



ROMÂNIA JUDEȚUL BIHOR



CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Municipiul Oradea, județul Bihor, Piața Unirii, nr. 1, C.P. 410 100, Tel. +40 0259-437 000, Fax. +40 0259-437 544, E-mail: primarie@oradea.ro

HOTĂRÂRE

privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a spațiului cu destinația de Hotel, situat în Cetatea Oradea, Piața Emanuil Gojdu nr. 41, corp D + E (parțial), sălile DS 01-06, DP 01-21, D EI 01-22, EP 01-13, E EI 02-19

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 27.06.2024;

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii, prin licitație publică, a spațiului cu destinația de Hotel, situat în Cetatea Oradea, Piața Emanuil Gojdu nr. 41, corp D + E (parțial), sălile DS 01-06, DP 01-21, D EI 01-22, EP 01-13, E EI 02-19;

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 244636/1 din data de 21.06.2024;

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 244636/2 din data de 21.06.2024, întocmit de Direcția Patrimoniu Imobiliar – Serviciul Locuințe, Spații Comerciale, prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului menționat mai sus;

Având în vedere faptul că imobilul reprezentând "Cetatea Oradea", înscris în CF nr. 195411 și CF nr. 195413 - Oradea, aparține domeniului public al UAT - Municipiul Oradea și reprezintă un ansamblu istorico - arhitectonic clasificat ca monument - clasa A;

Ținând cont de propunerea Comisiei de analiză a solicitărilor privind spațiile cu altă destinație decât aceea de locuință aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Oradea (conform Procesului Verbal nr. 214162 din 27.05.2024);

În considerarea Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 1236 din 20.12.2016 privind aprobarea unor măsuri în vederea închirierii de către Municipiul Oradea, prin Direcția Patrimoniu Imobiliar, a spațiilor cu altă destinație decât aceea de locuință;

Văzând Raportul de evaluare întocmit de evaluator – membru ANEVAR, prin societatea Evalmob S.R.L., pentru spațiile situate în imobilul Cetatea Oradea;

Văzând avizul consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local;

În baza prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c), alin. (6) lit. a), art. 139. alin.(3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 333 alin. (5) din Ordonanța de Urgență nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

Hotărâște:

Art. 1 Se aprobă închirierea, prin licitație publică, a spațiului cu destinația de Hotel, în Su = 1.357,90 mp și terasă exterioară în Su = 79,95 mp, care ocupă sălile DS 01-06, DP 01-21, D EI 01-22, EP 01-13, E EI 02-19 din corpurile D (nr. inventar 005203/2) și E (nr. inventar 005160/2) ale imobilului Cetatea Oradea, înscris în CF nr. 195411 și CF nr. 195413 – Oradea.

Art. 2 (1) Se însușește Raportul de evaluare (anexat în sinteză) întocmit de evaluator - membru ANEVAR prin societatea Evalmob S.R.L., pentru spațiul menționat la pct. 1, conform Anexei 1, la prezenta Hotărâre.

(2) Se aprobă prețul minim de pornire a licitației de 10.065 lei/ lună.

Art. 3 Se aprobă Documentația de atribuire, conform Anexei 2, parte integrantă la prezenta Hotărâre.

Art. 4 Termenul de închiriere va fi de 10 ani, cu posibilitate de prelungire prin acordul părților.

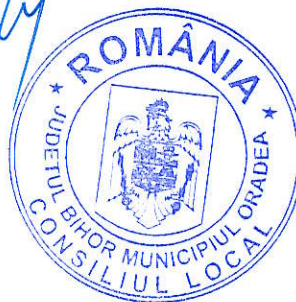
Art. 5 La data adoptării prezentei hotărâri, se abrogă Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 1274/21.12.2023.

Art. 6 Cu ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredințează Direcția Patrimoniu Imobiliar.

Art. 7 Prezenta Hotărâre se comunică cu:

- Instituția Prefectului Județului Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Locuințe, Spații Comerciale;
- Se publică în Monitorul Oficial Local al municipiului Oradea.

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Barabaș Călin – Iulian



Oradea, 27 iunie 2024
Nr. 537

Hotărârea a fost adoptată cu 26 de voturi „pentru” și o „neparticipare” la vot.

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

Nr. Iesire 265/17.01.2023

RAPORT DE EVALUARE

SPATII COMERCIALE SI BIROURI, SITUATE IN CETATEA ORADEA, PTA
EMANOIL GOJDU NR 41



PROPRIETAR MUNICIPIUL ORADEA, proprietate publica

SOLICITANT/BENEFICIAR: MUNICIPIUL ORADEA

NOTĂ: *Datele, informațiile și conținutul acestui RAPORT DE EVALUARE, fiind confidențiale, nu vor putea fi copiate în parte sau în totalitate și nu vor putea fi transmise sau utilizate în alt scop decât cel specificat în lucrare, fără acordul scris și prealabil al :*

*Beneficiarului
și*

evaluatorului

IANUARIE 2023

SCRISOARE DE TRANSMITERE A LUCRĂRII

Catre: MUNICIPIUL ORADEA

Ref: întocmire raport de evaluare pentru proprietatea imobiliară- spații comerciale și birouri, situate în cadrul Cetății Oradea, conform anexa, Pta Emanoil Gojdu nr 41, Jud. Bihor, în vederea închirierii.

Obiectul evaluării îl constituie proprietatea imobiliară constând în spații comerciale și birouri, situate în cadrul Cetății Oradea, Pta Emanoil Gojdu nr 41, Jud. Bihor, proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate publică, conform tabel de mai jos:

Corp clădire/Nivel	Spațiul	Suprafață totală/mp	Observatii suprafață	Destinația
C Etaj I	C EI 03	61,10		Spațiu cu altă destinație
	C EI 06	122,05		Spațiu cu altă destinație
	C EI 07	122,10		Spațiu cu altă destinație
	C EI 08-09	67,70	08 sală- 54,40 09 depozit - 13,30	Spațiu cu altă destinație
	C EI 16-17	129,85		Spațiu cu altă destinație
C Etaj II	C EII 03	62,75		Spațiu cu altă destinație
	C EII 04	122,20		Spațiu cu altă destinație
	C EII 05	124,40		Spațiu cu altă destinație
	C EII 07-08	124,75		Spațiu cu altă destinație
	C EII 09	57,10		Spațiu cu altă destinație
D + E (parțial)	DS 01-06 DP 01-21 D EI 01-22 EP 01-13 E EI 02-19	1357,90 + 79,95 terasă	D - 788,20 E - 569,70 + 79,95 terasă	HOTEL
E Parter	EP 18-19	50,40	18 hol - 18,65 19 sală - 31,75	Spațiu cu altă destinație
	EP 26	45,00		Spațiu cu altă destinație
	EP 27	36,70		Spațiu cu altă destinație
E Etaj II	E II 03-05	110,60	03 hol - 26,15 04 sală - 56,60 05 sală - 27,85	Spațiu cu altă destinație
	E II 06	73,60		Spațiu cu altă destinație
	E II 07	50,15		Spațiu cu altă destinație
	E II 08	45,20		Spațiu cu altă destinație
M Subs.+Parter	MS 01-15, MP 04-1 1	650,50 + 130 terasă	01-15 săli - 363,55 04-1 1 săli - 286,95 terasă ext. 130 mp	Restaurant - Berărie

J Parter	JP 09-16	330,40		Cafe/Bar/Bistro
K Parter	KP 02-03	107,15		Librarie/Anticariat
	KP 08	66,15		Spațiu cu altă destinație
	KP 09	54,55		Spațiu cu altă destinație
	KP 14	35,15		Spațiu cu altă destinație
	KP 16-18, KP 20-23	105,10		Alimentatie publica bistro/cofetarie/restaurant
	KP 10	71		Spațiu cu altă destinație

	KP 11	74,30		Spatiu cu altă destinație
	KP 12	48,30		Spatiu cu altă destinație
	KP 13	27,85		Spatiu cu altă destinație
L Demisol	LD 02-08	444,30		Alimentatie publica/vinoteca

Scopul evaluării este acela de a fundamenta o opinie cu privire la **chiria de piață** a proprietății imobiliare constând în spații comerciale și birouri, situate în cadrul Cetății Oradea, Pta Emanoil Gojdu nr 41, Jud. Bihor, proprietar MUNICIPIUL ORADEA, proprietate publică, conform tabel, în vederea utilizării acestora pentru **închiriere**.

Având în vedere scopul și utilizarea evaluării, s-au avut în vedere recomandările **Standardelor de Evaluare a Bunurilor editia 2022: SEV 100** Cadru general (IVS - Cadru general), **SEV 101** - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101), **SEV 102** - Implementare (IVS 102), **SEV 103** - Raportare (IVS 103), **SEV 230** – Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 230), **GEV 630**- Evaluarea bunurilor imobile

În conținutul Raportului este prezentată metodologia de evaluare și relevanța metodelor în cazul evaluării prezente. În urma aplicării metodei de evaluare, opinia evaluatorului este că, **chiria de piață** a proprietății imobiliare evaluate la data de referință a evaluării : 11.01.2023, (curs BNR 4,9328 lei/eur), estimată în scopul menționat mai sus, este de :

Chirie de piață spații Cetatea Oradea - abordarea prin piață					
Nr. crt.	Localizare	Destinație	Sd/Su	Valoare chirie de piață Eur/mp	Lei/mp
1	Spații situate la demisol/subsol, terase	Sp comercial, alimentatie publica	cf tabel	2.0	10
2	Spații situate la parter	Sp comercial, administrativ, alimentatie publica	cf tabel	5.0	25
3	Spații situate la et I, II	Sp administrativ, birouri	cf tabel	2.5	12

Chirie de piață Hotel Cetatea Oradea - abordarea prin piață							
Nr. crt.	Localizare	Destinație	Sd/Su	Valoare chirie lunara de piață Eur/mp	Lei/mp	Valoare lunara chirie de piață Eur/luna	Lei/luna
1	Hotel +terasa	Hotel	1437.85	1.5	7	2157	10065

Valoarea chiriei de piață pentru spațiile în care se desfășoară activități specifice locației (manufactură, artă medievală etc) – se poate reduce cu până la 50%, pentru încurajarea și susținerea unor astfel de inițiative.

Raportul a fost pregătit pe baza standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru promovate de către ANEVAR (Asociația Națională a Evaluatorilor din România).

Jur. Andrei Emilia Veronica
Evaluator autorizat membru titular ANEVAR

SC EVALMOB SRL





DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

aferentă procedurii de închiriere, prin licitație publică, a spațiului cu destinația de HOTEL,
situat în Cetatea Oradea din mun. Oradea, Piața Emanuil Gojdu, nr. 41, corp D + E (parțial),
sălile DS 01-06, DP 01-21, D EI 01-22, EP 01-13, E EI 02-19

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 DESTINAȚIA DE HOTEL,
SITUAT ÎN CETATEA ORADEA DIN MUN. ORADEA, PIAȚA EMANUIL GOJDU, NR. 41,
CORP D + E (PARȚIAL), SĂLILE DS 01-06, DP 01-21, D EI 01-22, EP 01-13, E EI 02-19

I. INFORMAȚII GENERALE PRIVIND ORGANIZATORUL

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

Codul fiscal: 4230487

Telefon / fax: 0259 - 437.000, int. 126; 0259 – 408.887

E-mail: primarie@oradea.ro

Persoane de contact: *consilier Beltechi Aurelia*

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

1.1. Închirierea spațiului cu destinația de Hotel, având SU = 1.357,90 mp + 79,95 mp terasă, înscris în CF nr. 195411 și CF nr. 195413 - Oradea, situat în mun. Oradea, Piața Emanuil Gojdu, nr. 41, corp D + E (parțial), sălile DS 01-06, DP 01-21, D EI 01-22, EP 01-13, E EI 02-19.

1.2. Spațiul este situat în imobilul **Cetatea Oradea**, clasat monument istoric de categoria A, codul corespondent corpurilor de clădire D și E este BH-II-a-A-01052.01, în conformitate cu Legea 422/2001 privind monumentele istorice, cu modificările și completările ulterioare.

III. CRITERII DE CALIFICARE ȘI/SAU SELECTIE

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, în 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, **denumirea ofertantului**, precum și **sediul acestuia** și va conține:

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 - după caz;
- acte înființare (statut, regulament, hotărâre judecătorească, etc.) - după caz;
- certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului, după caz, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, din care să rezulte următoarele:
 - **sediul social;**
 - **administratorul ofertantului.**
- statutul și actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele adiționale semnificative, după caz;
- declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare (*după caz*) - original, potrivit formularului - Anexa nr. 3, însoțită de dovada privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice și a actului său de identitate;
- împuternicire/delegație acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de actul 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;
- certificate / 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 - (*după caz*);
- bilanț financiar - contabil pentru anul fiscal precedent, semnat și parafat, după caz;
- 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;
- alte documente care fac dovada identității și calității ofertantului, după caz.

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

- Dovada achitării **taxei de participare la licitație**, în cuantum de 1000 lei (sumă care nu se restituie);
- Dovada depunerii **garanției de participare la licitație**, în cuantum de 20.130,00 lei - echivalentul a două chirii lunare (se calculează pornind de la prețul minim de închiriere).

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

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 cu destinația de Hotel, având SU = 1.357,90 mp + 79,95 mp terasă, situat în mun. Oradea, Piața Emanuil Gojdu, nr. 41, corp D + E (parțial), sălile DS 01-06, DP 01-21, D EI 01-22, EP 01-13, E EI 02-19.
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 Caietul 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 solicitării.
5. Modul de prezentare a ofertei	a) Adresa la care se depune oferta: registratura Primăriei Municipiului Oradea - Piața Unirii nr. 1 (în piramidă). b) Data limită pentru depunerea ofertei: ora c) Mod de prezentare Ofertele cuprinzând dovada constituirii garanției de participare, documentele de calificare și 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>", denumirea ofertantului, precum și sediul social al acestuia MENTIONÂNDU-SE CLAR: „LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA SPAȚIULUI CU DESTINAȚIA DE HOTEL, SITUAT ÎN MUN. ORADEA, PIAȚA EMANUIL GOJDU NR. 41, CORP D + E (PARȚIAL), SĂLILE DS 01-06, DP 01-21, D EI 01-22, EP 01-13, E EI 02-19. A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE..... ORA" - PE PLICUL INTERIOR, se înscriu <i>denumirea ofertantului</i>, precum și <i>sediul 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.

6. Posibilitatea 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 stabilită.
7. Deschiderea ofertelor	Data, ora și locul deschiderii ofertelor: ora la sediul Primăriei Municipiului Oradea, Piața Unirii nr. 1, etajul II – Sala de ședințe a Direcției Patrimoniu Imobiliar. Condiții pentru participării la ședința de deschidere: - reprezentanții legali ai ofertanților pot participa la ședința de deschidere a ofertelor

V. Criteriile de atribuire a 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 - 20%;
3. condiții specifice impuse de natura bunului închiriat - 20%;
4. protecția mediului înconjurător - 20%;

• Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte conform ponderilor precizate anterior.

- În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare. În cazul egalității în continuare, departajarea 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: 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 pentru deschiderea ofertelor, la sediul Primăriei Municipiului Oradea se vor întruni membrii Comisiei de evaluare.
- Ofertanții precum și reprezentanții acestora, pot participa la ședința de deschidere a ofertelor.
- În partea introductivă a procesului verbal se va consemna faptul că plicurile au 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 ofertanții prezenți.
- 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.
- În cazul în care, în cea de-a doua procedură de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.
- Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.
- Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la art. 336 alin. (1) - (12) din Codul administrativ.

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 membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți.
- Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.
- În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare. În cazul egalității în continuare, departajarea 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: condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.
- Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei și de către ofertanții prezenți.
- Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.
- Autoritatea contractantă va informa ofertanții care nu au fost prezenți la deschiderea ofertelor și stabilirea ofertantului câștigător despre deciziile referitoare la atribuirea contractului, în scris, cu confirmare de primire, în termen de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

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 (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 SPAȚIULUI CU DESTINAȚIA DE HOTEL,

SITUAT ÎN CETATEA ORADEA DIN MUN. ORADEA, PIAȚA EMANUIL GOJDU NR. 41, CORP D + E (PARȚIAL), SĂLILE DS 01-06, DP 01-21, D EI 01-22, EP 01-13, E EI 02-19

Art. 1 OBIECTUL ÎNCHIRIERII

- 1.1. **Închirierea spațiului cu destinația de Hotel, având SU = 1.357,90 mp + 79,95 mp terasă, înscris în CF nr. 195411 și CF nr. 195413 - Oradea, situat în mun. Oradea, Piața Emanuel Gojdu, nr. 41, corp D + E (parțial), sălile DS 01-06, DP 01-21, D EI 01-22, EP 01-13, E EI 02-19, face parte din ansamblul clădirilor din Cetatea Oradea, clasate monument istoric de categoria A, codul corespunzător corpurilor de clădire D și E este BH-II-a-A-01052.01, în conformitate cu Legea 422/2001 privind monumentele istorice, cu modificările și completările ulterioare.**
- 1.2. Spațiul va fi folosit conform contractului de închiriere și destinației permise.
- 1.3. Locatarul are obligația de a exploata în mod direct bunul imobil, care face obiectul închirierii, potrivit destinației stabilite.
- 1.4. Locatarul nu poate veni cu acest bun imobil în contracte de asociere.

Art. 2. CONDIȚII GENERALE ALE LICITAȚIEI

OBLIGAȚIILE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI

- (1) Locatarul are obligația 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 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. 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.

2.1 CONDIȚII DE EXPLOATARE A SPAȚIULUI

- (1) Imobilul care 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, bine întreținut proprietarului bunului.
- (2) Pe toată perioada contractului de locațiune este interzisă modificarea destinației pentru care s-a încheiat contractul.
- (3) Orice investiție sau amenajare a 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 10 ani, cu posibilitate de prelungire prin acordul părților.

Art. 4. ELEMENTE DE PREȚ

- 4.1. Prețul de pornire al licitației pentru închirierea spațiului cu destinația de Hotel, situat în mun. Oradea, Piața Emanuil Gojdu, nr. 41, corp D + E (parțial), sălile DS 01-06, DP 01-21, D EI 01-22, EP 01-13, E EI 02-19 stabilit prin Hotărârea Consiliului Local nr. _____, este de **10.065,00 lei/ lună**.
- 4.2. Ofertanții la licitație vor achita:
- **taxa de participare** la licitație în valoare de **1000 lei**;
 - **garanția de participare** la licitație se stabilește, potrivit art. 334 alin. 5, la nivelul contravalorii a 2 (două) chirii (calculate pornind de la prețul minim de închiriere), respectiv **20.130,00 lei**.
- 4.3. **Taxa de participare* se constituie prin:**
- **ordin de plată** în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. RO19TREZ07621360250XXXXX deschis la Trezoreria Oradea, titular de cont Municipiul Oradea, cod fiscal 4230487.
 - **numerar** la caseria 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).*
- 4.4. **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;
 - **numerar la** casieria organizatorului.
- 4.5. Pentru ofertantul care adjudecă licitația, garanția de participare va rămâne în contul organizatorului, urmând a fi completată până la echivalentul chiriei licitate pe 2 luni și se va constitui în garanție pentru neplata chiriei. Încheierea contractului de închiriere este condiționată de constituirea garanției de neplată a chiriei.
- 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.
- 4.9. Prețul de adjudecare se actualizează anual cu un indicele de inflație estimat comunicat de Comisia Națională de Prognoză, urmând a se regulariza în primul trimestru al anului următor cu indicele de inflație cumulat, comunicat de Institutul Național de Statistică la nivelul lunii decembrie.
- 4.10. Pentru clădire / teren aferent spațiului închiriat, se stabilește o taxă, care se datorează de adjudecatar, în condiții similare impozitului (dacă legislația care reglementează situația adjudecatarului nu prevede altfel).

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 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 fiscal, 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**, respectiv modalitatea 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;
 - 5) **data și locul unde 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, care îndeplinește cumulativ, următoarele condiții:**

- a plătit toate taxele privind participarea la licitație (taxa de participare și 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 (după caz);
- nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare, după caz;

(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) **Termenul limită de depunere a documentelor este, ora** sediul Primăriei municipiului Oradea (Piața Unirii nr. 1) – Sala – Relații cu Publicul (Piramidă).

(2) **Licitația se va desfășura în data de, ora**, la sediul Primăriei municipiului Oradea, Piața Unirii nr. 1, Municipiul Oradea, județul Bihor, în Sala de Ședințe a Direcției Patrimoniu Imobiliar, et. II.

(3) 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.

(4) Nu este valabilă oferta cuprinzând un preț mai mic decât cel aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. din După încheierea licitației, ofertanții prezenți 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.

Art. 6. REGULI PRIVIND OFERTELE

6.1. Ofertele se depun la sediul autorității contractante – Primăria Municipiului Oradea, 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.

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

„LICITAȚIE PUBLICĂ DESCHISĂ PENTRU ÎNCHIRIEREA SPAȚIULUI CU DESTINAȚIA DE HOTEL, SITUAT ÎN MUN. ORADEA, PIAȚA EMANUIL GOJDU, NR. 41, CORP D + E (PARȚIAL), SĂLILE DS 01-06, DP 01-21, D EI 01-22, EP 01-13, E EI 02-19. A NU SE DESCHIDE PÂNĂ LA DATA DE ORA”

(2) **Pe plicul interior, care conține oferta propriu-zisă, se înscriu numele/denumirea ofertantului și sediul acestuia.**

6.3 Ofertantul are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere stabilite în anunțul procedurii.

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

6.5 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.

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

6.7 Fiecare participant poate să depună o singură ofertă.

6.8 Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

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

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

- 6.11 Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, urmând a se lua la cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.
- 6.12 Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului - verbal de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți.
- 6.13 Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini al licitației.
- 6.14 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.
- 6.15 În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.
- 6.16 Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.
- 6.17 Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la art. 336 alin. (1) - (12) din Codul administrativ.

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.
 - 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 privind Codul administrativ.
 - 8.7. 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.
- 8.8. 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;
- 8.9. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezența tuturor membrilor.
 - 8.10. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

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.

a) PE PLICUL EXTERIOR se va indica obiectul licitației pentru care este depusă oferta și va trebui să conțină următoarele documente:

I. 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 - după caz;
- **acte înființare (statut, regulament, hotărâre judecătorească etc.)** - după caz;
- **certificat constatator**, emis de Oficiul Registrului Comerțului, după caz, eliberat cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor, din care să rezulte următoarele:
 - **sediul social;**
 - **administratorul ofertantului.**
- **statutul și actul constitutiv al persoanei juridice, cu actele adiționale semnificative, după caz;**
- **declarație pe proprie răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice că nu se află în dizolvare, insolvență, faliment sau lichidare (după caz)** - original, potrivit formularului - **Anexa nr. 3**, însoțită de **dovada privind calitatea sa de reprezentant legal al persoanei juridice și a actului său de identitate;**
- **împuternicire/delegație** acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de actul 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;
- **certificate/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 - **(după caz);**
- **bilanț financiar - contabil pentru anul fiscal precedent**, semnat și parafat, după caz;
- **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.**
- **alte documente care fac dovada identității și calității ofertantului, după caz.**

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

- dovada achitării **taxei de participare la licitație**, în cuantum de **1000 lei (sumă care nu se restituie);**
- dovada depunerii **garanției de participare la licitație**, în cuantum de **20.130,00 lei**, echivalentul a două chirii lunare (se calculează pornind de la prețul minim de închiriere).

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.

Art.10. MODUL DE DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE ATRIBUIRE

10.1. 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) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.**
- d) protecția mediului înconjurător.**

10.2. 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.

10.3. 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) Anexa 5 - 40 puncte.

- ponderea acestui criteriu de atribuire este de 40% din punctajul total;
- propunerea financiară va fi exprimată în lei;
- ofertantul trebuie să depună formularul de ofertă conform modelului (Anexa 5);

➤ Punctajul se calculează astfel:

- pentru cel mai mare nivel al chiriei oferat se acordă punctajul maxim, respectiv 40 puncte;
- pentru o valoare oferată mai mică decât cea mai mare valoare oferată, ponderea se calculează astfel:

$$\text{Pondere valoare oferată } n = \text{valoare oferată } n / \text{valoare maximă oferată} \times 40 \text{ pct.}$$

- 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 – sume disponibile în cont, linii de credit cu valoare disponibilă, depozite bancare, etc.) - **20 puncte**.

➤ Punctajul se calculează astfel:

- pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești se acordă punctajul maxim, respectiv 20 puncte;
- pentru un nivel al disponibilităților bănești mai mic decât cel mai mare nivel, ponderea se calculează astfel:

$$\text{Pondere nivel al disponibilităților bănești } n = \text{nivel disponibilități bănești } n / \text{nivel maxim disponibilități bănești prezentat} \times 20 \text{ pct.}$$

- c) **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 consolidate; înțelege să respecte condițiile de exploatare a bunului) - **Anexa nr. 3 - 20 puncte**.

- d) **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**).

10.4 (1) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte conform ponderilor precizate anterior.

(2) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare. În cazul egalității în continuare, departajarea 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: condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.

10.5. (1) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

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

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

(4) Autoritatea contractantă poate să încheie contractul numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării comunicării prevăzute la alin. (23) din O.U.G. nr. 57/2019.

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

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

(7) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la art. 341 alin. (26) din O.U.G. nr. 57/2019, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

(8) 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.

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.

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.

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, a spațiului cu destinația de Hotel, situat în Cetatea Oradea din mun. Oradea, Piața Emanuil Gojdu, nr. 41, corp D + E (parțial), sălile DS 01-06, DP 01-21, D EI 01-22, EP 01-13, E EI 02-19

- 1) Ofertant _____
- 2) Sediul / adresa ofertantului _____
- 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 destinația de Hotel, situat în Cetatea Oradea din mun. Oradea, Piața Emanuil Gojdu, nr. 41, corp D + E (parțial), sălile DS 01-06, DP 01-21, D EI 01-22, EP 01-13, E EI 02-19

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 închirierea prin licitație publică a spațiului cu destinația de Hotel, situat în mun. Oradea, p-ța. Emanuil Gojdu, nr. 41, corp D + E (parțial), sălile DS 01-06, DP 01-21, D EI 01-22, EP 01-13, E EI 02-19 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 va participa dl. / d-na. _____, titular al CI / BI Seria _____, nr. _____, împuternicit prin _____ nr. _____, din data de _____, emisă de _____, să reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data _____

Ofertant

DECLARAȚIE

Subscrisa _____
(se completează denumirea ofertantului),

prin reprezentant legal,

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.

Totodată, declar pe propria răspundere, că mă angajez:

- (1) să utilizez imobilul ce urmează a fi închiriat în condițiile prevăzute în contract, urmând ca la încetarea contractului, spațiul să fie restituit locatorului, în deplină proprietate, liber de sarcini;
- (2) orice investiție sau amenajare a spațiului închiriat se va realiza numai în baza și după obținerea acordului scris al locatorului și exclusiv pe cheltuiala mea, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

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)

D e c l a r a Ț i e
**privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția
mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de
apărare împotriva incendiilor**

aferentă procedurii de închiriere prin licitație publică, a spațiului cu destinația de
Hotel, situat în Cetatea Oradea din mun. Oradea, Piața Emanuil Gojdu, nr. 41, corp D + E
(parțial), sălile DS 01-06, DP 01-21, D EI 01-22, EP 01-13, E EI 02-19

Subsemnatul _____, reprezentant împuternicit al (denumirea și sediul
oferantului) _____,
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

OFERTANT,

FORMULAR DE OFERTĂ

aferentă procedurii de închiriere prin licitație publică, a spațiului cu destinația de Hotel, situat în Cetatea Oradea din mun. Oradea, Piața Emanuil Gojdu, nr. 41, corp D + E (parțial), sălile DS 01-06, DP 01-21, D EI 01-22, EP 01-13, E EI 02-19

OFERTANTUL

(se completează denumirea ofertantului)

prin reprezentant legal - în calitate de participant la procedura de licitație publică pentru închirierea spațiului cu destinația de Hotel, situat în Cetatea Oradea din mun. Oradea, Piața Emanuil Gojdu, nr. 41, corp D + E (parțial), sălile DS 01-06, DP 01-21, D EI 01-22, EP 01-13, E EI 02-19, ce urmează a fi închiriat în data de, orele, la sediul PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI ORADEA – PIAȚA UNIRII, NR. 1.

prezint mai jos,

Oferta de închiriere pentru spațiul care face obiectul prezentei proceduri

este de _____ lei/ lună.

față de prețul de pornire de 10.065 lei / lună.

L.S.

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
pentru spațiul cu destinația de hotel situat în Cetatea Oradea din mun.
Oradea, Piața Emanuil Gojdu, nr. 41, corp D + E
-model orientativ-

CAPITOLUL I
PĂRȚILE CONTRACTANTE

ART. 1. Presentul contract se încheie între:

1. **MUNICIPIUL ORADEA**, cu sediul în Oradea, Piața Unirii, nr. 1, județul Bihor, având **C.I.F. RO35372589**, cont IBAN: **RO50TREZ076502205X016643 deschis la Trezoreria Oradea**, reprezentat legal prin, în calitate de **LOCATOR**, pe de o parte
și

2., cu sediul în municipiul Oradea, str., nr., ap., cont bancar, deschis la, sucursala....., identificată prin C.I.F/C.U.I., reprezentată legal prin-
....., în calitate de **CHIRIAȘ/LOCATAR**, pe de altă parte,

ART. 2. Părțile, cunoscând prevederile legale în domeniul închirierii bunurilor imobile, convin asupra încheierii prezentului contract.

CAPITOLUL II
DEFINIȚII

ART. 3. Termenii din prezentul contract au următoarele semnificații:

1. Contractul de închiriere/locățiuine - contractul prin care o parte, numită locator, se obligă să asigure celeilalte părți, numite chiriaș/locatar, folosința unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preț, denumit chirie.

2. Chiria - constă într-o sumă de bani, stabilită prin aplicarea dispozițiilor legale în materie, plata ei căzând în sarcina locatarului la termenele și în condițiile stabilite de prezentul contract.

3. Punerea în întârziere de drept - în cazul prezentului contract de închiriere, simpla împlinire a termenului stabilit pentru executare ori ajungerea la scadență a unei obligații, au ca și consecință faptul că debitorul este considerat ca fiind de drept pus în întârziere cu privire la executarea respectivei obligații.

4. Lucrări de întreținere și reparații cu caracter curent - obligația efectuării lor se află în sarcina locatarului, acestea fiind caracterizate prin eforturi financiare relativ scăzute din partea chiriașului și rezultând de regulă din folosința obișnuită a bunului. Așadar, acestea reprezintă lucrări de mică amploare, care nu necesită emiterea unei autorizații de construcție.

5. Lucrări (reparații) necesare - acestea se află conform Noului Cod Civil în sarcina locatorului și sunt acele lucrări în lipsa cărora imobilul obiect al locațiunii ar pieri ori s-ar deteriora.

6. Îmbunătățirile - sunt înțelese ca fiind acele lucrări autonome sau adăugate (utile sau voluptuare) așa cum sunt ele definite de Noul Cod Civil, fiind efectuate de către locatar pentru sporirea confortului și valorii economice a bunului imobil precum și pentru simpla plăcere a acestuia.

7. Utilități – prin noțiunea de utilități se înțeleg contractele/convențiile având ca obiect prestarea de servicii de furnizare a energiei electrice/ a energiei termice/ a apei calde/ a apei reci/ salubritate/canalizare etc.

CAPITOLUL III OBIECTUL ȘI DURATA ÎNCHIRIERII

ART. 4. Obiectul contractului

(1) Primul, în calitate de proprietar închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie bunul imobil situat în **municipiul Oradea, Piața Emanuil Gojdu nr. 41, corp D + E (parțial), sălile DS 01-06, DP 01-21, D EI 01-22, EP 01-13, E EI 02-19, înscris în CF nr. 195411 și CF nr. 195413 – Oradea**, având încăperile, dependențele și alte dotări, specificate în anexa nr. II - parte integrantă din prezentul contract.

(2) **a) Imobilul are o suprafață utilă de 1.357,90 mp și terasă în suprafață de 79,95 mp.**

b) Terenul aferent spațiului prevăzut la lit. a) - mp.

(3) Starea tehnică și inventarul imobilului sunt prevăzute în procesul-verbal de predare-primire anexa nr. I la prezentul contract.

ART. 5. Durata contractului

(1) Durata contractului este una determinată, având o întindere de 10 ani, cu posibilitate de prelungire prin acordul părților.

(2) Prezentul contract de locațiune, intră în vigoare la data de și încetează la data de

(3) Durata contractului poate fi modificată numai prin acordul scris, semnat și datat al părților, exprimat în aceeași formă ca și cea de la momentul încheierii contractului.

ART. 6. Bunul imobil obiect al prezentului contract, se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare - primire (anexa nr. I), încheiat între părțile contractante, acesta făcând parte integrantă din contract.

ART. 7. (1) Contractul încetează la împlinirea termenului prevăzut de către părți.

(2) După acest moment contractul poate fi reînnoit de către părți printr-o nouă manifestare de voință și prin respectarea în totalitate a condițiilor prevăzute de actele normative în vigoare la acel moment.

(3) Oricare dintre părți are posibilitatea de a-și manifesta intenția de a reînnoi/de a nu reînnoi contractul printr-o cerere/înștiințare scrisă, datată, semnată și înregistrată la sediul locatorului. Părțile își vor comunica manifestarea de voință prin orice mijloace care asigură transmiterea textului și confirmarea primirii acestuia.

(4) Manifestarea intenției de a reînnoi/de a nu reînnoi contractul trebuie exprimată de locatar/locator cu cel puțin 45 de zile înaintea expirării contractului, cealaltă parte având obligația de a răspunde în termen de 30 de zile de la data comunicării intenției.

(5) Simpla intenție de a prelungi contractul manifestată printr-o notificare scrisă nu instituie niciun fel de obligație în patrimoniul părții căreia îi este adresată, aceasta fiind liberă să decidă conform intereselor sale juridice.

CAPITOLUL IV DESTINAȚIA PERMISĂ

ART. 8. Destinația permisă a bunului

(1) Părțile contractante înțeleg să stabilească în mod concret, limitativ și neechivoc, afectarea folosinței imobilului exclusiv pentru activități ce se circumscriu noțiunii de „**hotel**”, aceasta fiind singura destinație permisă și acceptată de către părți privind utilizarea bunului imobil.

(2) Locatarul nu poate folosi bunul imobil închiriat decât în conformitate cu destinația stabilită de părți la alin. 1 și alin. 4 din cadrul prezentului articol, respectiv art. 9, orice fel de încălcare a acestei obligații, conferind locatorului dreptul de a rezilia contractul și/sau de a obține daune interese pentru orice eventuale prejudicii.

(3) Modificarea afectării folosinței imobilului și implicit a destinației permise, se poate realiza doar prin încheierea unui act adițional în scris, datat și semnat de părțile contractante, noul acord de voințe făcând parte integrantă din contract.

(4) Bunul este destinat pentru desfășurarea în concret a următoarelor activități:

Hoteluri și alte facilități de cazare similare.

ART. 9. Profile de activitate

Conform destinațiilor prevăzute de art. 8, profilele de activitate ale bunului imobil sunt următoarele:

a) Hoteluri și alte facilități de cazare similare.

CAPITOLUL V CHIRIA AFERENTĂ SPAȚIULUI

ART. 10. Pentru folosirea spațiului, locatarul datorează locatorului, trimestrial, chirie, începând cu data de întâi a lunii următoare încheierii prezentului contract de închiriere. Chiria se datorează până la data eliberării efective a imobilului închiriat.

ART. 11. Chiria se stabilește și se actualizează în conformitate cu prevederile legale în materie.

ART. 12. (1) Chiria la data încheierii prezentului contract este în cuantum de _____ lei/trimestru, în conformitate cu

(2) Chiria se facturează trimestrial de către locator în prima sau a doua lună din trimestru, pentru trimestrul în curs.

(3) Neprimirea facturii nu îl exonerează pe chiriaș de la plata chiriei datorate ca urmare a folosinței spațiului locativ menționat la art. 4.

(4) În caz de neprimire a facturilor locatarul are obligația de a anunța de îndată locatorul prin solicitare scrisă depusă la sediul acestuia, în cel mult 15 zile de la data când se constată cele menționate.

ART. 13. (1) Chiria se achită trimestrial, până în data de 15 a ultimei luni din trimestru, dată la care factura devine scadentă. În caz de neplată a chiriei se vor percepe, majorări de întârziere în cuantum legal, începând cu prima zi următoare scadenței și până la data plății inclusiv.

(2) Simpla împlinire a termenului prevăzut în contract pentru executarea obligației de plată a chiriei de către debitor face ca acesta să se afle de drept în întârziere în conformitate cu art. 1523 Noul Cod Civil.

(3) Fiind de drept în întârziere, creditorul are opțiunea de a alege oricare dintre remediile prevăzute de Noul Cod Civil, fără a mai fi necesară notificarea debitorului privind executarea obligației.

(4) Prezentul contract încheiat sub semnătură privată și înregistrat la organul fiscal constituie titlu executoriu pentru plata chiriei la termenele și prin modalitățile stabilite prin clauzele de mai sus, în conformitate cu prevederile art. 1798 din Noul Cod Civil.

ART. 14. Neplata chiriei la scadență atrage după sine posibilitatea recurgerii creditorului la oricare dintre remediile prevăzute de Noul Cod Civil în cazul neexecutării obligațiilor de plată de către chiriaș, respectiv:

1. Executare silită,
2. Executare prin echivalent,
3. Reziliere sau reducerea prestațiilor,
4. Orice alt mijloc prevăzut de lege pentru realizarea dreptului său.

ART. 15. Plata chiriei se poate efectua:

- în numerar/cu cardul la casieria Primăriei Municipiului Oradea, aflată în Piața Unirii, nr. 1, în Centrul de relații cu publicul (Piramidă);
- prin virament bancar în contul Municipiului Oradea, având C.I.F. RO35372589, CONT: RO50TREZ076502205X016643 - deschis la Trezoreria Oradea;
- în unitățile CEC Bank din municipiul Oradea;
- prin utilizarea platformei online www.oradea.ro;
- prin mandat poștal.

ART. 16. (1) Pe durata derulării contractului, chiria se poate modifica în următoarele situații:

1. Modificări în suprafața bunului imobil închiriat;
2. Modificări ale cuantumului chiriei prin acte normative emise de către autoritățile legislative, atât cele de la nivel central cât și cele de la nivel local;

(2) Tariful de închiriere din prezentul contract se actualizează anual cu un indice de inflație estimat, comunicat de Comisia Națională de Prognoză, urmând a se regulariza în primul trimestru al anului următor cu indicele de inflație cumulat, comunicat de Institutul Național de Statistică la nivelul lunii decembrie. Întreaga operațiune de la alin. 2 se realizează în baza legii, fără prealabilă înștiințare și fără necesitatea încheierii unui act adițional la prezentul contract.

ART. 17. Exceptând situația de la art. 16 alin. 1 pct.1 când modificarea chiriei se realizează în baza unui act adițional, semnat și datat de părți, orice modificare a nivelului chiriei ca urmare a modificărilor intervenite la articolul 16 alin. 1 pct. 2 respectiv art. 16 alin. 2, se realizează în baza legii, fără prealabilă înștiințare și fără necesitatea încheierii unui act adițional la prezentul contract.

ART. 18. Chiriașul este obligat la plata chiriei și a utilităților prevăzute în contract/convenție de utilități și/sau a majorărilor de întârziere până la data eliberării efective a spațiului precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatarului până la acea dată.

CAPITOLUL VI DREPTURILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

ART. 19. Drepturile locatarului:

- a) să păstreze orice îmbunătățiri, înțelese ca lucrări autonome sau lucrări adăugate (utile sau voluptuare) efectuate pe durata închirierii, fără a putea fi obligat la plata unor despăgubiri;
- b) în cazul în care locatarul nu dorește să păstreze lucrările de îmbunătățire a imobilului, efectuate fără acordul său, acesta poate alege să ceară locatarului aducerea bunului în starea inițială precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către locatar;
- c) să accepte sau să respingă propunerile avansate de chiriaș de modificare a imobilului închiriat prin prezentul contract, în prealabil sau ori de câte ori este necesar;
- d) să verifice imobilul ori de câte ori este nevoie, în prezența chiriașului, conform programării periodice comunicate în prealabil chiriașului, verificare concretizată prin încheierea unui proces verbal și preluarea de fotografii. Reprezentantul locatarului are posibilitatea de a consemna în procesul verbal încheiat și declarațiile vecinilor;
- e) să verifice achitarea chiriei și utilităților de către chiriaș;
- f) să preia bunul la încetarea contractului, în baza unui proces verbal de predare primire.

ART. 20. Drepturile locatarului:

- a) să exercite o folosință liniștită și utilă a bunului pe toată perioada derulării contractului;
- b) să folosească bunul potrivit destinației stabilite de părți.

CAPITOLUL VII OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

ART. 21. Obligațiile locatarului:

- a) să predea locatarului bunul imobil dat în locațiune în starea în care acesta se află la momentul încheierii contractului;
- b) să asigure locatarului liniștită și utilă folosință a bunului pe tot timpul locațiunii;
- c) să asigure chiriașul împotriva unei evicțiuni din partea oricărui terț care pretinde un drept asupra bunului imobil.

ART. 22. Obligațiile locatarului:

- a) să ia în primire bunul imobil, în starea tehnică în care acesta se găsește, de la locatar, în condițiile specificate în procesul verbal de predare primire anexa nr. I a prezentul contract;
- b) să folosească bunul conform destinației permise și profilelor de activitate convenite și acceptate la data încheierii contractului, ori, după caz, solicitate de locatar în scris și acceptate de locatar în cazul prevăzut de art. 8 alin. 3 respectiv în folosința bunului să dea dovadă de prudență, diligență și un comportament demn de un bun proprietar;
- c) să se asigure că a obținut toate avizele necesare pentru unitățile de cazare clasificate și active în circuitele turistice;
- d) să efectueze lucrările de întreținere și reparații cu caracter curent și să înlocuiască elementele de construcții/installații din folosința exclusivă ce se subsumează noțiunii de întreținere curentă, fără a avea nicio pretenție financiară din partea locatarului;

- e) în vederea desfășurării activității conform destinației permise și pe parcursul desfășurării acestor activități, locatarul este obligat a suporta personal întreaga contravaloare a tuturor lucrărilor de amenajare, întreținere și reparație pentru bunul imobil obiect al prezentului contract;
- f) locatarul va obține, pe cheltuiala sa, toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare pentru realizarea lucrărilor de amenajare, întreținere, reparație, respectiv pentru desfășurarea activității conform destinației permise pentru bunul imobil și va realiza lucrările, respectiv își va desfășura activitatea cu respectarea tuturor acestor avize, acorduri, autorizații precum și a dispozițiilor prevăzute de lege;
- g) locatarul este responsabil pentru efectuarea lucrărilor de reparații precum și a lucrărilor de igienizare și dezinfectie ale spațiului, pentru a fi conform normelor de igienă, siguranță respectiv sanitar-veterinare, ce sunt aplicabile activităților desfășurate potrivit Destinației Permise;
- h) să păstreze și să asigure un nivel decent al curățeniei și igienei în interiorul bunului imobil și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- i) la momentul încetării din orice motive a contractului, să predea bunul imobil locatarului, în stare de folosință și curățenie, cu obiectele de inventar descrise în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea bunului imobil;
- j) să achite chiria în cuantumul și la termenul stabilit prin prezentul contract;
- k) să achite lunar obligațiile ce-i revin, conform **Convenției privind modul de defalcare al cheltuielilor cu utilitățile aferente spațiului cu altă destinație decât aceea de locuință din imobilul Cetatea Oradea situat în municipiul Oradea, Piața Emanuel Gojdu nr. 41, corp D + E (parțial), sălile DS 01-06, DP 01-21, D EI 01-22, EP 01-13, E EI 02-19** încheiate cu proprietarul;
- l) să achite taxa pe clădire și teren aferente spațiului închiriat, precum și timbrul monumentelor istorice, conform legii;
- m) să permită accesul reprezentanților locatarului în incinta spațiului locativ ori de câte ori spațiul închiriat este programată pentru verificarea periodică;
- n) să nu modifice sub nicio formă afecțiunea folosinței bunului imobil și să nu schimbe în niciun fel destinația permisă și/sau profilele de activitate așa cum sunt acestea definite în prezentul contract, fără a avea acordul scris, semnat, datat și exprimat în prealabil al locatarului;
- o) 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, scris, semnat și datat al locatarului;
- p) să permită accesul locatarului în spațiul închiriat, pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc.;
- q) să permită accesul locatarului 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 locatarului.

CAPITOLUL VIII GARANȚII

ART. 23. (1) Chiriașul se obligă să constituie un fond de garanție în contul locatarului al cărui cuantum se stabilește la o sumă echivalentă cu contravaloarea a două (2) chirii lunare.

(2) Conturile de garanții sunt conturi închise pentru chiriași și deschise pentru locatar pe perioada exercitării de către chiriaș a dreptului de folosință asupra spațiului locativ care face obiectul prezentului contract.

(3) Garanția se constituie în numerar/cu cardul la casieria Primăriei Municipiului Oradea, aflată în Piața Unirii nr. 1, în Centrul de relații cu publicul ori prin virament bancar în contul Primăriei Municipiului Oradea, CIF 4230487, cont IBAN RO02TREZ0765006XXX000160 deschis la Trezoreria Oradea.

ART. 24. Sumele ce pot fi reținute de locatar din depozitul de garanție sunt destinate acoperirii cheltuielilor pentru:

1. neplata sumelor ce-i revin din cheltuielile comune (utilități) și majorările de întârziere aferente acestora;
2. neplata sumelor ce îi revin cu titlu de chirie și majorările de întârziere aferente acestora;
3. reparațiile de întreținere curentă care conform Noului Cod Civil sunt în sarcina locatarului;
4. alte servicii realizate în folosul chiriașului, de care acesta a beneficiat pe perioada existenței contractului de închiriere și pe care nu le-a achitat deși avea obligația legală sau contractuală.

ART. 25. (1) Dovada constituirii fondului de garanție trebuie făcută la momentul semnării contractului de către părți sau cel mai târziu în termen de 15 zile de la momentul încheierii contractului de închiriere.

(2) Sancțiunea pentru nerespectarea obligației de constituire o reprezintă rezilierea de drept a contractului de locațiune.

(3) În cazul efectuării de către locatar a unor plăți din fondul de garanție, care potrivit contractului și legii ar fi trebuit suportate de locatar ori în cazul modificării nivelului chiriei, locatarul va completa garanția până la concurența valorii prevăzute la art. 23 alin. (1), în termen de 15 zile de la data înștiințării lui de către locator, sub sancțiunea rezilierii contractului.

ART. 26. (1) La încetarea contractului, locatorul are obligația de a restitui depozitul de garanție în următorul cont deschis la banca pe numele, indicat în mod expres de către locatar.

(2) Locatarul are obligația de a informa în scris locatorul, înainte de orice încetare a raporturilor contractuale, în legătură cu orice modificare sau schimbare privitoare la contul identificat mai sus.

CAPITOLUL IX LUCRĂRI

ART. 27. (1) Chiriașul va executa, pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreținere, amenajare și reparații necesare în vederea realizării și desfășurării în bune condiții a obiectului de activitate declarat, în conformitate cu destinația permisă și profilele de activitate stabilite de părți.

(2) Lucrările vor fi executate de către chiriaș pe cheltuiala proprie și cu respectarea tuturor prevederilor legale, numai în baza unui acord scris și prealabil al locatorului.

(3) Lucrările interioare pentru îmbunătățirea condițiilor de muncă, ridicarea gradului de confort sau nivelul calității serviciilor etc., indiferent de natura lor concretă, se efectuează pe cheltuiala chiriașului, doar în baza unui acord scris și prealabil al locatorului, cu respectarea tuturor prevederilor legale.

(4) Orice fel de lucrări interioare sau exterioare pe care locatarul dorește să le întreprindă, indiferent dacă acestea se încadrează în sintagma lucrări necesare/utile/voluptuare, trebuie să aibă la bază un acord scris, prealabil, datat și semnat al locatorului.

CAPITOLUL X MODURILE DE ÎNCETARE A CONTRACTULUI

ART. 28. Expirarea contractului

(1) Contractul de locațiune încetează de drept la expirarea termenului convenit de părți.

(2) În privința obligației de restituire a bunului dat în locațiune, contractul încheiat pe durată determinată, constatat prin înscris sub semnătură privată și înregistrat la organul fiscal constituie, în condițiile legii, titlu executoriu la expirarea termenului contractual.

(3) Chiriașul este obligat să restituie bunul imobil în termen de 30 de zile de la expirarea termenului contractual, dacă părțile nu au convenit reînnoirea locațiunii.

(4) Chiriașul este de drept în întârziere cu privire la executarea obligației de restituire a bunului de la momentul expirării termenului de 30 de zile prevăzut mai sus.

ART. 29. Denunțare unilaterală

(1) Contractul de închiriere încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia de către chiriaș/locatar, înainte de termenul stabilit, cu condiția notificării prealabile a locatorului în termen de 60 de zile.

(2) Nerespectarea termenului de preaviz de 60 de zile de către locatar, atrage după sine pierderea garanției instituite prin contract în favoarea locatorului și/sau daune interese.

(3) Prezentul contract încetează de asemenea și prin denunțarea unilaterală a acestuia de către locator, înainte de termenul stabilit, în acest sens fiind acordat un preaviz de 90 de zile în favoarea locatarului.

(4) Contractul încetează de plin drept cu respectarea unui termen de preaviz, de cel puțin 60 de zile, stabilit prin notificarea/înștiințarea emisă de către locator, în situația în care interesele publice, cerințele urbanistice sau orice fel de lucrări de utilitate publică impun eliberarea spațiului. Locatarul se află de drept în întârziere cu privire la eliberarea spațiului locativ de la momentul expirării termenului de preaviz. În măsura în care eliberarea spațiului nu se va face în mod voluntar, locatorul va utiliza toate mijloacele legale în vederea soluționării situației.

ART. 30. Punerea în întârziere

Locatarul este pus de drept în întârziere cu privire la orice încălcare a obligațiilor contractuale astfel:

1. cu privire la executarea obligațiilor de a face, punerea în întârziere operează automat din primul moment în care obligația nu mai putea să fie executată;
2. în ce privește obligațiile de a nu face, punerea de drept în întârziere operează automat chiar din momentul exercitării unei conduite contrare;
3. privitor la obligațiile de a da, punerea în întârziere de drept operează automat la momentul ajungerii la scadență a fiecărei obligații în parte.

ART. 31. Pact Comisoriu

(1) Părțile convin ca rezilierea de plin drept a contractului de închiriere să se producă fără nici o intervenție din partea instanței de judecată, temeiul rezilierii automate nemaifiind hotărârea instanței de judecată, ci chiar voința expresă a părților manifestată prin semnarea prezentului contract. Acest mod de încetare a contractului este preferat de părți ca urmare a acordului liber consimțit și exprimat în cunoștință de cauză.

(2) Pactul comisoriu va opera de plin drept, doar în următoarele cazuri:

1. chiriașul nu a achitat chiria și majorările de întârziere aferente timp de 2 trimestre consecutive;
2. chiriașul nu completează depozitul de garanție în condițiile art. 23-26;
3. locatarul nu respectă dispozițiile respectiv termenele impuse prin art. 25;
4. în situația în care locatorul urmează să desfășoare activități de conservare, restaurare și repunere în valoare a bunului imobil ori a clădirii în care este situat bunul imobil, activități ce sunt incompatibile cu activitatea profesională desfășurată de către profesionist (locatar).

ART. 32. Rezilierea judecătorească a contractului de închiriere

La solicitarea locatorului, contractul de închiriere poate fi reziliat de către instanță în următoarele cazuri:

1. chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni bunului imobil, instalațiilor precum și oricăror altor bunuri aferente lor sau a înstrăinat fără drept părți ale acestora;
2. locatarul nu desfășoară activitate, în conformitate cu destinația permisă respectiv profilului de activitate;
3. chiriașul nu a efectuat lucrările de întreținere, reparații și igienizare, care cad în sarcina acestuia potrivit prezentului contract;
4. chiriașul nu respectă dispozițiile art. 8 și 9 și modifică destinația permisă respectiv profilul de activitate al bunului imobil, fără acordul scris și prealabil din partea locatorului;
5. chiriașul nu își achită obligațiile ce-i revin din cheltuielile cu utilitățile și majorările aferente acestora, pe o perioadă de 3 luni;
6. chiriașul nu—și îndeplinește orice alte obligații stabilite și asumate prin prevederile art. 22 sau orice alt articol din contract.

ART. 33. (1) Dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chiriașului se face în baza unui titlu executoriu reprezentat fie de o hotărâre judecătorească, fie de contractul de închiriere înregistrat la organul fiscal, după caz.

(2) Chiriașul este obligat la plata chiriei respectiv a majorărilor de întârziere până la data eliberării efective a imobilului închiriat. De asemenea, chiriașul este obligat la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la data efectivă a eliberării imobilului.

ART. 34. Prezentul contract încetează să își producă orice fel de efecte în condițiile convenite de părți, cuprinse într-un acord de stingere a locațiunii, încheiat în formă scrisă între acestea.

ART. 35. Exonerarea de răspundere

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

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

(2) Nu constituie cauze exoneratoare de răspundere:

- a) incapacitatea de plată;
- b) greva;
- c) lichidarea judiciară.

(3) Suspendarea raporturilor contractuale dintre părți poate avea loc doar la cererea expresă formulată în scris de către locatar și doar în cazurile prevăzute de art. 35 alin. 1. La cererea formulată de locatar se vor anexa mijloacele de probă din care să reiasă existența unuia dintre cazurile de la art. 35 alin. 1.

ART. 36. Daunele interese

(1) Creditorul are dreptul la daune-interese pentru repararea prejudiciului pe care debitorul i l-a cauzat și care este consecința directă și necesară a neexecutării fără justificare sau după caz culpabile a obligației ce îi incumbă ultimului.

(2) Daunele interese vor cuprinde atât paguba efectivă încercată de creditor (damnum emergens) cât și câștigul sau beneficiul nerealizat (lucrum cessans).

CAPITOLUL XI LITIGII

ART. 37. Orice diferend legat de executarea prezentului contract se va rezolva pe cale amiabilă, iar dacă aceasta nu este posibil, de către instanțele judecătorești.

ART. 38. Orice modificare a legislației referitoare la contractul de locațiune sau la noțiunea de chiriași va atrage după sine modificarea sau completarea corespunzătoare a prezentului contract.

CAPITOLUL XII ALTE CLAUZE ÎNTRE PĂRȚI

ART. 39. Lucrările de reparații și întreținere care cad în sarcina locatorului se efectuează numai la solicitarea scrisă a chiriașului și în limitele fondurilor disponibile existente în acest sens.

ART. 40. (1) Lucrările de îmbunătățire și sporire a confortului (voluptuare), se efectuează numai cu acordul locatorului. La predarea spațiului de către locatar, acesta renunță la orice pretenție materială din partea locatorului, pentru lucrările efectuate fără acordul locatorului.

(2) În cazul îmbunătățirilor aduse bunului de către chiriaș fără acordul locatorului, acesta poate să-i ceară acestuia fie aducerea bunului în starea inițială precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă care ar fi fost cauzată bunului de către locatar, fie păstrarea lucrărilor adăugate și autonome efectuate asupra bunului. În niciuna dintre cele două situații menționate anterior, locatorul nu poate să fie obligat la plata de despăgubiri.

(3) Locatarul nu poate invoca, în niciun caz, dreptul de retenție asupra bunului imobil.

ART. 41. (1) În cazul în care la predarea spațiului, ca urmare a încetării contractului indiferent de modalitatea concretă în care s-a realizat aceasta, se constată că starea bunului imobil s-a deteriorat, altfel decât prin uzură normală, titularul contractului de închiriere se obligă să achite contravaloarea reparațiilor ce trebuie efectuate pentru a aduce spațiul la starea inițială.

(2) Pe lângă restituirea valorii lucrărilor de reparații, locatorul poate solicita și daune interese pentru stricăciunile provocate din culpa titularului contractului.

ART. 42. Obiectele cuprinse în inventarul bunurilor din procesul verbal de predare-primire a spațiului vor fi păstrate în stare bună și predate în această stare la încetarea contractului de închiriere. Chiriașul răspunde de predarea în stare bună a bunului imobil, așa cum a fost preluat. Chiriașul este obligat la plata chiriei și la plata cheltuielilor de întreținere până la data predării efective (proces-verbal de predare primire) a bunului imobil închiriat.

ART. 43. Chiriașul se obligă să permită accesul delegaților Primăriei Oradea precum și a delegaților furnizorilor de servicii și utilități în incinta spațiului în cazul în care se impune acest lucru (verificarea periodică a modului de îngrijire a spațiului, citirea contoarelor de utilități, sistarea utilităților în caz de neplată etc.).

ART. 44. Chiriașul este obligat să plătească întreaga chirie precum și toate cheltuielile pentru servicii/întreținere/utilități, aferente perioadei în care a ocupat efectiv spațiul.

ART. 45. Prezentul contract se încheie cu mențiunea că, în situația în care ulterior se vor constata diferențe în ceea ce privește suprafața imobilului, părțile convin de comun acord să facă modificarea cuvenită în fișa de calcul a chiriei.

ART. 46. (1) Datele cu caracter personal cuprinse în prezentul contract de închiriere, furnizate de către titularul de contract sau de membrii de familie trecuți în fișa locativă în vederea încheierii și executării în bune condiții a contractului de locațiune, sunt prelucrate de Primăria Municipiului Oradea cu respectarea tuturor condițiilor și standardelor impuse de prevederile Regulamentului European nr. 679/2016 privind protecția datelor cu caracter personal.

(2) Colectarea și prelucrarea acestor date cu caracter personal, are scopul de a organiza executarea contractului de închiriere în modalitatea și condițiile convenite de părți și de a înlesni desfășurarea raporturilor contractuale dintre acestea.

(3) Titularii datelor cu caracter personal cuprinse în prezentul contract pot să își exercite drepturile de acces, intervenție și de opoziție, în condițiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr. 679/2016, printr-o cerere scrisă, semnată și datată, depusă la sediul instituției.

(4) Având în vedere alineatele superioare, semnarea prezentului contract de închiriere valorează consimțământ liber și neechivoc la prelucrarea datelor cu caracter personal, în modalitatea anterior precizată.

ART. 47. Toate comunicările cu privire la încheierea/executarea/încetarea prezentului contract, se vor efectua de către părți, în mod obligatoriu, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, la următoarele date de contact, sub sancțiunea neluării în seamă:

- LOCATOR:

- LOCATAR:

Prezentul contract s-a întocmit în baza Codului Civil, OUG nr. 57/2019, Procesului verbal de adjudecare nr., azi, la data de, în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Prezentul contract are patru anexe părți integrante: Anexa nr. I – Procesul Verbal de Predare-Primire a spațiului locativ, Anexa nr. II – Fișa suprafeței locative, Anexa nr. III Fișa de calcul a chiriei și Anexa nr. IV - Constituirea, utilizarea și restituirea garanției.

Dispozițiile prezentului contract se completează cu dispozițiile Noului Cod Civil, intrat în vigoare la data de 01.10.2011 (art. 220 din Legea nr. 71/2011 pentru punerea în aplicare a Legii nr. 287/2009) respectiv cu dispozițiile OUG nr. 57/2019.

LOCATOR
MUNICIPIUL ORADEA
Primar

LOCATAR



Primăria Municipiul Oradea
Direcția Patrimoniu Imobiliar
Serviciul Locuințe, Spații Comerciale

PROCES – VERBAL

de predare - primire a spațiului cu destinația de
Hotel, situat în Cetatea Oradea din mun. Oradea, Piața Emanuil Gojdu, nr. 41, corp D + E
(parțial), sălile DS 01-06, DP 01-21, D EI 01-22, EP 01-13, E EI 02-19

1. În conformitate cu contractul de închiriere înregistrat sub nr. _____ din _____
se încheie prezentul proces-verbal de predare-primire între Municipiul Oradea, prin reprezentanții
săi legali, care predă

și

_____, 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.)

b. – ușile, ferestrele (vopsitoriile, încuietorile, drukerele, broaștele, jaluzelele, 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, wc, bideuri, chiuvete, lavoare, spălătoare, robinete
etc.)

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

3. _____, în calitate de chiriaș se obligă să execute în condițiile **art. 29.** din
prezentul contract următoarele lucrări:

4. Prezentul proces-verbal s-a întocmit astăzi _____ în dublu exemplar, din care unul a fost
predat chiriașului.

AM PREDAT,

LOCATOR

AM PRIMIT,

LOCATAR

FIȘA SUPRAFETEI SPAȚIULUI ÎNCHIRIAT ÎN:

Municipiul Oradea, str. _____ nr. _____

Date privind spațiul cu altă destinație închiriat

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

LOCATOR

LOCATAR

FIȘA DE CALCUL ^{*)}

a chiriei pentru spațiul cu destinația de hotel, situat în mun. ORADEA,

Adresa: _____ nr. _____,

LOCATAR : _____

Nr Crt	Denumire indicator		Suprafața/ mp	Tarif/mp.	Valoarea totală lei
1.	Profil de activitate	1.			
		2.			
		3.			
		4.			
		TOTAL			

ÎNTOCMIT

.....

Constituirea, utilizarea și restituirea garanției constituite conform Cap. VIII din contractul de închiriere înregistrat sub nr. _____

Garanția pentru neîndeplinirea obligațiilor contractuale se constituie la nivelul a două (2) chirii, într-un cont închis pentru chiriaș respectiv deschis pentru locator.

Dovada constituirii fondului de garanție trebuie făcută la momentul semnării contractului de către părți sau cel mai târziu în termen de 15 zile de la momentul încheierii contractului de închiriere.

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

Dovada pentru constituirea garanției o reprezintă 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 ori în termen de cel mult 15 zile de la încheierea acestuia, constituind anexă la acesta.

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

1. neplata sumelor ce-i revin din cheltuielile comune și majorările de întârziere aferente acestora;
2. neplata sumelor ce îi revin cu titlu de chirie și majorările de întârziere aferente acestora;
3. reparațiile de întreținere curentă care conform Noului Cod Civil sunt în sarcina locatarului;
4. orice alte servicii realizate/prestate în folosul chiriașului, de care acesta a beneficiat pe perioada existenței contractului de închiriere și pe care nu le-a achitat deși avea obligația legală sau contractuală.

La încetarea contractului, locatorul are obligația de a restitui depozitul de garanție în următorul cont _____ deschis la banca _____ pe numele _____, indicat în mod expres de către locator.

În cazul în care locatarul dorește ca la încetarea contractului sumele să fie restituite de către locator într-un cont diferit față de cel indicat de către acesta în cuprinsul contractului, locatarul trebuie să informeze în scris locatorul asupra acestui fapt. În caz contrar, depozitul de garanție va fi restituit în toate situațiile în contul indicat expres de locator și menționat în cuprinsul prezentului contract.

LOCATOR

LOCATAR