 – Lucrări

(1) În termen de 6 luni de la intrarea în vigoare a prezentului contract, chiriașul va executa, pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreținere și reparații necesare.

(2) Chiriașul va executa pe cheltuiala sa, de îndată după intrarea în vigoare a prezentului contract următoarele lucrări exterioare:

a) repararea și refacerea căilor de acces și împrejmuirilor;

b) repararea și refacerea racordurilor stradale la utilități: apa rece, canalizare, energie electrică, apă caldă, energie termică, telecomunicații.

Lucrările vor fi executate în strictă concordanță cu prevederile legii, inclusiv cu Hotărârile Consiliului Local ale municipiului Oradea și vor fi avizate și confirmate, în scris de către administrator.

(3) Lucrările interioare pentru îmbunătățirea condițiilor de muncă, ridicarea gradului de confort sau nivelul calității serviciilor (placare de gresie, faianță, marmură, tapete, lambriuri, tavane false, zugrăveli, vopsitorii, modernizarea iluminatului, modernizarea grupurilor sociale, microclimat) se efectuează pe cheltuiala chiriașului.

(4) Lucrările de întreținere și reparații se efectuează de către chiriaș, pe cheltuiala sa, ori de câte ori este necesar.

(5) Lucrările care, potrivit legii, pot fi executate numai cu acordul proprietarului, vor fi executate numai după prealabila obținere a acordului comunicat în scris, respectiv, numai în condițiile prevăzute de acesta.

Art. 8 – Răspunderea contractuală

(1) Pentru neîndeplinirea, îndeplinirea cu întârziere sau îndeplinirea necorespunzătoare a clauzelor contractuale ori prevederilor legii, partea în culpă datorează celeilalte părți, după caz:

a) majorări de întârziere;

b) daune interese;

(2) Majorările de întârziere se datorează pentru :

a) neplata la termenele scadente sau în quantumurile stabilite a chiriei;

b) neexecutarea la termenele scadente, în quantumurile prevăzute, sau conform normelor de calitate minime prevăzute de lege, a lucrărilor prevăzute la art. 7.

Majorările de întârziere se datorează, în quantumul legal prevăzut pentru creanțe fiscale, începând din prima zi ulterioară scadenței până la data plății inclusiv.

Pentru recuperarea obligațiilor bugetare restante, datorate în baza prezentului contract, se vor aplica procedurile de executare silită stabilite prin O.G nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală;

Majorările de întârziere se calculează și se încasează de drept, fără prealabilă notificare.

(3) Daunele - interese reprezintă :

- a) paguba efectivă ;
- b) câștigul nerealizat ;

Constituie paguba efectivă:

- a) contravaloarea distrugerilor pricinuite bunului, actualizată cu rata inflației;
- b) contravaloarea chiriei neachitate la termen, actualizată cu rata inflației ;

Constituie câștig nerealizat:

- a) echivalentul chiriei trimestriale;
- b) echivalentul dobânzii bancare medii practicate de B.N.R., aplicată la echivalentul chiriei.

În urma rezilierii contractului din culpa exclusivă a chiriașului, acesta va datora administratorului pentru perioada dintre data încetării de drept a contractului de închiriere și până la părăsirea efectivă a spațiului, daune interese.

(4) Daunele - interese se datorează la solicitarea părții interesate.

Constituie cauze exoneratoare de răspundere, dacă sunt constatate și comunicate potrivit legii următoarele:

- a) forța majoră;
- b) cazul fortuit;
- c) starea de necesitate;

Nu constituie cauze exoneratoare de răspundere:

- a) lipsa capacității de plată;
- b) greva;
- c) lichidarea judiciară

Art. 9 – Modificarea, suspendarea și încetarea contractului

(1) Orice modificare a clauzelor contractuale, se va face prin încheierea unor acte adiționale.

(2) Suspendarea contractului are loc în cazurile prevăzute de art. 8, alin. (4), la cererea expresă a chiriașului, formulată în condițiile legii.

(3) Suspendarea contractului nu operează în cazul în care , la data producerii evenimentelor în cauză, chiriașul era în întârziere privind îndeplinirea obligațiilor contractuale.

(4) Contractul încetează, după caz, în vreuna din următoarele situații:

- a) expirarea duratei acestuia ;
- b) acordul partilor;

- c) denunțarea unilaterală a contractului ;
- d) vânzarea bunului către chiriaș ;
- e) rezilierea în condițiile art.9 alin.6 și art.9 alin.8 din contract
- f) alte situații -expres prevăzute de lege.

(5) Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți, potrivit prevederilor prezentului contract.

(6) Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care chiriașul se găsește în una sau mai multe din următoarele situații:

- a) a subînchiriat bunul;
- b) a cedat folosința bunului unor terți;
- c) a folosit bunul împreună cu terți, prin asociere cu aceștia, fără acordul scris al administratorului;
- d) nu a folosit, în fapt, bunul, timp de 2 luni;
- e) a schimbat destinația ori profilul de activitate al bunului, fără acordul scris al administratorului;
- f) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei, inclusiv majorările de întârziere aferente, timp de 2 (două) trimestre consecutiv;
- g) a întârziat cu 3 luni efectuarea lucrărilor prevăzute la art.7;
- h) nu și-a îndeplinit obligațiile prevăzute la art. 5, alin. (1), lit.b) din prezentul contract în termen de 60 de zile calendaristice;
- i) nu achită chiria, conform art. 6, alin.(9), alin.(10) și alin.(11) din prezentul contract;
- j) nu desfășoară activitate în spațiul închiriat în termen de cel mult 60 de zile calendaristice de la data eliberării contractului;
- k) se găsește în reorganizare judiciară ;
- l) neplata către agenții economici prestatori de servicii a contravalorii serviciilor facturate;
- m) neconstituirea garanției prevăzută art.5, lit.j);
- n) neasigurarea bunului închiriat în termen de 6 (șase) luni de la data încheierii prezentului contract;
- o) neefectuarea lucrărilor prevăzute de art. 7 din prezentul contract;
- p) nu încheie contract de închiriere cu noul proprietar în situația restituirii imobilului în natură și în condițiile prevăzute de legislația în vigoare.**
- q) chiriașul nu permite accesul administratorului (locatorului) în spațiul închiriat, pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc., pentru a se controla modul

în care este folosit și întreținut imobilul închiriat, precum și pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina administratorului.

(7) Contractul încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia, de către chiriaș, cu prealabila notificare a administratorului, făcută cu o lună înainte de data încetării contractului, în situația în care chiriașul renunță la contract. În cazul nerespectării termenului prevăzut pentru notificarea administratorului, chiriașul este obligat la plata în favoarea administratorului a unei sume de bani reprezentând contravaloarea folosinței spațiului pentru o perioadă de 30 de zile, calculată în conformitate cu prevederile contractului.

(8) Contractul încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia, de către administrator, cu prealabila notificare a chiriașului, făcută cu o lună înainte de data încetării contractului, în situația în care interesele publice sau cerințele urbanistice impun eliberarea spațiului

(9) Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în situația în care administratorul (locatorul) urmează să desfășoare activități de conservare, restaurare și repunere în valoare a imobilului în care este situat spațiul închiriat

(10) În cazul neexecutării sau a executării necorespunzătoare de către chiriaș a obligațiilor sale contractuale, altele decât cele menționate la art. 9 alin.6, devine aplicabil același pact comisoriu expres, prevăzut la art. 9 alin.6, contractul încetând de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată.

(11) Contractul încetează în cazul în care bunul este vândut chiriașului, de la data intrării în vigoare a contractului de vânzare-cumpărare.

Art.10 – Cumpărarea bunului de către chiriaș

În situația în care potrivit dispozițiilor legale în vigoare se va proceda la vânzarea spațiilor cu altă destinație, chiriașul beneficiază de dreptul de preemțiune la cumpărare, dacă legea specială prevede astfel.

Art. 11 – Diferende, litigii

(1) Părțile vor încerca să soluționeze pe cale amiabilă orice diferende ce s-ar ivi între ele, având drept obiect prezentul contract.

(2) În cazul în care părțile au efectuat procedura prealabilă judecătii prevăzută de alin. (1), dar nu au reușit soluționarea diferendelor ivite, partea interesată se va putea adresa justiției.

(3) Litigiile dintre părți altele decât cele prevăzute la art. 9, alin. (6), alin. (8), alin. (9) și alin. (10) se soluționează de către instanțele judecătorești, potrivit dreptului comun.

(4) În cazurile prevăzute la art.9 alin. (6), alin. (8), alin. (9), alin. (10), evacuarea se va face pe cale administrativă, prin dispoziția primarului municipiului Oradea, dacă chiriașul nu eliberează și predă spațiul administratorului, în termenul prevăzut în notificarea de evacuare.

Art. 12 – Predarea-primirea bunului

(1) Predarea-primirea bunului se efectuează în max. **30 zile** de la semnarea contractului de către ambele părți, respectiv în ultimele 5 zile ale duratei contractului.

Predarea-primirea bunului se consemnează în proces-verbal de predare-primire.

Art. 13 – Dispoziții finale

(1) Constituie anexe la contract, procesul-verbal de predare-primire (**anexa nr.1**), fișa suprafeței spațiului cu altă destinație (**anexa nr. 2**), fișa de calcul a chiriei (**anexa nr.3**), precum și modul de constituire și utilizare a garanției (**anexa nr. 4**).

(2) Prezentul contract constituie titlu executoriu fiind înregistrat la organele fiscale competente.

(3) Prezentul contract intră în vigoare la data semnării de către ambele părți și încetează potrivit dispozițiilor sale și prevederilor legii.

Prezentul contract s-a încheiat în 2 (două) exemplare, din care câte 1 (un) exemplar pentru fiecare parte, a câte 14 pagini.

TITULAR AL DREPTULUI DE ADMINISTRARE

LOCATAR

MUNICIPIUL ORADEA

Anexa nr. 1 -
parte integrantă din contractul de închiriere
înregistrat sub nr..... din

PROCES – VERBAL
de predare-primire a spațiului cu altă destinație
din ORADEA,

1. În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat sub nr..... din se încheie prezentul proces-verbal de predare–primire între:

MUNICIPIUL ORADEA, prin reprezentantul său legal - **Primar al cărui drept de semnătură a fost delegat d-lui** – **Director executiv al Direcției Patrimoniu Imobiliar - conform dispoziției nr.....**, care predă

Și

SC..... în calitate de chiriaș, care primește în folosință spațiul cu altă destinație, având încăperile și dependențele așa cum sunt specificate în fișa suprafeței închiriate (anexa nr. 2 al procesului-verbal).

2. Inventarul și starea în care se predă și se primește spațiul cu altă destinație sunt următoarele:

a – pereții, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet, etc) : pereți din cărămidă, pardoseala parchet și ciment ;

b – ușile, ferestrele (vopsitoriile, încuietorile, drukerele, broaștele, jaluzelele, cremoanele, geamurile, galeriile, etc ;

c. – instalația electrică (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, locurile de lampă, aplice, tablouri electrice, globurile, candelabrele, etc.).....

d – instalația de încălzire (radiatoare, convertoare, conducte aparente, sobe, centrală termică proprie, etc.

e – instalația sanitară (cazan, baie, cadă, dușuri, vase, scaune și capace, wc, bideuri, chiuvete, lavoare, spălătoare, bucătării, robinete, etc.): 1 vas WC cu instalatie complete bună. .

f – altele neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier, aragaz, sobe metalică de gătit, etc.) : nu.

3. SC în calitate de chiriaș se obliga să execute în condițiile **art.7.** din prezentul contract următoarele lucrări: lucrări întreținere a spațiului potrivit art. 5 lit. e) din prezentul contract.

4. Prezentul proces-verbal s-a întocmit astăzi în două exemplare, din care unul a fost predat chiriașului.

AM PREDAT,
titular al dreptului de administrare

AM PRIMIT
Locatar

- Anexa nr. 2 -
parte integrantă din contractul de închiriere
înregistrat sub nr..... din

FIȘA
SUPRAFEȚEI SPAȚIULUI COMERCIAL, ÎNCHIRIAT ÎN:

municipiul (orașul, comuna) Oradea,, a) apartamentul - b) incalzirea da c) apa curenta; d) Instalația electrică; e) construite din

Date privind spațiul cu altă destinație închiriat

Nr. Crt.	1 Destinația spațiului	Suprafața (mp)	2 În folosință	
			Exclusivă	Comună
TOTAL GENERAL				

TITULAR AL DREPTULUI DE ADMINISTRARE

LOCATAR

- Anexa nr. 3
parte integrantă din contractul de închiriere
înregistrat sub nr..... din

**Constituirea, utilizarea și restituirea garanției pentru neplata chiriei
constituită conform art. 5, lit. j) din contractul de închiriere
înregistrat sub nr..... din**

Garanția pentru neplata chiriei se constituie în suma care să reprezinte echivalentul chiriei datorate pe un trimestru – în momentul încheierii contractului, prin deschiderea unui cont bancar - închis pentru chiriaș, deschis pentru administrator – purtător de dobândă.

Dobânda aferentă garanției rămâne la dispoziția administratorului pe perioada derulării prezentului contract.

Încheierea contractului de închiriere este condiționată de constituirea garanției pentru neplata chiriei.

Dovada pentru constituirea garanției este ordinul de plată însoțit de extrasul de cont eliberat de unitatea bancară la care s-a deschis contul, documente justificative ce urmează a fi prezentate la încheierea contractului de închiriere, constituind anexă la acesta.

Utilizarea garanției pentru neplata chiriei, precum și a dobânzilor aferente acesteia, se va face în următoarele situații:

- neplata la scadentă a chiriei trimestriale;
- neplata majorărilor de întârziere calculate pentru neplata în termen a sumelor datorate în baza prezentului contract;
- chiriașul nu respectă obligațiile prevăzute în prezentul contract;

Restituirea garanției pentru neplata chiriei, se face în următoarele situații:

- contractul de închiriere a încetat în situațiile prevăzute de art. 9, alin. (4) din contract;

Restituirea garanției constituite se va face la încetarea contractului de închiriere în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data întocmirii procesului-verbal de predare-primire al spațiului cu altă destinație de către chiriaș, prin virament bancar, de către administrator.

Garanția se pierde în întregime atunci când chiriașul se află în situațiile prevăzute de art. 9, alin. (6) din contract, fiind utilizată cu prioritate de către administrator la recuperarea datoriilor restante ale chiriașului față de administrator.

Neconstituirea garanției la data încheierii contractului de închiriere atrage după sine neîncheierea acestuia de către administrator.

TITULAR AL DREPTULUI DE ADMINISTRARE

LOCATAR
