

HOTĂRÂRE

privind aprobarea închirierii de către Muzeul Orașului Oradea - Complex Cultural a spațiilor din Cetatea Oradea, corp G și H, situat în Oradea, Piața Emanuel Gojdu nr. 39-41

Analizând Referatul de aprobare al primarului, în calitate de initiator, înregistrat sub nr. 127393/26.03.2021 și Raportul de specialitate înregistrat sub nr. 127401 din 26 martie 2021 prin care Direcția Juridică propune aprobarea închirierii de către Muzeul Orașului Oradea - Complex Cultural a spațiilor din Cetatea Oradea, corp G și H, situat în Piața Emanuel Gojdu nr. 39-41

Având în vedere structura corpurilor de clădiri din Cetatea Oradea, în speța corpul G și H situate în curtea exterioară, în vecinătatea sălii de evenimente și conferințe (copr F) amenajată conform Proiectul „Reabilitarea, restaurarea și refuncționalizarea zidurilor Cetății Oradea în vederea introducerii în circuitul turistic Cetatea Oradea - Centru multicultural și multiconfesional european - apelul de proiecte POR/2018/5/5.1/7 regiuni/proiecte nefinalizate.

Ținând cont de faptul că este necesară refuncționalizarea zonei din curtea Cetății, lângă corpurile de clădire G și H, propunem schimbarea destinației spațiilor din corpul G, în spații comerciale de alimentație publică – carmangerie, restaurant, patiserie. Actualmente aceste spații sunt folosite ca sală de conferințe, sală pentru oficierea cununiilor civile, respectiv în zona dinspre curtină și bastion se află atelierul de întreținere.

Prin refuncționalizarea spațiilor se are în vedere pe de o parte, atragerea unor investitori/operatori economici care să ofere servicii diversificate și adaptate spațiilor conexe operatorilor în turism, iar pe de altă parte, suplimentarea spațiilor necesare și obligatorii ca anexe la sala de evenimente.

Propunerea de schimbare de destinației este posibilă ca urmare a faptului că proiectele - „Revitalizarea Cetății Oradea în vederea introducerii în circuitul turistic: Cetatea Oradea, complex turistic European – etapa I, cod SMIS 1590” și proiectul Reabilitarea și refuncționalizarea Corpurilor B,C,D,și E din Cetatea Oradea în vederea demarării celei de a -II- a etape de reabilitare și refuncționalizare și introducerii în circuitul turistic al CETĂȚII ORADEA, CETATEA ORADEA, CENTRU MULTICULTURAL ȘI CONFESIONAL EUROPEAN – ETAPA II, cod SMIS 22178”, nu se mai află în perioada de post implementare și procedura de licitație se va desfășura conform termenelor legal prevăzute de Codul Administrativ.

Ținând cont de faptul că prin înființarea structurii subordonată Consiliului Local din anul 2018, Muzeul Orașului Oradea - Complex Cultural s-a dat în administrare domeniul public teren și spații aferente corpurilor de clădiri din Cetatea Oradea, în baza Contractului de administrare nr. 306189 din 01-08-2018;

Urmarea condițiilor privind închirierea spațiilor proprietate publică conform prevederilor din O.U.G 57/2019 privind Codul Administrativ, secțiunea a 4 - a – Închirierea bunurilor proprietate publică, art. 332, Muzeul Orașului Oradea – Complex Cultural în baza Contractului de administrare nr. 306189 din 01-08-2018 poate derula procedura de licitație pentru spațiul situat în Corp G din cadrul Cetății Oradea, Piața Emanuel Gojdu nr. 39-41.

Având în vedere următoarele aspecte:

- Spațiile situate în corpurile G și H sunt libere de contract, au asigurate independent utilitățile, fiind absolut necesar a atrage agenți economici care să pună în valoare aceste spații prin diversificarea serviciilor, păstrând totodată și cea de Centru de gastronomie – Carmangerie – Restaurant - Patiserie.
- Este obligatoriu să dezvoltăm și să fructificăm spațiile astfel încât serviciile oferite turiștilor să fie cât mai complexe, pentru toate categoriile de vârstă, având în vedere că aceste spații sunt vizibile și în apropierea intrării principale în Cetatea Oradea.
- Se va ține cont de caracterul de monument istoric de importanță națională a Cetății Oradea și se vor respecta prevederile Legii 422/2001 cu modificările și completările ulterioare, pentru orice intervenții ce vor fi făcute la spațiile licitate.

Potrivit prevederilor art. 333, alin. (5) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ - secțiunea a IV – a: Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică.

Conform art. 362 alin. (1) și (3) din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ - Modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate privată:

"(1) Bunurile proprietate privată a statului sau a unităților administrativ - teritoriale pot fi date în administrare, concesionate ori închiriate."

"(3) Dispozițiile privind darea în administrare, concesionarea, închirierea și darea în folosință gratuită a bunurilor aparținând domeniului public al statului sau al unităților administrativ - teritoriale se aplică în mod corespunzător."

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. „a”, art. 139 alin. (3) lit. „g” și art. 196 alin. (1) lit. „a” din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57 din 2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Consiliul Local al Municipiului Oradea HOTĂRĂȘTE :

Art. 1. Se aprobă schimbarea destinației de funcțiune a spațiilor din corpul G - Cetatea Oradea, conform Anexei nr. 1 – planșa spațiului, parte integrantă din prezenta hotărâre, ca Centru de gastronomie – Carmangerie – Restaurant - Patiserie.

Art. 2. Se aprobă închirierea de către Muzeul Orașului Oradea – Complex Cultural în baza Contractului de administrare nr. 306189 din 01.08.2018, prin licitație publică, a spațiilor situate în Cetatea Oradea, corp G și H, ca "Centru de gastronomie – Carmangerie – Restaurant – Patiserie", astfel:

- Corp G – identificat prin CF nr. 195413, Nr. Cadastral 195413-C12, proprietatea Municipiului Oradea, spațiu administrativ și social cultural, având valoarea de inventar de 1.360.384,92 lei, conform fișei mijlocului fix nr. 005162/3.
- Corp H – identificat prin CF nr. 195413, Nr. Cadastral 195413-C13, proprietatea Municipiului Oradea, spațiu destinat desfășurării de activități economice, având valoarea de inventar de 2.484.261,66 lei, conform fișei mijlocului fix nr. 005184/3.

Art. 3. Prețul de pornire al licitației pentru închirierea spațiilor menționate la art. 1, se calculează conform tarifelor stabilite prin H.C.L. nr. 104 din 2016 astfel: 21,00 lei/mp/lună (plus TVA) pentru spațiu util/destinație și 10,00 lei/mp/lună (plus TVA) pentru anexe.

Art. 4. Se aprobă Documentația de atribuire, conform Anexelor:

- a. Documentație de atribuire
- b. Anexe la caietul de sarcini
- c. Anexe la contractul de închiriere

Art. 5. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri se încredințează Muzeul Orașului Oradea – Complex Cultural.

Art. 6. Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului - Județul Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Economică;
- Direcția Juridică
- Muzeul Orașului Oradea – Complex Cultural.
- se publică în Monitorul Local

Oradea, 31 martie 2021
Nr. 310

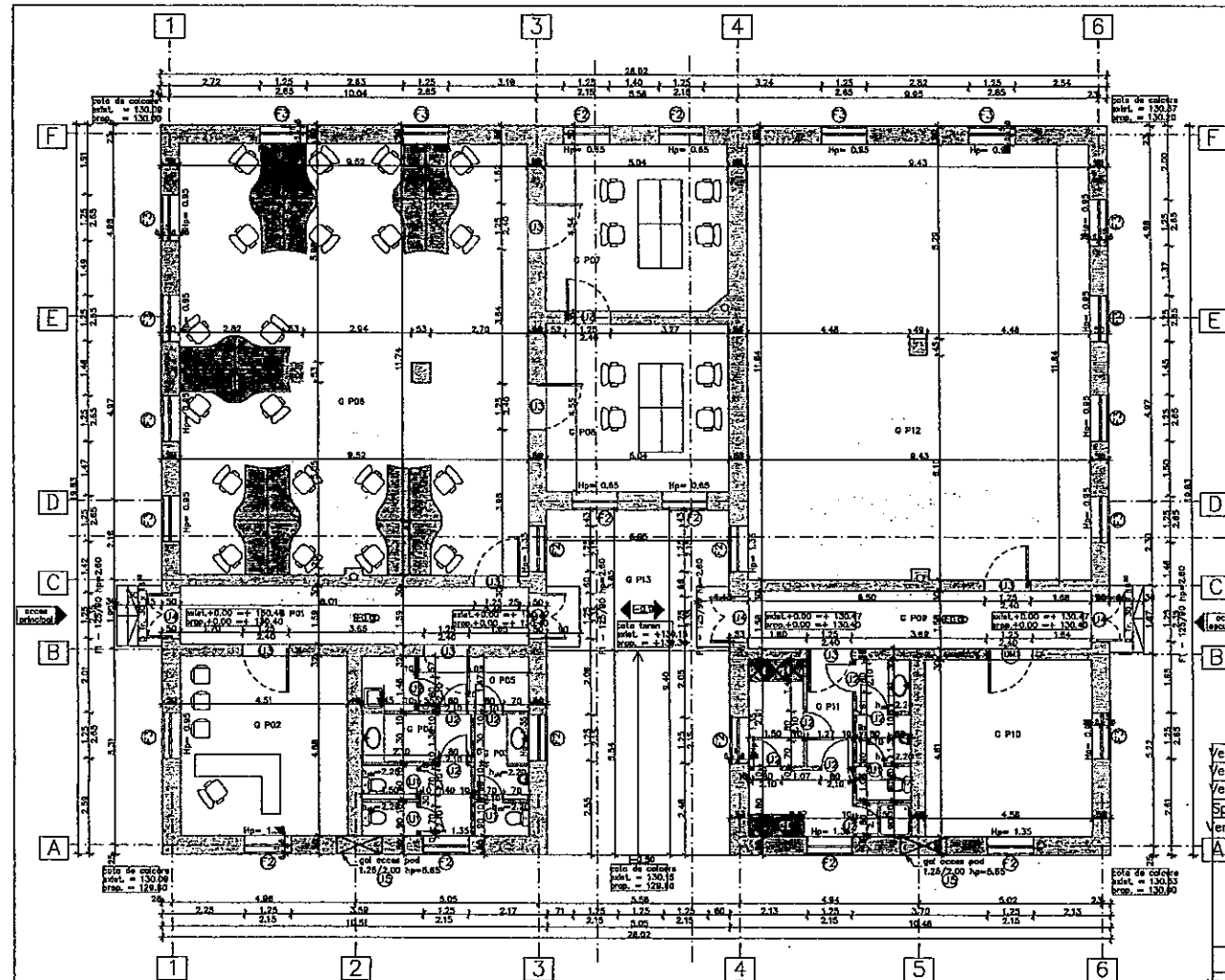
Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru”

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Burtă Olivia Ligia



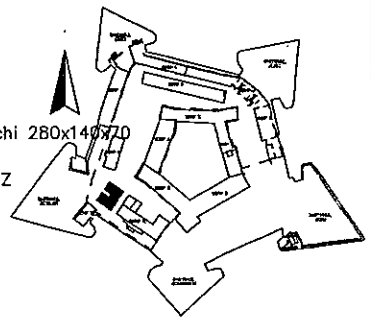
CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

anexa
din Martie 2007



LEGENDA

- Zidarie de caramida tip vechi 280x140x70
- Zidarie Porotherm cu M10-Z



Nr. Crt.	Funcțiuni	Pardoseala	Suprafața	Perimetru
G P01	Coridor	dusumea	15,15 mp	22,20 m
G P02	Birou administrativ	dusumea	22,00 mp	18,80 m
G P03	G.S. Personal b.	gresie	4,75 mp	13,80 m
G P04	G.S. Personal f.	gresie	9,25 mp	24,80 m
G P05	Depozit materiale	gresie	6,65 mp	14,80 m
G P06	Restaurant - sala consumatie - centru de inovare in gastronomie	dusumea	111,10 mp	47,15 m
G P07	Bucătărie/restaurant	dusumea	22,75 mp	18,85 m
G P08	Depozit produse finite	dusumea	22,95 mp	19,20 m
G P09	Coridor	pav. klinker	14,90 mp	22,00 m
G P10	P.T.M.	gresie	21,85 mp	18,75 m
G P11	Vestiar	gresie	18,95 mp	47,55 m
G P12	Spatii anexe aferente activitatii	pav. klinker	111,30 mp	45,00 m
G P13	Acces secundar	pav. klinker	19,45 mp	

Au = 382,70 mp
Ac = 468,55 mp

Verif. MTC	arh. Buruiana Antonina	B ₁ , D, F	
Verif. MTC	ing. Casteo F. Ilie	C ₀ , C ₁	
Verif. MTC	prof. dr. ing. Tudor Don	E	
Spec. M.C.	arh. Pafka Ernest		
Verificator			
A Expert	Nume	Semnatura	Cerința
S.C. PROIECT BIHOR S.A.		Beneficiar:	MUNICIPIUL ORADEA
410057 ORADEA			Contr. nr. 5.615/832
Str. General Magheru nr. 15		Lugoj:	2007
ORC nr. J 05/286/1991		REVITALIZAREA CETATII ORADEA	
www.proiect-bihor.ro		IN VEDEREA INTRODUCERII IN CIRCUITUL TURISTIC	
		CETATEA ORADEA COMPLEX CULTURAL	
		TURISTIC EUROPEAN – ETAPA I	
Sef proiect complex: arh. Pafka Ernest			
PRO-ARH S.R.L.		Pr. nr. 460/2007	
410058 ORADEA		Str. B. St. Delavrancea nr.17	
ORC nr. J 05/728/1991		PLAN PARTER PROPUNERE	
Sef proiect arh. Pafka Ernest		ADMINISTRATIA CETATII CORP G	
Proiectat arh. Pafka Ernest		SCARA 1/100	
Verificat arh. Carmen Pafka		Pl. nr. G 11/A	
		11.2008	



Muzeul Oraşului Oradea
Complex Cultural

Str. Emanuil Gojdu nr.39-41
410 066, Oradea
Tel. +40 0359-191 096
Fax. +40 0359-191 096

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE
aferentă procedurii de închiriere, prin licitație publică deschisă, a spațiilor din
Cetatea Oradea - Corp G și H, având ca destinație de
CENTRU DE GASTRONOMIE – CARMANGERIE - RESTAURANT - PATISERIE
situate în mun. Oradea, Piața Emanuil Gojdu, nr. 39-41

CUPRINS

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

FIȘA DE DATE A PROCEDURII
privind
închirierea spațiilor din Cetatea Oradea - Corp G și H, având ca destinație de
CENTRU DE GASTRONOMIE – CARMANGERIE - RESTAURANT - PATISERIE
situate în mun. Oradea, Piața Emanuil Gojdu, nr. 39-41

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND ORGANIZATORUL

- **Muzeul Orașului Oradea – Complex Cultural , cu sediul în mun. Oradea, Piața Emanuil Gojdu, nr. 39-41, jud. Bihor**
- **codul fiscal: RO 39170892**
- **telefon / fax: 0359 - 191.096,**
- **e-mail: muzeulmoo.ro**
- **persoană de contract: consilier Daniela Porcar**

Procurarea documentatiei de atribuire

Documentația de atribuire se poate descărca de pe site-ul oficial al Muzeului Orasului Oradea – Complex Cultural – www.muzeulmoo.ro, secțiunea Licitării.

II. OBIECTUL CONTRACTULUI

Închirierea spațiilor din Cetatea Oradea - Corp G și H, având ca destinație de CENTRU DE GASTRONOMIE – CARMANGERIE - RESTAURANT - PATISERIE, situate în mun. Oradea, Piața Emanuil Gojdu, nr. 39-41, având un total de Su = și terenul aferent, din care (corp G și corp H) în conformitate cu cele menționate în Caietul de sarcini.

III. CRITERII DE CALIFICARE ȘI/SAU SELECȚIE

Pentru a participa la licitație, ofertantul trebuie să depună oferta la sediul instituției, Piața Emanuil Gojdu, nr. 39-41, corp A, parter, Cetatea Oradea, până la data limită pentru depunere stabilită în anunțul procedurii, cu două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care vor conține următoarele documente:

A. 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:**
- **declarație din care să rezulte că:**
 - 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;
- **bilanț financiar-contabil pentru anul fiscal precedent**, semnat și parafat (inclusiv recipisa depunere bilanț).
- **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**.
- **dovada funcționării în domeniu de cel puțin 1 an în domeniul specific GASTRONOMIE – CARMANGERIE - RESTAURANT - PATISERIE**.

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

- Ofertantul trebuie să constituie garanția pentru participare în sumă de **1000 lei**.
- Ofertantul va trebui să precizeze pe documentul doveditor al plății garanției de participare pentru care spațiu a fost depusă garanția.
- Garanția pentru participare este necesară pentru a proteja organizatorul procedurii față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului, pe întreaga perioadă derulată până la semnarea contractului de închiriere.
- Garanția pentru participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv **contul nr. RO54 TREZ 0765 006X XX01 8333 deschis la Trezoreria Oradea, titular de cont**

Muzeul Oraşului Oradea – Complex Cultural, cod fiscal 39036093
sau numerar depus la casieria Muzeului Oraşului Oradea – Complex Cultural, corp A, parter.

IV. Pentru persoana juridică străină – se depun toate documentele prevăzute la lit. a), traduse, după caz, în limba română de un traducător autorizat, precum şi

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

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

1. Documente de certificare a identităţii şi calităţii ofertantului :

- **Fişa ofertantului**, conform **Anexei nr. 1;**
- **Declaraţia de participare la licitaţie**, conform **Anexei nr. 2;**
- **act de identitate** - copie;
- **copie după certificatul de înregistrare, autorizaţia de funcţionare 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 licitaţie publică, însoţită de copie a actului său de identitate;
- **declaraţie pe proprie răspundere a PFA, II sau a reprezentantului IF că nu se află în dizolvare, insolvenţă, faliment sau lichidare** - original, potrivit formularului - **Anexa nr. 3.**
- **certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF**, care să ateste că nu are datorii faţă de bugetul general consolidat, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie;
- **certificat/adeverinţă privind plata taxelor şi impozitelor locale** care le datorează unităţii - administrativ teritoriale unde îşi are domiciliul care să ateste că nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor - original sau copie.
- **declaraţie pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului, securitatea şi 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 plătilor necesare pentru participarea la licitaţie:

- dovada achitării **taxei de participare la licitație**, în cuantum de **1000 lei** (sumă care se restituie);

B. 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.

VI. 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, având Total Su = și terenul aferent, din care corp G și Corp H , situate în mun. Oradea, Piața Emanuil Gojdu, nr. 39-41, jud. Bihor.
3. Garanția de participare	1. Ofertantul va pierde garanția de participare dacă își retrage oferta înainte de începerea licitației, în oricare dintre etapele acesteia. 2. Locatorul este obligat să restituie, la cerere, ofertanților garanția de participare în termen de 5 zile lucrătoare de la desemnarea ofertantului câștigător. 3. 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	1. 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. 2. 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	1. Adresa la care se depune oferta: Muzeul Orașului Oradea – Complex Cultural, P-ța Emanuil Gojdu, nr. 39-41, corpul A, parter. 2. Data limită pentru depunerea ofertei: 3. Mod de prezentare Ofertele cuprinzând dovada constituirii garanției de participare, documentele de calificare, propunerea financiară se vor depune în plicuri sigilate, separate astfel: PE 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 SPAȚIILOR CU DESTINAȚIA DE CENTRU DE GASTRONOMIE – CARMANGERIE – RESTAURANT - PATISERIE, mun. Oradea, P-ța Emanuil Gojdu, nr. 39-41, corp G”. A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE.....” PLICUL INTERIOR, va conține <u>Oferta propriu - zisă</u>, se înscriu <i>numele sau denumirea ofertantului</i>, precum și <i>domiciliul sau sediul social al acestuia</i>, după caz. Oferta va cuprinde <u>INCLUSIV planuri/simulari de design etc., care ulterior vor fi asumate prin proiect, pentru investiția și amenajarea spațiilor CU DESTINAȚIA DE CENTRU DE GASTRONOMIE – CARMANGERIE - RESTAURANT - PATISERIE.</u> <u>Formularul de ofertă semnat de ofertant</u>, fără îngroșări, ștersături sau modificări. <u>Plicul exterior conținând plicul interior</u>, se va sigila și se va depune la sediul autorității contractante în termenul stabilit pentru depunerea ofertelor.
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: , la sediul Instituției P-ța Emanuil Gojdu, nr. 39-41, Cetatea Oradea, corpul A, etajul I <u>Condiții pentru participanții la sesiunea de deschidere:</u> Reprezentanții firmelor ofertante, vor participa la sesiunea de deschidere a ofertelor pe baza unei împuterniciri emise de reprezentantul legal al ofertantului.

VII. 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 - 20%;**
 - 2. capacitatea economico-financiară a ofertanților - 30%;**
 - 3. protecția mediului înconjurător - 10%;**
 - 4. condiții specifice impuse de natura bunului închiriat - 40%.**
- **Este declarant câștigător ofertantul care are oferta cea mai complexă și a întrunit punctajul cel mai mare, rezultat în urma evaluării criteriului - condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.**
- 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: cel mai mare nivel al chiriei
- În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire: protecția mediului înconjurător.
- Ofertele care se abate de la prevederile Caietului de sarcini, vor fi luate în considerare, dar numai în măsura în care propunerea tehnică presupune asigurarea unui nivel calitativ superior cerințelor minimale din Caietul de sarcini. Oferta care va cuprinde servicii care nu satisfac cerințele caietului de sarcini va fi declarată ofertă neconformă și va fi respinsă.

VIII. 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 instituției Muzeul Orașului Oradea – Complex Cultural (Cetatea Oradea, P-ța Emanuil Gojdu, nr. 39-41, corpul A, etajul I) 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.
- 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 la Etapa I, 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 **cea mai complexă care a întrunit punctajul cel mai mare, rezultat în urma procesului de evaluare conform algoritmului de calcul pentru criteriul - condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.**
- 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:
 - o va informa ofertantul câștigător cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
 - o 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.

IX. 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. 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, la sediul instituției Muzeul Orașului Oradea – Complex Cultural (Cetatea Oradea, P-ța Emanuil Gojdu, nr. 39-41, corpul A, parter).

Sedința publică de deschidere și evaluare a ofertelor se va desfășura în data de la sediul instituției Muzeul Orașului Oradea – Complex Cultural (Cetatea Oradea, P-ța Emanuil Gojdu, nr. 39-41, corpul A, etajul I).

X. INFORMAȚII REFERITOARE LA CLAUZELE CONTRACTUALE OBLIGATORII

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

Nr.

APROBAT,

Director

Angela Lupșea

Data:

CAIET DE SARCINI
privind

**Închirierea spațiilor din Cetatea Oradea - Corp G și H, având ca destinație de
CENTRU DE GASTRONOMIE – CARMANGERIE - RESTAURANT - PATISERIE
situate în mun. Oradea, Piața Emanuel Gojdu, nr. 39-41**

Art. 1 OBIECTUL ÎNCHIRIERII

- 1.1. Închirierea spațiilor din Cetatea Oradea - Corp G și H, având ca destinație de CENTRU DE GASTRONOMIE – CARMANGERIE - RESTAURANT - PATISERIE situate în mun. Oradea, Piața Emanuel Gojdu, nr. 39-41, a fost aprobată prin Hotărârea Consiliului Local nr.,
- 1.2. Spațiul TOTAL cu destinația de Centru de gastronomie-Carmangerie-Restaurant-Patiserie, este în Su = 1.687,56 mp. și teren aferent, din care Corp G - 660,75 mp. (cu 300 mp. terasă inclusă) și Corp H - 1.026,81 mp mp. cu 400 mp. terasă inclusă.
- 1.3. Spațiul va fi folosit, conform destinației stabilite în baza contractului de închiriere.

Corp G - Date privind spațiul închiriat

Nr. Crt.	1 Destinația spațiului	Suprafața (mp)	În folosință	
			Exclusivă	Comună
1.	Restaurant – sala consumație – CENTRU DE GASTRONOMIE-CARMANGERIE-RESTAURANT-PATISERIE – CORP G P06	111,10 mp	DA	-
	TOTAL	111,10 mp		
2	ANEXE			
	Coridor G P01	15,15 mp	DA	-
	Birou administrativ G P02	22,00 mp	DA	-
	G.S. personal Bărbați G P03	4,75 mp	DA	-
	G.S. personal Femei G P04	9,25 mp	DA	
	Depozit materiale G P05	6,65 mp	DA	-
	Bucătărie/preparare G P07	22,75 mp	DA	-
	Depozit produse finite G P08	22,95 mp	DA	-
	Coridor G P09	14,90 mp	DA	-
	Vestiar G P11	19,95 mp	DA	-
	Spații anexe aferente activității G P12	111,30 mp	DA	-
	TOTAL ANEXE	249,65 mp	DA	-
	TERASĂ SEZONIERĂ	300,00 mp	DA	-
	TOTAL SUPRAFAȚĂ	660,75 mp		-

Obs. Optional, pe perioada de vară, chiriașul va putea închiria o suprafață de teren în vederea amenajării unei terase (300 mp) la prețul licitat pentru anexe. Planul de compartimentare este prezentat în planșa anexată la prezentul caiet de sarcini.			
--	--	--	--

Corp H - Date privind spațiul închiriat

Nr. Crt.	2 Destinația spațiului	Suprafața (mp)	În folosință	
			Exclusivă	Comună
1.	Restaurant – sala consumație - H P01	111,45 mp	DA	-
	Restaurant – sala consumație - H P02	75,95 mp	DA	-
	Sala degustare – sala consumație – H P27	31,25 mp	DA	-
	Sala degustare – sala consumație – H P28	31,25 mp	DA	-
	TOTAL	250 mp		
2	ANEXE			
	G.S. public barbate H P03	6,20 mp	DA	-
	G.S. public femei H P04	6,50 mp	DA	-
	G.S. personae cu handicap H P05	3,85 mp	DA	-
	Oficiu – spalat vase H P06	12,70 mp	DA	-
	Bucatarie/preparare H P07	55,30 mp	DA	-
	Coridor H P08	67,55 mp	DA	-
	Birou administratie H P09	7,75 mp	DA	-
	Depozit bauturi H P10	9,85 mp	DA	-
	Depozit legume H P11	5,20 mp	DA	-
	Spalat oua H P12	2,30 mp	DA	-
	Depozit frigorific H P13	5,20 mp	DA	-
	Depozit conserve H P14	6,75 mp	DA	-
	G.S. personal Femei H P15	8,10 mp	DA	-
	G. S. personal Barbati H P16	7,50 mp	DA	-
	Hol H P17	6,80 mp	DA	-
	Vestiar personal Femei H P18	9,50 mp	DA	-
	Vestiar personal Barbati H P19	5,75 mp	DA	-
	Brutărie H P20	72,70 mp	DA	-

	Depozit Făină P22	H	17,95 mp	DA	-
	Depozit materii prime	H P23	8,20 mp	DA	-
	Coridor P24	H	5,76 mp	DA	-
	Birou administratie	H P25	16,85 mp	DA	-
	Depozit produse finite	H P26	28,55 mp	DA	-
TOTAL ANEXE			376,81 mp	DA	-
TERASA SEZONIERA			400,00 mp	DA	-
TOTAL SUPRAFAȚĂ			1.026,81 mp		
Obs. Optional, pe perioada de vară, chiriașul va putea închiria o suprafață de teren în vederea amenajării unei terase (400 mp) la prețul licitat pentru anexe. Planul de compartimentare este prezentat în planșa anexată la prezentul caiet de sarcini.					

Art. 2. CONDIȚII GENERALE ALE LICITAȚIEI

2.1. OBLIGAȚIILE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI ȘI PREVENIREA ȘI STINGEREA INCENDIILOR

- (1) Locatarul are obligația de a obține avizele de mediu, avizele și autorizațiile în ceea ce privește prevenirea și stingerea incendiilor și de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului, normele PSI pe toată durata contractului de închiriere.
- (2) Locatarul este obligat, pe toată durata închirierii, să nu utilizeze spațiile 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 CLĂDIRILOR

- (1) Imobilele ce urmează a fi închiriate vor 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, fără acordul prealabil al proprietarului/administratorului.

(3) Orice investiție sau amenajare care este necesară spațiile închiriate se va realiza numai în baza și după obținerea acordului scris al locatorului și exclusiv pe cheltuiela locatarului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Art. 3. DURATA ÎNCHIRIERII

Contractul de închiriere va fi încheiat pe o perioadă de 10 ani, cu posibilitate de prelungire prin acordul părților pe încă 5 ani în condițiile majorării cu 50% a chiriei adjudecate prin licitație, printr-un act adițional la contractul de închiriere inițial.

Art. 4. ELEMENTE DE PREȚ - CHIRIE

4.1. Prețul de pornire al licitației pentru închirierea spațiilor cu destinația de CENTRU DE GASTRONOMIE – CARMANGERIE – RESTAURANT-PATISERIE, situate în mun. Oradea, P-ța Emanuil Gojdu, nr. 39-41, corp G, stabilit prin Hotărârea Consiliului Local nr. 104 din 2016, este de 21,00 lei/mp/lună (plus TVA) pentru spațiu util/destinație și 10,00 lei/mp/lună (plus TVA) pentru anexe.

4.2. Autoritatea contractantă va încasa chiria astfel:

- Pentru - Anul 1 – nu se percepe chirie, aceasta se transferă pentru perioada următorilor ani 4 până la 10
- Pentru - Anul 2 și 3 – plata chirie la valoarea de 50 %, iar diferența se reeșalonează pentru perioada următorilor ani 4 până la 10
- Pentru - Anul 4 până la 10 valoarea integrală a chiriei anulare, la care se adaugă valoarea sumelor neachitate pentru anii 1,2 și 3.

4.3. Autoritatea contractantă va majora chiria cu 30% pentru perioada cuprinsă între anii 6 - 7 de funcționare și cu 50% pentru perioada cuprinsă între anii 8, 9 și 10 de funcționare.

4.4. În cazul în care operatorul economic va solicita rezilierea unilaterală a contractului, anterior termenului prevăzut, sau nu va respecta angajamentul privind efectuarea investiției în spații, conform proiectului de amenajare asumat cu termene, va fi obligat la plata integrală a valorii chiriei pentru anii 1, 2 și 3, pentru care a avut reeșalonare.

4.5. Ofertanții la licitație vor achita:

- garanția de participare la licitație în valoare de **1000 Lei**;

4.6. Garanția pentru participare poate fi constituită prin:

- ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. RO54 TREZ 0765 006X XX01 8333 deschis la Trezoreria Oradea, titular de cont Muzeul Orașului Oradea – Complex Cultural, cod fiscal 39036093.
- numerar la casieria organizatorului – Piața Emanuil Gojdu 39-41, corp A, parter.

4.7. 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.

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

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

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

Art.5. ELEMENTE TEHNICE, CONDIȚII SPECIFICE IMPUSE DE NATURA BUNULUI ÎNCHIRIAT

5.1. Ofertantul declarat câștigător va face dovada funcționării în domeniu de cel puțin 1 an.

- 5.2.** Ofertantul declarat câștigător va asigura personal de specialitate atestat cu toate documentele și autorizațiile/avizele privind activitatea specifică;
- 5.3.** Ofertantul declarat câștigător (chiriașul) va avea obligația de a achita lunar cheltuielile la utilități furnizate (energie electrică, energie termică, apă curentă, canalizare, resturi menajere/gunoi), pentru care vor încheia convenții cu Muzeul Orașului Oradea Complex Cultural, conform normativelor legale de defalcare în vigoare;
- 5.4.** Clădirea are asigurată alimentare cu apă curentă și canalizare, energie electrică, energie termică evacuare resturi menajere/gunoi (nu există montate contoare individuale la utilități);
- 5.5.** Ofertantul declarat câștigător va avea obligația dotării spațiului cu aparatură conform destinației.
- 5.6.** Ofertantul declarat câștigător va avea obligația de a asigura pe cheltuială proprie curățenia și igienizarea spațiului (inclusiv grupurile sanitare), respectiv să asigure normele de igienă sanitară;
- 5.7.** Ofertantul declarat câștigător va avea obligația de a respecta prevederile privind protejarea, conservarea și intervenția la spațiile din Cetatea Oradea în conformitate cu Legea 422/2001 privind monumentele istorice, cu modificările și completările ulterioare.
- 5.8.** Ofertantul va depune un plan de investiții și amenajare, considerat ca angajament ferm, care să permită implementarea și funcționarea Centrului de gastronomie – Carmangerie - Restaurant - Patiserie, prin licitarea spațiilor în comun (G+H) ținând cont de următoarele aspecte:
- 1)** Este necesară refuncționalizarea zonei din curtea Cetății, lângă corpurile de clădire G și H, cu servicii comerciale de alimentație publică – carmangerie, restaurant, patiserie.
 - 2)** Prin refuncționalizarea spațiilor se va avea în vedere pe de o parte, desfășurarea unor activități către public care să ofere servicii diversificate și adaptate spațiilor conexe operatorilor în turism, iar pe de altă parte, suplimentarea spațiilor necesare și obligatorii ca anexe la sala de evenimente, aflată în imediata vecinătate a celor două corpuri de clădiri.
 - 3)** Valorificarea spațiilor exterioare din vecinătatea sălii de evenimente, ca spațiu comun de terasă sau de divertisment/relaxare, care să pună în valoare și să promoveze și expoziția din cadrul muzeului pâinii, spațiu care este înglobat în corpul de clădire H.
 - 4)** Prin proiectul de reamenajare a spațiilor, acestea să fie aduse la un standard mai performant a zonelor ce deservește publicul vizitator al Complexului Muzeal din Cetatea Oradea. Astfel amenajarea să asigure o paletă diversificată în oferirea acestor servicii prin suplimentarea numărului de locații ce dispun de minim de dotări.
 - 5)** Posibilitatea de a dezvolta parteneriate cu instituții publice de cultură sau entități nonprofit și de a atrage finanțare privind activitățile ce urmează a se efectua în spațiile ce vor face obiectul licitației.
- 5.9.** Acordarea punctajului la condiții specifice impuse de natura bunului închiriat se va face și ținând cont de valoarea de investiție, propusă prin planul de amenajare, astfel:
- 10 puncte pentru o investiție de 500.000 euro
 - 15 puncte pentru o investiție de 800.000 euro
 - 25 puncte pentru o investiție de 1.000.000 euro
 - 40 puncte pentru o investiție mai mare de 1.000.000 euro

Art. 6. ORGANIZAREA SI DEFĂȘURAREA LICITATIEI

6.1. Licitatia 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.

6.2. 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;

6.3. 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.

6.4 (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.

6.5. (1) Licitatia se va desfășura în data de....., la sediul Muzeului Orașului Oradea – Complex Cultural, P-ța Emanuel Gojdu, nr. 39-41, Corp A, Etajul I, județul Bihor.

(2) În ziua stabilită pentru licitație, respectiv data de, comisia de evaluare numită prin Decizia directorului Muzeului Orașului Oradea – Complex Cultural, 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. 104 din 2016. 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.

6.6. 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.

6.7. 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.

6.8. Procedura este valabilă în situația în care a fost depusă cel puțin o ofertă valabilă, având în vedere faptul că, pentru acest imobil a mai fost organizată o licitație, în data de 15.01.2020, licitație la care nu au fost depuse oferte.

Art.7. REGULI PRIVIND OFERTELE

7.1. 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.

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

„LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA SPAȚIILOR DIN CETATEA ORADEA - CORP G ȘI H, AVÂND CA DESTINAȚIE DE CENTRU DE GASTRONOMIE – CARMANGERIE - RESTAURANT - PATISERIE

**SITUATE ÎN MUN. ORADEA, PIAȚA EMANUIL GOJDU, NR. 39-41,
A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE**

(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;

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

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

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

7.6. 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.

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

7.8. Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

7.9. 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.

7.10. Ofertele se redactează în limba română.

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

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

7.13. 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.

7.14. Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal semnat de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanți.

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

7.16. Procedura de licitație este legală 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.

Art. 8. 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. 9. COMISIA DE EVALUARE

9.1. La nivelul autorității contractante se organizează o comisie de evaluare numită prin Decizie a directorului Muzeului Orașului Oradea – Complex Cultural, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.

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

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

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

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

9.6. 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.

9.7. 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.

9.8. 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.

9.9. 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.

9.10. 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;

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

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

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

Art.10. CONDITII DE PARTICIPARE LA LICITATIE

10.1. 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.

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

„LICITAȚIA PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA SPAȚIILOR DIN CETATEA ORADEA - CORP G ȘI H, AVÂND CA DESTINAȚIE DE CENTRU DE GASTRONOMIE – CARMANGERIE - RESTAURANT - PATISERIE SITUATE ÎN MUN. ORADEA, PIAȚA EMANUIL GOJDU, NR. 39-41, A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE”

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 **garanției de participare la licitație**, în cuantum de **1000 lei**;

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, 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 **garanției de participare la licitație**, în cuantum de **1000 lei**;

b) PE PLICUL INTERIOR, care va conține oferta propriu-zisă care va conține oferta financiară și Oferta tehnică va cuprinde - Planuri/ simulări de design din care să rezulte investițiile și amenajarea spațiilor pentru CENTRU DE GASTRONOMIE – CARMANGERIE - RESTAURANT – PATISERIE, raportate la valoarea de investiție, 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.

10.3. (1) Garanția de participare la licitație este obligatorie, respectiv **1000,00 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.11. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE ATRIBUIRE

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

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

11.3. 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.**

11.4. 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 punctul 11.3. 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) - 20 puncte;

b) pentru capacitatea economico-financiară a ofertanților - 30 puncte;

- document emis de unități bancare/declarații bancare/adeverințe/alte documente din care să reiasă disponibilitățile bănești ale ofertantului;
- 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;

c) pentru protecția mediului înconjurător - 10 puncte

- Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor – Anexa nr. 4;

d) pentru condiții specifice impuse de natura bunului închiriat – 40 puncte

- Oferta tehnică va cuprinde - Planuri/ simulări de design din care să rezulte investițiile și amenajarea spațiilor pentru CENTRU DE GASTRONOMIE – CARMANGERIE - RESTAURANT – PATISERIE, raportate la valoarea de investiție.
- Acordarea punctajului la **condiții specifice impuse de natura bunului închiriat** se va face și ținând cont de valoarea de investiție, propusă prin planul de amenajare, astfel:
 - 10 puncte pentru o investiție de 500.000 euro
 - 15 puncte pentru o investiție de 800.000 euro
 - 25 puncte pentru o investiție de 1.000.000 euro
 - 40 puncte pentru o investiție mai mare de 1.000.000 euro

11.5. (1) Este declarant câștigător ofertantul care are oferta cea mai complexă și a întrunit punctajul cel mai mare, rezultat în urma evaluării criteriului - condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

(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: capacitatea economico-financiară a ofertanților.

(3) În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire: cel mai mare nivel al chiriei

(4) În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire: protecția mediului înconjurător.

(5) Ofertele care se abate de la prevederile Caietului de sarcini, vor fi luate în considerare, dar numai în măsura în care propunerea tehnică presupune asigurarea unui nivel calitativ superior cerințelor minimale din Caietul de sarcini. Oferta care va cuprinde servicii care nu satisfac cerințele caietului de sarcini va fi declarată ofertă neconformă și va fi respinsă.

11.6. Algoritmul de calcul pentru criteriile menționate mai sus este următorul:

- **Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 11.4 lit.a, punctajul Pn se acordă astfel:**
 - b) Pentru cel mai mare nivel al chiriei oferat se oferă **Punctajul maxim alocat de 20 de puncte.**
 - c) Pentru celelalte chirii ofertate, punctajul Pn se calculează proportional, astfel:
 $Pn = (\text{nivel } n / \text{nivel maxim ofertat}) \times 20 \text{ pct;}$
- **Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.11.4, 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 proporțional, astfel: $D(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim disponibilități banesti prezentate}) \times 30 \text{ pct;}$
- **Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.11.4, lit.c)**

Punctajul se acordă astfel:

- dacă ofertantul prezintă dovada privind protecția mediului (Anexa nr. 4) - se acordă 10 puncte.
- dacă ofertantul nu prezintă dovada privind protecția mediului (Anexa nr. 4) se acordă 0 puncte.

- **Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.11.4, lit.d)**

Punctajul se acordă astfel:

- dacă ofertantul prezintă documentul oferta tehnică ce cuprinde - Planuri/ simulări de design din care să rezulte investițiile și amenajarea spațiilor pentru CENTRU DE GASTRONOMIE – CARMANGERIE - RESTAURANT – PATISERIE, raportate la valoarea de investiție, se acordă puncte, proporțional cu valoarea investiției menționate mai sus.
- dacă nu prezintă documentul aferent acestui criteriu se acordă 0 puncte.

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

11.8. 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 cărei 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.

11.10. 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.

11.11. 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.

11.12. (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. 12. REGULI PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

12.1. 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.

12.2. 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.

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

- a) soț/soție, rudă sau afîn până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul;
- b) soț/soție, rudă sau afîn 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 afîn până la gradul al II-lea, inclusive, ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

12.4. 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. 13 - INSTRUCȚIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

13.1. 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.

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

Art. 14 - DISPOZITII FINALE

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

14.2. 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 LA CAIETUL DE SARCINI:

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 financiară

Anexa 6: Contract de închiriere, cu anexe - model orientativ

**Anexa nr. 1 la 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:

MUZEUL ORAȘULUI ORADEA – COMPLEX CULTURAL, prin reprezentantul său legal– **Director**, 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, încuietorii, 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/G la Contractul de închiriere
înregistrat sub nr..... din**

**FIȘA
SUPRAFEȚEI SPAȚIULUI CU DESTINAȚIA DE CENTRU DE GASTRONOMIE –
CARMANGERIE – RESTAURANT-PATISERIE,
ÎNCHIRIAT ÎN:**

municipiul Oradea în incinta Cetății Oradea, corp G, P-ța Emanuil Gojdu, nr-39-41, a)
apartamentul - b) încălzirea DA c) apa curentă DA d) instalația electrică DA;

Date privind spațiul închiriat

Nr. Crt.	1 Destinația spațiului	Suprafața (mp)	În folosință	
			Exclusivă	Comună
1.	Restaurant – sala consumație – CENTRU DE GASTRONOMIE-CARMANGERIE- RESTAURANT-PATISERIE – CORP G P06	111,10 mp	DA	-
	TOTAL	111,10 mp		
2	ANEXE			
	Coridor G P01	15,15 mp	DA	-
	Birou administrativ G P02	22,00 mp	DA	-
	G.S. personal Bărbați G P03	4,75 mp	DA	-
	G.S. personal Femei G P04	9,25 mp	DA	
	Depozit materiale G P05	6,65 mp	DA	-
	Bucătărie/preparare G P07	22,75 mp	DA	-
	Depozit produse finite G P08	22,95 mp	DA	-
	Coridor G P09	14,90 mp	DA	-
	Vestiar G P11	19,95 mp	DA	-
	Spații anexe aferente activității G P12	111,30 mp	DA	-
	TOTAL ANEXE	249,65 mp	DA	-
	TERASĂ SEZONIERĂ	300,00 mp	DA	-
	TOTAL SUPRAFAȚĂ	660,75 mp		-

TITULAR AL DREPTULUI DE ADMINISTRARE

LOCATAR

**Anexa nr. 2/H la Contractul de închiriere
înregistrat sub nr..... din**

**FIȘA
SUPRAFEȚEI SPAȚIULUI CU DESTINAȚIA DE
CENTRU DE GASTRONOMIE – CARMANGERIE – RESTAURANT-PATISERIE,
ÎNCHIRIAT ÎN:**

municipiul Oradea în incinta Cetății Oradea, corp H, P-ța Emanuil Gojdu, nr-39-41, a)
apartamentul - b) incalzirea DA c) apa curenta DA d) Instalația electrică DA;

Date privind spațiul cu altă destinație închiriat

Nr. Crt.	2 Destinația spațiului	Suprafața (mp)	În folosință	
			Exclusivă	Comună
1.	Restaurant – sala consumație - H P01	111,45 mp	DA	-
	Restaurant – sala consumație - H P02	75,95 mp	DA	-
	Sala degustare – sala consumație – H P27	31,25 mp	DA	-
	Sala degustare – sala consumație – H P28	31,25 mp	DA	-
	TOTAL	250 mp		
2	ANEXE			
	G.S. public barbate H P03	6,20 mp	DA	-
	G.S. public femei H P04	6,50 mp	DA	-
	G.S. personae cu handicap H P05	3,85 mp	DA	-
	Oficiu – spalăt vase H P06	12,70 mp	DA	-
	Bucatarie/preparare H P07	55,30 mp	DA	-
	Coridor P08 H	67,55 mp	DA	-
	Birou administratie H P09	7,75 mp	DA	-
	Depozit bauturi P10 H	9,85 mp	DA	-
	Depozit legume P11 H	5,20 mp	DA	-
	Spalat oua P12 H	2,30 mp	DA	-
	Depozit frigorific P13 H	5,20 mp	DA	-
	Depozit conserve H P14	6,75 mp	DA	-
	G.S. personal Femei H P15	8,10 mp	DA	-
	G. S. personal Barbati H P16	7,50 mp	DA	-
	Hol P17 H	6,80 mp	DA	-
	Vestiar personal Femei H P18	9,50 mp	DA	-
	Vestiar personal Barbati H P19	5,75 mp	DA	-
	Brutărie P20 H	72,70 mp	DA	-

	Depozit Făină P22	H	17,95 mp	DA	-
	Depozit materii prime	H P23	8,20 mp	DA	-
	Coridor P24	H	5,76 mp	DA	-
	Birou administratie	H P25	16,85 mp	DA	-
	Depozit produse finite	H P26	28,55 mp	DA	-
TOTAL ANEXE			376,81 mp	DA	-
TERASA SEZONIERA			400,00 mp	DA	-
TOTAL SUPRAFAȚĂ			1.026,81 mp		

TITULAR AL DREPTULUI DE ADMINISTRARE

LOCATAR

**Anexa nr. 3/G la Contractul de închiriere
înregistrat sub nr. din**

FIȘA DE CALCUL^{*)}

**a chiriei pentru spațiul CENTRU DE GASTRONOMIE – CARMANGERIE –
RESTAURANT-PATISERIE - situat în ORADEA,**

Adresa: incinta Cetății Oradea, Corp G, Piața Emanuil Gojdu, nr. 39 – 41

Chiriaș:

Zona fiscală: A

Zona riscată: A

Nr Crt	Denumire indicator		Suprafața /mp	Tarif lei/mp	licitat	Valoarea totală lei /lună
1.	Profil de activitate	CENTRU DE GASTRONOMIE- CARMANGERIE- RESTAURANT	111,10 mp			
2.		Dependințe ANEXE +TERASĂ	399,65 mp			
3.		Tarife calculate pentru terenul aferent	-	-	-	
TOTAL I (rd.1 + rd.2 + rd. 3)					lei/lună +TVA	
4.	Tarife de baza	Majorate pentru:	1.			-
		2.				-
		3.				-
		4.				-
5.	Tarife de baza	Reduse pentru:	1.			-
		2.				-
		3.				-
		4.				-
TOTAL II (rd. 4 – rd. 5)			X	X		X
TOTAL (valoare trimestrială)						lei +TVA/ trimestru
TOTAL GENERAL (TVA inclus)			510,75 mp	lei/m p		lei +TVA/ trimestru

Notă: În primii 2 (doi) ani chiriașul va achita doar 50% din contravaloarea chiriei licitate, urmând ca doar din anul 3 de funcționare, să achite chiria la valoarea întreagă. Între anii 5 (cinci) și 7,5 (șapte și jumătate) chiria adjudecată prin această procedură se va majora cu 50%.

^{*)} Anexa nr. 3 va putea fi modificată prin acte normative adoptate ulterior de către autoritățile deliberative locale fără o prealabilă notificare.

**Anexa nr. 3/H la contractul de închiriere
înregistrat sub nr. din**

**FIȘA DE CALCUL^{*)}
a chiriei pentru spațiul**

CENTRU DE GASTRONOMIE – CARMANGERIE – RESTAURANT-PATISERIE

- situat în ORADEA, Adresa: incinta Cetății Oradea, Corp H, Piața Emanuil Gojdu, nr. 39 – 41
Chiriaș:

Zona fiscală: A

Zona fiscală: A						
Nr Crt	Denumire indicator		Suprafața/ mp	Tarif lei/mp	licitat	Valoarea totală lei /lună
1.	Profil de activitate	CENTRU DE GASTRONOMIE- CARMANGERIE- RESTAURANT	250,00 mp			
2.		Dependințe ANEXE+TERASĂ	526,81 mp	-		-
3.		Tarife calculate pentru terenul aferent	-	-		-
TOTAL I (rd.1 + rd.2 + rd. 3)					lei/lună +TVA	
4.	Tarife de baza	Majorate pentru:	1.			-
		2.				-
		3.				-
		4.				-
5.	Tarife de baza	Reduse pentru:	1.			-
		2.				-
		3.				-
		4.				-
TOTAL II (rd. 4 – rd. 5)			X	X		X
TOTAL (valoare trimestrială)						lei +TVA/ trimestru
TOTAL GENERAL (TVA inclus)			776,81 mp	lei/m p		lei +TVA/ trimestru

Notă: În primii 2 (doi) ani chiriașul va achita doar 50% din contravaloarea chiriei licitate, urmând ca doar din anul 3 de funcționare, să achite chiria la valoarea întreagă. Între anii 5 (cinci) și 7,5 (șapte și jumătate) chiria adjudecată prin această procedură se va majora cu 50%.

^{*)} Anexa nr. 3 va putea fi modificată prin acte normative adoptate ulterior de către autoritățile deliberative locale fără o prealabilă notificare.

**Anexa nr. 4 la 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