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 locuințelor și a spațiilor cu destinația de boxă libere, proprietatea privată a UAT – Municipiul Oradea

Consiliul Local al municipiului Oradea, întrunit în ședința ordinară din data de 26.03.2025;

Examinând Proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică a locuințelor și a spațiilor cu destinația de boxă libere, proprietatea privată a UAT – Municipiul Oradea;

Analizând Referatul de aprobare al primarului Municipiului Oradea, în calitate de inițiator, înregistrat cu numărul 129318/1 din data de 18.03.2025;

Având în vedere Raportul de specialitate înregistrat cu numărul 129318/2 din data de 19.03.2025, întocmit de Direcţia Patrimoniu Imobiliar, prin care propune Consiliului Local al municipiului Oradea, aprobarea proiectului menționat mai sus;

Ținând cont de prevederile Hotărârii Consiliului Local nr. 859 din 31.10.2019, privind aprobarea închirierii prin licitație publică a locuințelor libere (altele decât cele sociale, de serviciu și de necesitate), gestionate de Municipiul Oradea prin Direcția Patrimoniu Imobiliar;

Văzând propunerile Comisiei de analiză a solicitărilor de locuinţe fond de stat şi locuinţe aflate în proprietatea privată a UAT - Municipiul Oradea, administrate prin Direcţia Patrimoniu Imobiliar;

Având în vedere faptul că, în prezent, în fondul locativ al Municipiului Oradea sunt locuințe (altele decât cele sociale, de serviciu, de necesitate și ANL) și spații cu destinația de boxă care aparțin domeniului privat al UAT – Municipiul Oradea, negrevate de contracte de închiriere/ comodat;

Conform 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 unităţilor administrative - teritoriale se face pe bază de licitaţie publică";

Văzând avizul consultativ al Comisiei de specialitate a Consiliului Local;

În baza art. 129 al. (2) lit. c) și lit. d), alin. (6) lit. b), alin. (7) lit. q) art. 139 alin. (3) lit. g), art. 196 alin. (1) lit. a), art. 362 alin. (1) din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI ORADEA

H o t ă r ă ş t e:

Art.1. Se aprobă închirierea prin licitație publică a locuințelor și a spațiilor cu destinația de boxă libere, proprietatea privată a UAT – Municipiul Oradea, cuprinse în Anexa 1 la prezenta Hotărâre.

Art. 2. Se aprobă Documentația de atribuire, conform Anexelor 2 și 3, părți integrante ale prezentei Hotărâri.

Art. 3. Se aprobă prețul de pornire al licitației pentru închirierea acestor imobile, calculat potrivit tarifelor stabilite prin H.C.L. nr. 503 din 13.06.2019, cu modificările și completările ulterioare, conform Anexei 1 la prezenta Hotărâre.

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

Art. 5. Ducerea la îndeplinire a prezentei Hotărâri se încredinţează Direcției Patrimoniu Imobiliar.

Art. 6. La data întrării în vigoare a prezentei Hotărâri se abrogă orice alte hotărâri care conţin dispoziţii contrare.

Art. 7. Prezenta Hotărâre se comunică cu:
- Instituţia Prefectului - Judeţul Bihor;
- Primarul Municipiului Oradea;
- Direcția Patrimoniu Imobiliar - Serviciul Locuințe, Spații Comerciale;
- Se publică în Monitorul oficial local al Municipiului Oradea.

PREŞEDINTE DE ŞEDINŢĂ
Barabaș Călin - Iulian

ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR MUNICIPIUL ORADEA
CONSILIUL LOCAL

Oradea, 26 martie 2025
Nr. 218

Hotărârea a fost adoptată cu unanimitate de voturi „pentru"

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
Eugenia Borbei

Anexa nr. 1

la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.218 din 26.03.2025

Nr. crt.	Adresa imobilului	Date de identificare a imobilului	Destinația imobilului	Durata închirierii	Prețul minim al închirierii
1.	**Oradea, str. Clujului nr. 66, ap. 11**	CF 191052-C1-U9 Oradea	locuință	5 ani	**320,55 lei/lună**
2.	**Oradea, str. Cuza Vodă nr. 17, ap. 9**	CF 150465-C1-U12 Oradea	locuință	5 ani	**674,79 lei/lună**
3.	**Oradea, str. Cuza Vodă nr. 72, ap. 16**	CF 151296-C1-U12 Oradea	locuință	5 ani	**393,21 lei/lună**
4.	**Oradea, str. Iosif Vulcan nr. 8, demisol, ap. 21**	CF 153585-C1-U15 Oradea	boxă	5 ani	**108,77 lei/lună**
5.	**Oradea, str. Locotenent colonel Ion Buzoianu nr. 18, ap. 14**	CF 164674-C1-U12 Oradea	locuință	5 ani	**258,10 lei/lună**
6.	**Oradea, str. Mihail Kogălniceanu nr. 31, ap. 3**	CF 185785-C1-U5 Oradea	locuință	5 ani	**681,43 lei/lună**
7.	**Oradea, str. Mioriței nr. 5, ap. 4**	CF 215238-C1-U2 Oradea	locuință	5 ani	**707,51 lei/lună**
8.	**Oradea, str. Plevnei nr. 12, ap. 1**	CF 164200-C1-U5 Oradea	locuință	5 ani	**394,60 lei/lună**
9.	**Oradea, str. Primăriei nr. 41, ap. 9**	CF 167434-C1-U4 Oradea	locuință	5 ani	**340,51 lei/lună**

Anexa nr. 2

la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.218 din 26.03.2025

Primăria Municipiului Oradea
Direcţia Patrimoniu Imobiliar

Nr. _____ din _____ 2025

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

aferentă procedurii de închiriere, prin licitaţie publică, a locuinței situată în mun. Oradea, str. _____ nr. ___, bl. ___ sc. ___ et. ___ ap. ___

CUPRINS

I. CAIET DE SARCINI

II. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

III. FORMULARE

IV. CONTRACT DE ÎNCHIRIERE – model orientativ

I. CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică a locuinței situată în mun. Oradea, str. _____ nr. ___, bl. ___ sc. ___ et. ___ ap. ___

Art. 1. Descrierea și identificarea bunului care urmează a fi închiriat

Bunul ce urmează a fi închiriat este locuința situată în mun. Oradea, **str.** _____ **nr.** ____, **bl.** ____ **sc.** ____ **et.** ____ **ap.** ____, înscrisă în CF _____, compusă din: ____ camere, ____ dependințe, având SU = _____ mp, SC = _____ mp și terenul aferent.

Art. 2. Destinația și regimul bunului care face obiectul închirierii

Imobilul situat în mun. Oradea, **str.** _____ **nr.** ____, **bl.** ____ **sc.** ____ **et.** ____ **ap.** ____, se află în administrarea Direcției Patrimoniu Imobiliar, având destinația de locuință.
Imobilul va fi folosit în baza contractului de închiriere, conform destinației.
Imobilul nu va putea fi subînchiriat.

Art. 3. Condiții generale ale închirierii

3.1. Obligaţiile privind protecţia mediului

Locatarul are obligaţia de a respecta legislaţia în vigoare privind protecţia mediului pe toată durata contractului de închiriere.
Locatarul este obligat, pe toată durata închirierii, să nu utilizeze locuința pentru depozitarea deşeurilor din categoria celor periculoase, toxice, explozive, menajere, provenite din construcţii, din curăţarea şi întreţinerea spaţiilor verzi ori provenite din diverse procese tehnologice precum şi a deşeurilor de orice natură.
Nerespectarea obligațiilor menționate anterior duce la încălcarea obiectului contractului şi ca urmare contractul va înceta, fără nici o altă formalitate prealabilă şi fără intervenţia 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 iniţială în care a fost predat.

3.2. Obligaţiile privind exploatarea imobilului

Locuința ce urmează a fi închiriată va fi utilizată de către locatar pe toată durata contractului, în condiţiile prevăzute în contract, urmând ca la încetarea contractului să fie restituită, liberă de sarcini, proprietarului/administratorului bunului.
Pe toată perioada contractului de locaţiune este interzisă modificarea destinaţiei locuinței pentru care s-a încheiat contractul.
Orice investiţie sau amenajare a spaţiului închiriat se va realiza numai în baza şi după obţinerea acordului scris al locatorului şi exclusiv pe cheltuiala locatarului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

3.3. Durata închirierii

Contractul de închiriere va fi încheiat pe o perioadă de **5 ani**, cu posibilitatea de prelungire prin acordul părţilor.

3.4. Elemente de preţ

(1) Preţul de pornire al licitaţiei pentru închirierea imobilului, situat în mun. Oradea, str. _____ nr. ____, bl.____ sc.____ et.____ ap.____, stabilit în baza **HCL nr.** _____ **din** _____, este de _____ **lei/lună**.
(2) În cazul acestui imobil nu sunt aplicabile prevederile Legii nr. 448/06.12.2006 privind protecţia şi promovarea drepturilor persoanelor cu handicap sau alte reduceri/scutiri potrivit legislației în vigoare privind plata chiriei.
(3) Prețul de adjudecare 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.

Art. 4. Plăți necesare pentru participarea la licitație

(1) **Taxa de participare la licitație,** în cuantum de _____ **lei, este obligatorie** şi se constituie prin ordin de plată în contul organizatorului licitaţiei, respectiv contul nr. RO19TREZ07621360250XXXXX deschis la Trezoreria Oradea, titular de cont Municipiul Oradea, cod fiscal 4230487, sau va fi achitată în numerar la casieria organizatorului.
Această taxă reprezintă un venit al organizatorului şi nu se mai restituie ofertanţilor sau potenţialilor ofertanţi (care au achitat taxa, dar nu au depus documentele de calificare, au participat sau nu prin împuternicit la licitație, au câştigat sau nu licitaţia).

(2) **Garanţia de participare la licitaţie**, în cuantum de _____ **lei, este obligatorie** şi se stabileşte la nivelul contravalorii a două chirii lunare (calculate pornind de la prețul minim de închiriere) și poate fi constituită prin ordin de plată în contul organizatorului licitaţiei, respectiv contul nr. RO02TREZ0765006XXX000160 deschis la Trezoreria Oradea, titular de cont Municipiul Oradea, cod fiscal 4230487, sau va fi achitată în numerar la casieria organizatorului.
Garanţia de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.
Ofertantul va pierde garanţia de participare dacă îşi retrage oferta înainte de începerea licitaţiei, în oricare dintre etapele acesteia.
Ofertantul declarat câştigător va pierde garanţia de participare dacă nu se prezintă să încheie contractul în termenul prevăzut în prezentul Caiet de sarcini.
Pentru ofertantul care câştigă licitaţia, garanţia de participare va rămâne în contul organizatorului, urmând a fi completată până la echivalentul chiriei licitate pe un trimestru și se va constitui în garanție pentru neplata chiriei. Încheierea contractului de închiriere este condiționată de constituirea garanției de neplata chiriei.
Pentru ceilalți participanţii la licitaţie, garanţia de participare se restituie, la cerere. Cererea de restituire a garanţiei va cuprinde în mod expres contul şi banca la care urmează a fi virată suma respectivă.

Art. 5. Organizarea şi defăşurarea licitației

Licitaţia publică se va iniţia prin publicarea unui anunţ de către autoritatea contractantă în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-unul de circulaţie locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicaţie electronice.
Anunţul de licitaţie va cuprinde cel puţin următoarele elemente:
1) Informaţii generale privind autoritatea contractantă;
2) Informaţii generale privind obiectul procedurii de licitaţie publică, în special descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
3) Informaţii privind documentaţia de atribuire, respective modalitatea prin care persoanele interesate pot intra în posesia documentaţiei de atribuire;
4) Informaţii privind ofertele:
   - data-limită de depunere a ofertelor;
   - adresa la care trebuie depuse ofertele;
   - informații privind prezentarea ofertei;
5) Data şi locul la care se va desfăşura şedinţa publică de deschidere și evaluare a ofertelor;
6) Instanţa competentă în soluţionarea eventualelor litigii şi termenele pentru sesizarea instanţei;
7) Data transmiterii anunţului de licitaţie către instituţiile abilitate în vederea publicării.
Anunţul de licitaţie se va trimite spre publicare cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor, incluzând în termen şi ziua în care el începe să curgă şi ziua când se împlineşte.

Art. 6. Programul licitației:

Termenul limită pentru solicitarea clarificărilor privind documentaţia de atribuire _____, **ora** _____ la sediul Primăriei municipiului Oradea (Piața Unirii nr. 1) - Sala Ghișeelor de la parterul instituției (Piramidă) ghișeele 1 sau 2.

Termenul limită de depunere a ofertelor este _____, **ora** _____ la sediul Primăriei municipiului Oradea (Piața Unirii nr. 1) - Sala Ghișeelor de la parterul instituției (Piramidă) ghișeele 1 sau 2.

Licitația se va desfășura în data de _____, **ora** _____ în Sala de Ședințe nr. 117 - Piața Unirii nr. 1, et. I.

Anunțul de licitație a fost transmis către instituțiile abilitate, în vederea publicării, la data de _____.

Art. 7. Participanții la licitația publică

La licitaţie se poate înscrie orice persoană fizică română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a plătit taxele privind participarea la licitaţie (taxa de participare și garanţia de participare);
- a depus oferta sau cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate și în termenele prevăzute în documentaţia de atribuire;
- are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;
- face dovada realizării unui venit stabil prin contract de muncă/adeverință de venit/cupon de pensie/convenție civilă/PFA sau alte documente doveditoare, în vederea achitării chiriei lunare și a cheltuielilor aferente locuinței;
- ofertantul și, după caz, soţul/ soţia acestuia sau alte persoane aflate în întreţinerea sa, să nu fi fost evacuat din culpă proprie dintr-o locuință aflată în proprietatea/administrarea Municipiului Oradea.

Nu are dreptul să participe la licitaţie persoana care a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ-teritoriale, dar nu a încheiat contractul din culpă proprie. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la data desemnării persoanei respective drept câştigătoare la acea licitaţie.

Art. 8. Reguli privind documentele de participare la licitație

Ofertele se depun la sediul autorităţii contractante, respectiv la sediul Primăriei Municipiului Oradea, Piața Unirii nr.1, Sala Ghișeelor de la parterul instituției (Piramidă) ghișeele 1 sau 2, într-un singur exemplar, având două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, ce vor conține documentele prevăzute în Caietul de sarcini și care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.
Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire.
Ofertele se redactează în limba română.
Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.
Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii.
Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
Oferta depusă la o altă adresă a autorităţii contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.

Pe plicul exterior se va indica numele ofertantului, domiciliul acestuia, numărul de telefon și obiectul licitaţiei pentru care este depusă oferta: ***"Licitaţie publică pentru închirierea imobilului, situat în mun. Oradea, str. _____ nr. ____, bl. ____ sc. ____ et. ____ ap. ____. A nu se deschide până la data de _____ ora _____"***, și va trebui să conţină:

- **Fișa ofertantului,** conform *Formularului nr. 1*;
- **Declarația de participare la licitaţie,** conform *Formularului nr. 2*;
- **Actele de identitate și de stare civilă ale tuturor membrilor familiei ofertantului** (soţ, soţie, copii): cărţi de identitate, certificate naștere, certificat căsătorie (după caz);
- **Dovada realizării unui venit stabil de către ofertant și ceilalţi membri ai familiei** (soţ, soţie, copii, alte persoane aflate în întreţinere), după caz, prin contract de muncă/adeverință de venit/cupon de pensie/convenție civilă/PFA sau alte documente doveditoare, în vederea achitării chiriei lunare și a cheltuielilor aferente locuinței;
- **Împuternicire notarială** în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitaţie publică, însoţită de actul de identitate al împuternicitului (după caz);
- **Certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF,** care să ateste că ofertantul nu are datorii faţă de bugetul general consolidate (bugetul de stat), valabil la data deschiderii ofertelor - original;
- **Certificat / adeverinţă privind plata taxelor şi impozitelor locale** care le datorează unităţii - administrativ teritoriale unde îşi are domiciliul ofertantul, care să ateste că persoana nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor – original;

- **Declarația privind protecția mediului înconjurător,** conform *Formularului nr. 4*;
- **Declarația privind condițiile specifice impuse de natura bunului închiriat,** conform *Formularului nr. 5*;
- **Dovada achitării taxei de participare la licitație**;
- **Dovada achitării garanției de participare la licitație**,
- **Plicul interior**, care conține oferta propriu-zisă, fără îngroșări, ștersături sau modificări, conform *Formularului nr. 3, și pe care* se înscriu numele ofertantului, precum și domiciliul acestuia.

Art. 9. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere

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 stabilit în documentația de atribuire este proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raționale și eficiente economic a bunului închiriat.
Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la art. 9 este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.
Autoritatea contractantă trebuie să țină seama de toate criteriile prevăzute în documentația de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute la art. 9.

9.1. Ponderea criteriilor de atribuire a contractului este:
a) cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste prețul minim solicitat - **40 de puncte**,
b) capacitatea economico-financiară a ofertantului - **20 de puncte**,
c) protecția mediului înconjurător - **20 de puncte**,
d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat - **20 puncte**.

9.2. Algoritmul de calcul pentru criteriile menționate mai sus este următorul:
a) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la art. 9 lit. a) punctajul se acordă astfel:
1) pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste prețul minim solicitat (Chiria max.) se acordă punctajul maxim alocat de **40 de puncte.**
2) pentru celelalte chirii ofertate (Chiria 1, Chiria 2, ș.a.m.d.) punctajul se calculează proporțional, astfel: *Chiria 1/ Chiria max. x 40 pct.*
b) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la art. 9 lit. b) punctajul se acordă astfel:
1) pentru cel mai mare nivel al veniturilor nete ale ofertanților (Venitul max.) se acordă punctajul maxim alocat de **20 de puncte.**
2) pentru celelalte venituri nete ale ofertanților (Venitul 1, Venitul 2, ș.a.m.d.) punctajul se calculează proporțional, astfel: *Venitul 1/ Venitul max. x 20 pct.*
c) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la art. 9 lit. c) punctajul se acordă astfel: dacă ofertantul prezintă declarația privind protecția mediului înconjurător (Formularul 4) - se acordă **20 de puncte**. Dacă ofertantul nu prezintă documentul aferent acestui criteriu se acordă 0 puncte.
d) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la art. 9 lit. d) punctajul se acordă astfel: dacă ofertantul prezintă declarația privind condițiile specifice impuse de natura bunului închiriat (Formularul 5) - se acordă **20 puncte.** Dacă ofertantul nu prezintă documentul aferent acestui criteriu se acordă 0 puncte.

Art. 10. Determinarea ofertei câștigătoare

(1) Autoritatea contractantă are obligația de a stabili oferta câștigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentația de atribuire.
(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către autoritatea contractantă ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
(4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea autorității contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(5) Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariţia unui avantaj în favoarea unui ofertant.
(6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunţul de licitaţie.
(7) După deschiderea plicurilor exterioare în şedinţă publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 336 alin. (2) - (5) din O.U.G. nr. 57/2019.
(8) Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca ofertele să întrunească condiţiile prevăzute la art. 336 alin. (2) - (5).
(9) După analizarea conţinutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.
(10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (9) de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţii prezenţi.
(11) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.
(12) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces-verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul-verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.
(13) În baza procesului-verbal care îndeplineşte condiţiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorităţii contractante.
(14) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
(15) Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul licitaţiei.
(16) Comisia de evaluare stabileşte punctajul fiecărei oferte, ţinând seama de ponderile prevăzute la art. 340 alin.(2) din O.U.G. nr. 57/2019. Oferta câştigătoare este oferta care întruneşte cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.
(17) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasați pe primul loc, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare. În cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire: capacitatea economico-financiară a ofertanţilor (suma veniturilor nete lunare realizate de ofertant, calculată prin raportare la ultima lună pentru care s-au depus documentele justificative). În cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire: condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat.
(18) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal care trebuie semnat de toţi membrii comisiei.
(19) În baza procesului-verbal care îndeplineşte condiţiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorităţii contractante.
(20) Autoritatea contractantă are obligaţia de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare.
(21) 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.
(22) 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
(23) În cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1) - (13).
(24) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitaţie publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitaţie.
(25) Pentru cea de-a doua licitaţie va fi păstrată documentaţia de atribuire aprobată pentru prima licitaţie.
(26) Cea de-a doua licitaţie se organizează în condiţiile prevăzute la art. 336 alin. (1) - (12) din O.U.G. nr. 57/2019.
(27) În situaţia în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunţarea la anumite taxe/impozite naţionale sau locale al căror efect se reflectă în creşterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat preţul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părţi, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentaţia de atribuire.

Art. 11. Protectia datelor

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei închirieri, autoritatea contractantă are obligaţia de a asigura protejarea acelor informaţii care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidenţial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informaţiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce priveşte secretul comercial şi proprietatea intelectuală.

Art. 12. Comisia de licitație

La nivelul autorității contractante se organizează o comisie de licitație, componenţa acesteia fiind aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Oradea și membrii nominalizați prin dispoziţie a Primarului municipiului Oradea, care adoptă decizii în mod autonom şi numai pe baza criteriilor de selecţie prevăzute în instrucţiunile privind organizarea şi desfăşurarea licitaţiei.
Comisia de licitație este compusă dintr-un număr de 5 membri. Fiecare membru al comisiei de licitație are desemnat un supleant.
Preşedintele comisiei de licitație şi secretarul acesteia sunt numiți dintre reprezentanţii autorității contractante în comisie.
Fiecare dintre membrii comisiei de licitație beneficiază de câte un vot. Persoanele invitate beneficiază de un vot consultativ.
Deciziile comisiei de licitație se adoptă cu votul majorităţii membrilor.
Membrii comisiei de licitație, supleanţii şi invitaţii trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese potrivit art. 321 din O.U.G. nr. 57/2019.
În caz de incompatibilitate, preşedintele comisiei de licitație sesizează de îndată autoritatea contractantă despre existenţa stării de incompatibilitate şi va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanţi.
Supleanţii participă la şedinţele comisiei de evaluare numai în situaţia în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forţei majore.

Art. 13. Încheierea contractului de închiriere

(1) Contractul de închiriere se va încheia numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data realizării comunicării referitoare la atribuirea contractului.
(2) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosinţa bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.
(3) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancţiunea nulităţii.
(4) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situaţia denunţării contractului înainte de expirarea termenului.
(5) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanţiei echivalentă cu valoarea a trei chirii lunare.

Art. 14. Neîncheierea contractului de închiriere

(1) Refuzul ofertantului declarat câştigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.
(2) În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii, studiul de oportunitate păstrându-şi valabilitatea.
(3) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorităţii contractante, la cererea părţii interesate, dacă părţile nu stabilesc altfel.
(4) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câştigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situaţie de forţă majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câştigătoare oferta clasată pe locul doi, în condiţiile în care aceasta este admisibilă.
(5) În cazul în care, în situaţia prevăzută la alin. (4), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (2).
(6) În cazul în care un ofertant este declarat câştigător în două sau mai multe licitaţii organizate în aceeaşi sesiune, autoritatea contractantă va declara câştigătoare prima oferta înregistrată de către acesta la sediul instituției, luând în considerare data și ora depunerii acesteia.

Art. 15. Reguli privind conflictul de interese

Pe parcursul aplicării procedurii de licitaţie organizatorul are obligaţia de a lua toate măsurile pentru a evita situaţiile de natură să determine apariţia unui conflict de interese şi/sau manifestarea concurenţei neloiale.

Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertanți, sub sancţiunea excluderii din procedura de licitaţie.
Nu au dreptul de a fi implicate în procesul de verificare a ofertelor, următoarele persoane: soţ/soţie, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul;
Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor trebuie să păstreze confidenţialitatea asupra conţinutului ofertelor, precum şi asupra altor informaţii prezentate de către ofertanţi a căror dezvăluire ar putea aduce atingere dreptului acestora de a-şi proteja proprietatea intelectuală sau secretele comerciale, precum şi asupra lucrărilor comisiei de evaluare.

Art. 16. Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

Soluţionarea litigiilor de orice fel care decurg din executarea contractului de închiriere se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanțelor judecătorești de drept comun.
Acţiunea în justiţie se introduce la secţia de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicţie se află sediul locatorului.

Art. 17. Dispoziții finale

(1) Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Documentația de atribuire se consideră însușite/acceptate de către ofertanți.
(2) Dacă se constată că ofertantul a furnizat informații false prin documentele de calificare, aceasta poate fi exclus din procedura licitației, atât timpul desfășurării ședinței, cât și ulterior până la semnarea contractului de închiriere.
(3) În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, ofertantul pierde garanția de participare la licitație.
(4) Prevederile cuprinse în documentația de atribuire vin în completarea celor cuprinse în prezentul Caiet de sarcini.
(5) Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din documentația privind licitația pentru închirierea imobilului descris la Art. 1.
(6) Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației, se publică pe site-ul www.oradea.ro, secțiunea - Licitații – anunțuri de transparență.
(7) Dacă din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, Decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. În cazul revocării sau anulării licitației, ofertanților li se va returna garanția de participare la licitație în baza unei cereri scrise, înregistrate la Primăria Municipiului Oradea, în termen de maxim 10 zile.
(8) Drepturile şi obligaţiile părţilor, executarea şi încetarea contractului răspunderea contractuală şi rezolvarea litigiilor se vor stabili prin contractul de locaţiune (închiriere), încheiat conform legislaţiei în vigoare.

II. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

aferentă procedurii de închiriere, prin licitaţie publică, a locuinței situată în mun. Oradea, str. _____ nr. ___, bl. ___ sc. ___ et. ___ ap. ___

Informații generale privind autoritatea contractantă:

Municipiul Oradea, cu sediul administrativ în mun. Oradea, str. Piața Unirii nr. 1, jud. Bihor
Codul fiscal: 4230487
Telefon / fax: 0259. 437.000, int. 159 sau 175, 0259.408.865, 0259.409.424.
E-mail: primarie@oradea.ro
Persoană de contact: _____

Informații generale privind obiectul licitației:

Spațiul cu destinația de locuință, situat în mun. Oradea, str. _____ nr. ____, bl. ____ sc. ____ et. ____ ap. ____, înscris în CF _____, compus din: ____ camere, ____ dependințe, având SU = _____ mp, Sc = _____ mp și terenul aferent.

Informații privind temeiul legal al organizării procedurii:

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
- Hotărârea Consiliului Local al municipiului Oradea nr. 859 din 31.10.2019,
- Hotărârea Consiliului Local al municipiului Oradea nr. _____ din _____.

Organizarea procedurii de licitaţie:

Anunţul privind demararea procedurii de licitaţie se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-unul de circulaţie locală, precum şi pe site-ul Primăriei Municipiului Oradea, www.oradea.ro. Anunţul de licitaţie se va trimite spre publicare cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Termenul limită pentru solicitarea clarificărilor privind documentaţia de atribuire este _____, **ora** _____ la sediul Primăriei municipiului Oradea (Piața Unirii nr. 1) - Sala Ghișeelor de la parterul instituției (Piramidă) ghișeele 1 sau 2.

Termenul limită de depunere a ofertelor este _____, **ora** _____ la sediul Primăriei municipiului Oradea (Piața Unirii nr. 1) - Sala Ghișeelor de la parterul instituției (Piramidă) ghișeele 1 sau 2.

Licitația se va desfășura în data de _____, **ora** _____ la Primăria municipiului Oradea, Piața Unirii nr. 1, et. I - Sala de Ședințe nr. 117.

Anunțul de licitație a fost transmis către instituţiile abilitate, în vederea publicării, la data de _____.

Informații privind documentația de atribuire:

Documentația pentru înscriere la licitație poate fi obținută gratuit prin descărcarea de pe site-ul oficial al Primăriei municipiului Oradea - www.oradea.ro, secțiunea Licitații – anunțuri de transparență.

Criterii de calificare a participanților la licitația publică:

Are dreptul de a participa la licitaţie orice persoană fizică, română sau străină, care îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitaţie, inclusiv garanţia de participare;

b) a depus oferta, împreună cu documentele solicitate, în termenele prevăzute în documentaţia de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;

d) ofertantul și, după caz, soţul/ soţia acestuia sau alte persoane aflate în întreţinerea sa, să nu fi fost evacuat din culpă proprie dintr-o locuință aflată în proprietatea/administrarea Municipiului Oradea.

Nu are dreptul să participe la licitaţie persoana care a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie.

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere, precum si ponderea lor

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei;

b) capacitatea economico-financiară a ofertanţilor;

c) protecţia mediului înconjurător;

d) condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat.

Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în caietul de sarcini și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia, apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

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;
c) analizarea și evaluarea ofertelor;
d) întocmirea raportului de evaluare;
e) întocmirea proceselor-verbale;
f) desemnarea ofertei câștigătoare.

Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

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

Desfăşurarea procedurii de închiriere:

Procedura de licitație se va desfășura în **2 etape**:

Etapa I: Deschiderea plicurilor exterioare și stabilirea ofertanților calificați pentru etapa a doua.

În data și ora stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitație pentru deschiderea ofertelor, la sediul Primăriei municipiului Oradea (mun. Oradea, Piața Unirii nr. 1) se vor prezenta membrii Comisiei de licitaţie.

În partea introductivă a procesului verbal se va consemna faptul că plicurile au fost sau nu intacte, în sensul că partea lipită a acestora a fost afectată / nu a fost afectată prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere.

După deschiderea plicurilor exterioare, Comisia de licitaţie descalifică ofertanții care nu au depus toate documentele și datele prevăzute în documentaţia de atribuire.*

** În situații justificate, Comisia de licitație poate hotărî, acordarea unui termen de completare a documentației.*

Sunt considerate oferte valabile și se califică ofertanții care îndeplinesc toate criteriile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini.

După analizarea conţinutului plicului, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de licitaţie va întocmi un proces verbal în care se menţionează ofertele valabile, precum și ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul - verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de licitaţie.

Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca după deschiderea plicurilor, cel puţin două oferte să fie valabile. În cazul în care, în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitaţie publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitaţie. Pentru cea de-a doua licitaţie va fi păstrată documentaţia de atribuire aprobată pentru prima licitaţie.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite ofertanților de către autoritatea contractantă.
Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.
Etapa II: Determinarea ofertei câștigătoare și atribuirea contractului de închiriere.
Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute în caietul de sarcini.
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 clasați 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 funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire: capacitatea economico-financiară a ofertanţilor (*suma veniturilor nete lunare realizate de ofertant, calculată prin raportare la ultima lună pentru care s-au depus documentele justificative).* În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire: condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat. Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care va fi semnat de 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.

Alte informaţii

Ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, vor fi informați asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective, iar ofertantul câștigător va fi informat cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
Contractul de închiriere se încheie numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării informării.
Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine pierderea garanției de participare.
Procedura de licitație se anulează si se poate relua în condițiile legii.
Împotriva modalității de desfășurare a licitației se pot depune, de către ofertanți, contestații, în maxim 24 de ore de la adjudecare.
La data încheierii contractului, câștigătorul licitației are obligația de a depune o sumă în lei echivalentă cu valoarea a trei chirii lunare, cu titlu de garanție.
Prezenta documentaţie de atribuire se completează cu prevederile Ordonanţei de Urgenţă nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac.

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004, a contenciosului administrativ, actualizată cu modificările şi completările ulterioare.

III. FORMULARE

- **Formularul nr. 1: Fișa ofertantului;**
- **Formularul nr. 2: Declarație de participare;**
- **Formularul nr. 3: Formular de ofertă;**
- **Formularul nr. 4: Declarație privind protecția mediului înconjurător;**
- **Formularul nr. 5: Declarație privind condițiile specifice impuse de natura bunului închiriat.**

Formularul nr. 1

FIŞA OFERTANTULUI

pentru participarea la licitaţia publică privind închirierea locuinței situată în mun. Oradea, str. _____ nr. _____, bl._____ sc._____ et._____ ap._____

1) Ofertant Numele_____

Prenumele _____

2) CNP: ___/___/___/___/___/___/___/___/___/___/___/___/___/

3) Carte / Buletin de identitate, Seria _____ Nr. _____

4) Adresa de domiciliu _____

_____

5) Telefon _____

6) Adresă de e-mail _____

* *Dacă este cazul*

7) Reprezentant legal / Împuternicit

Numele _____

Prenumele_____

8) Carte / Buletin de identitate, împuternicit, Seria _____ Nr. _____

9) Procură notarială Nr. _____ din _____ emisă de _____

10) Adresa de corespondenţă_____

_____

Data _____ Semnătură ofertant

_____

Formularul nr. 2

DECLARAŢIE DE PARTICIPARE

pentru participarea la licitaţia publică privind închirierea locuinței situată în mun. Oradea, str. _____ nr. _____, bl._____ sc._____ et._____ ap._____

Către, _____

Urmare a anunţul publicitar apărut în publicaţia _____din data de _____

Prin prezenta,

_____

(numele și prenumele ofertantului)

manifest intenţia fermă de participare la *licitaţia publică privind închririerea locuinței situată în mun. Oradea, str.* _____ *nr.* _____, *bl.*_____ *sc.*_____ *et.*_____ *ap.*_____, organizată în şedinţa din data _____ ora _____ de către Municipiul Oradea.

Am luat cunoştinţă de condiţiile de participare la licitaţie, a condiţiilor pentru încetarea contractului, a condiţiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanţiei de participare la licitaţie, prevăzute în Caietul de sarcini şi îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condiţiile stabilite.

* *Dacă este cazul*

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

Data _____ Semnătură ofertant

_____

Formularul nr. 3

FORMULAR DE OFERTĂ*

pentru participarea la licitaţia publică privind închirierea locuinței situată în mun. Oradea, str. _____ nr. _____, bl._____ sc._____ et._____ ap._____

Subsemnatul _____, în calitate de participant la procedura de licitaţie publică pentru închirierea locuinței situată în municipiul Oradea, str. _____, nr. _____, bl._____, sc._____, et._____, ap. _____, județul Bihor, organizată în data de _____, ora _____ la sediul Primăriei Municipiului Oradea - Piața Unirii nr. 1, declar că,

Oferta mea de preț pentru închirierea imobilului mai sus-menționat, este de

_____lei/ lună.

față de prețul de pornire de _____ lei/ lună

Menționez faptul că în cazul în care prezenta ofertă va fi declarată câștigătoare mă oblig să accept, necondiționat și în întregime, toate condițiile de închiriere menționate de către organizatorul procedurii în documentația de atribuire.

Data _____ Semnătură ofertant

(formularul va fi completat și depus în plicul interior)

Formularul nr. 4

DECLARAŢIE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR

pentru participarea la licitaţia publică privind închririerea locuinței situată în mun. Oradea, str. _____ nr. _____, bl._____ sc._____ et._____ ap._____

Cu privire la locuința situată în municipiul Oradea, str. _____, nr. _____, bl._____, sc._____, et._____, ap. _____, județul Bihor, ce urmează a fi închiriată prin licitație publică în data de _____, la sediul Primăriei Municipiului Oradea - Piața Unirii nr. 1,

Subsemnatul _____ mă oblig să respect legislaţia în vigoare privind protecţia mediului pe toată durata contractului de închiriere și nu voi utiliza locuința pentru depozitarea deşeurilor din categoria celor periculoase, toxice, explozive, menajere, provenite din construcţii, din curăţarea şi întreţinerea spaţiilor verzi ori provenite din diverse procese tehnologice precum şi a deşeurilor de orice natură.

Totodată, am luat la cunoștință faptul că, nerespectarea celor mai sus-menționate, duce la încălcarea obiectului contractului şi ca urmare contractul va înceta, fără nici o altă formalitate prealabilă şi fără intervenţia instanței de judecată, în baza unei notificări transmise de către locator.

Data _____ Semnătură ofertant

Formularul nr. 5

DECLARAŢIE PRIVIND CONDIŢIILE SPECIFICE IMPUSE DE NATURA BUNULUI ÎNCHIRIAT

pentru participarea la licitaţia publică privind închririerea locuinței situată în mun. Oradea, str. _____ nr. _____, bl._____ sc._____ et._____ ap._____

Cu privire la locuința situată în municipiul Oradea, str. _____, nr. _____, bl._____, sc._____, et._____, ap. _____, județul Bihor, ce urmează a fi închiriată prin licitație publică în data de _____, la sediul Primăriei Municipiului Oradea - Piața Unirii nr. 1,

Subsemnatul _____am luat la cunoștință următoarele obligații privind natura bunului închiriat:

- Locuința ce urmează a fi închiriată va fi utilizată pe toată durata contractului, conform destinației și în condiţiile prevăzute în contract, urmând ca la încetarea contractului să fie restituită, liberă de sarcini, proprietarului/administratorului bunului;

- Pe toată perioada contractului de locaţiune este interzisă modificarea destinaţiei locuinței pentru care s-a încheiat contractul;

- Orice investiţie sau amenajare a spaţiului închiriat se va realiza numai în baza şi după obţinerea acordului scris al locatorului şi exclusiv pe cheltuiala locatarului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Data _____ Semnătură ofertant

IV. CONTRACT DE ÎNCHIRIERE – model orientativ

pentru locuinţele convenabile din fondul locativ al Municipiului Oradea

CAPITOLUL I
PĂRŢILE CONTRACTANTE

ART. 1. Prezentul contract se încheie între:

1. MUNICIPIUL ORADEA, cu sediul în Oradea, str. 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. ....., **CNP .....**, cu domiciliul în **....., str. ....., nr. ...., bl. ....., sc. ....., ap. .....**, județ (sector) ....., legitimat/ă cu carte de identitate/buletin de identitate/carte de identitate provizorie, **seria ..... nr. .....**, eliberat/ă la data de ....., de ....., telefon ....., e-mail ....., în calitate de **LOCATAR/CHIRIAȘ,** pe de altă parte.

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

CAPITOLUL II
DEFINIȚII

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

1. **Contractul de închiriere/ locațiune** - contractul prin care o parte, numită locator, se obligă să asigure celeilalte părţi, numite chiriaș/locatar, folosinţa unui bun pentru o anumită perioadă, în schimbul unui preţ, 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. **Locuința convenabilă** - locuința care, prin gradul de satisfacere a raportului dintre cerința utilizatorului şi caracteristicile locuinţei, la un moment dat, acoperă necesităţile esenţiale de odihnă, preparare a hranei, educaţie şi igienă, asigurând exigenţele minimale prezentate în anexa nr. 1 din Legea nr. 114/1996 republicată.
4. **Membrii de familie** - prin familie, în sensul prezentului contract, se înțelege soțul și soția, ascendenții lor, descendenții pe linie directă până la gradul al doilea inclusiv și soții acestora, care locuiesc şi gospodăresc împreună.
5. **Acordul de locuire** - în sensul prezentului contract, reprezintă consimțământul expres al locatorului, Municipiul Oradea, privind folosirea locuinței de către alte persoane decât membrii de familie înscriși în contract, cu respectarea exigențelor minimale prezentate în anexa nr. 1 din Legea nr. 114/1996 republicată.
6. **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.
7. **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.

   Fără a ne limita la acestea, reprezintă lucrări de întreținere și reparații cu caracter curent, următoarele:

   A. Lucrări din interiorul locuinței și la părțile de folosință comună:
   - La partea de construcții: refacerea treptelor, zugrăveli; vopsitorii la pereți și tavane (dacă au existat); curățirea sobelor; înlocuirea geamurilor sparte; chituirea geamurilor; repararea și înlocuirea afișelor, cutiilor pentru corespondență, mobilierului din dotarea locuinței, jardinierelor și bătătoarelor de covoare; raşchetarea și curățirea parchetului; repararea prin lipire a pardoselilor din materiale plastice; curățarea coșurilor de fum; curățarea canalelor pentru evacuarea gunoaielor; curățarea platformelor de gunoi; curățarea jgheaburilor; curățarea burlanelor, inclusiv a

teraselor și iluminatoarelor pe timp de primăvară, vară și toamnă de frunze și alte depuneri, iar iarna de zăpadă; protejarea teraselor sau acoperișurilor ca urmare a montării antenelor individuale de radio și televiziune.

- La partea de încălzire centrală: întărirea brățărilor și consolelor existente pentru conducte și radiatoare; curățirea injectoarelor și arzătoarelor; ungerea părților mobile de motoare și mecanisme; curățirea rezervoarelor de combustibil pentru îndepărtarea reziduurilor; desfundarea conductelor de alimentare cu combustibil; revizuirea robineților de dublu reglaj; aerisirea și reglajul periodic al instalațiilor de încălzire.
- La partea de instalații sanitare: repararea și înlocuirea sifoanelor de scurgere de la obiectele sanitare; desfundarea sifoanelor de scurgere și a canalizării până la căminul de racordare de la ieșirea din clădire; curățarea căminelor de racordare de gunoaie și depuneri; repararea sau înlocuirea portprosopului, portsăpunului, porthârtiei, etajerei și oglinzii; vidanjarea haznalelor.
- La partea de instalații electrice: înlocuirea globurilor; repararea sau înlocuirea butoanelor de sonerii.
- La instalația de ascensor: înlocuirea geamurilor, globurilor, becurilor, oglinzilor și a covoarelor din material plastic din cabine.
- La instalația de gaze: curățarea dispozitivelor de ardere; șlefuirea și ajustarea robineților cu cană pentru gaze; revopsirea conductelor aparente; întărirea brățărilor și consolelor acestora.

B. Lucrările de întreținere, reparații sau înlocuire la elementele de construcții și instalații din interiorul locuinței, de la părțile de folosință comună ale clădirii precum și de la anexele acesteia, pe toată durata de serviciu normată a elementelor respective astfel:

- La partea de construcții: vopsitorii la tâmplărie; repararea și înlocuirea feroneriei la tâmplăria interioară și exterioară de la uși și ferestre; repararea și înlocuirea jaluzelelor și a chingilor; repararea tencuielilor interioare în jurul tocurilor de la uși și ferestre; fixarea garniturilor metalice la sobe; repararea sobelor și a mașinilor de gătit; fixarea sau înlocuirea plăcilor de faianță, mozaic, lemn etc. din placajele pereților interiori.
- La partea de încălzire centrală: vopsirea conductelor aparente și a radiatoarelor.
- La partea de instalații sanitare: repararea și înlocuirea robineților și a bateriilor de tot felul la chiuvete, băi etc.; vopsirea conductelor aparente; repararea sau înlocuirea scaunului cu capac de la vasele WC; repararea cazanului de baie și înlocuirea burlanelor.
- La partea de instalații electrice: repararea sau înlocuirea fasungurilor, întrerupătoarelor, comutatoarelor, prizelor, siguranțelor fuzibile sau automate, automatelor de scară.

8. **Lucrări (reparații) necesare** - acestea se află, conform Codului Civil, în sarcina locatorului și sunt acele lucrări în lipsa cărora imobilul obiect al locațiunii ar pieri ori s-ar deteriora.
9. **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 locuinței precum și pentru simpla plăcere a acestuia.
10. **Părăsirea locuinței** - acțiunea sau inacțiunea din care rezultă existența unor indicii temeinice privind intenția neechivocă a chiriașului de a renunța în mod definitiv la exercitarea drepturilor sale asupra imobilului.
11. **Neuzul** - neexercitarea folosinței imobilului în mod neîntrerupt de către titular, precum și de membrii chiriași trecuți în fișa locativă, timp de 6 luni calendaristice, consecutive.

CAPITOLUL III
OBIECTUL ȘI DURATA ÎNCHIRIERII

ART. 4. Primul, în calitate de titular al dreptului de proprietate/ administrare închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie locuința din **mun. Oradea, str. ....., nr. ....., bl. ....., sc. ....., et. ....., ap. ....., județul Bihor,** înscris în CF nr. ....., cu nr. de inventar ....., proprietatea Municipiului Oradea, având încăperile de locuit, dependințele și alte dotări folosite în exclusivitate sau în comun, specificate în Anexa nr. II - parte integrantă a prezentului contract.

ART. 5. (1) Membrii de familie ai chiriașului trecuți în fișa locativă (Anexa nr. III) au aceleași drepturi și obligații în legătură cu executarea contractului de locațiune ca și chiriașul menționat expres ca titular în contract, fiind ținuți să răspundă în solidar cu privire la oricare dintre obligațiile izvorâte din acesta.

(2) La fel, persoanele care fără a fi trecute în fișa locativă, locuiesc în fapt cu chiriașul în baza acordului exprimat de locator, sunt ținute să răspundă în solidar cu titularul contractului de închiriere, pe durata folosinței exercitate în mod efectiv, pentru toate obligațiile din contract.

(3) Acordul de locuire poate fi exprimat de locator în baza cererii motivate depusă de persoana care solicită acordul însoțită de declarația de acceptare dată de titularul contractului de închiriere.

ART. 6. Termenul de închiriere este pe o perioadă determinată de ....., cu începere de la data de ..... până la data de .....

ART. 7. Locuința, descrisă la art. 4, se predă în stare de folosință cu instalațiile și inventarul prevăzute în procesul verbal de predare - primire (Anexa nr. I), încheiat între părțile contractante, care face parte integrantă din prezentul contract.

ART. 8. (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 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.

CAPITOLUL IV
CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI

ART. 9. Pentru folosirea spațiului, chiriașul datorează locatorului, trimestrial, chirie, începând cu data de 1 (întâi) a lunii următoare încheierii prezentului contract de închiriere, respectiv..... Chiria se datorează până la data eliberării efective a imobilului închiriat.

ART. 10. Chiria se stabilește și se actualizează în conformitate cu prevederile legale în materie.

ART. 11. (1) Chiria la data încheierii prezentului contract este în cuantum de ..... lei/ trimestru, calculată conform Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 503 din 13.06.2019 pentru aprobarea tarifelor de închiriere a locuințelor convenabile aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Oradea, sau potrivit noilor modificări aprobate de autoritatea deliberativă a UAT Municipiul Oradea/ conform Procesului Verbal de adjudecare nr..... (după caz).

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 se realizează în baza legii, fără prealabilă înștiințare și fără necesitatea încheierii unui act adițional la prezentul contract.

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

(3) Facturile fiscale emise în baza acestui contract se vor comunica exclusiv în format electronic către adresa de e-mail furnizată de către chiriaș.

(4) Neprimirea facturii nu îl exonerează pe chiriaş de la plata chiriei datorate urmare a folosinţei spaţiului locativ menţionat la art. 4.

(5) În caz de neprimire a facturilor chiriaşul are obligaţia de a anunţa de îndată locatorul prin solicitare scrisă depusă la sediul acestuia, în cel mult 30 de zile de la data când se constată cele menţionate.

ART. 12. (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 cuantumul legal stabilit de legislație obligațiilor fiscale datorate bugetelor locale, începând cu prima zi următoare scadenţei și până la data plăţii 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. 13. 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. 14. Plata chiriei se poate efectua:

- în numerar / cu cardul la Primăria Municipiului Oradea, str. Piaţa 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. 15. (1) Pe perioada exercitării dreptului de folosință asupra spațiului locativ așa cum este acesta identificat în prezentul contract, titularul contractului de închiriere este scutit de la plata chiriei în cazul în care posedă în nume propriu, un certificat de încadrare în grad de handicap grav valabil, depus și înregistrat la sediul locatorului.

(2) Beneficiază de prevederile alin. 1 și familia sau reprezentantul legal pe perioada în care are în îngrijire un copil ori un adult cu handicap grav.

(3) Pe perioada exercitării dreptului de folosință asupra spațiului locativ așa cum este acesta identificat în prezentul contract, doar chiriașul adult cu handicap accentuat este scutit în condițiile legii de la plata chiriei, în

cazul în care posedă un certificat de încadrare în grad de handicap accentuat valabil, depus și înregistrat la sediul locatorului.

(4) În cazul expirării termenului de valabilitate a certificatului de handicap grav/accentuat acordat cu caracter temporar, titularul contractului de închiriere sau oricare din membrii de familie ai acestuia respectiv reprezentantul legal, au obligația de a depune și înregistra la sediul locatorului, în termen de 20 de zile calendaristice de la data expirării, un nou certificat de încadrare în grad de handicap valabil. În caz contrar, chiriașii vor fi obligați la plata chiriei în conformitate cu dispozițiile legale aplicabile actualizate, precum și cu orice alte dispoziții legale aplicabile în vigoare, de la data expirării ultimului certificat de încadrare în grad de handicap până la data depunerii unui nou certificat de încadrare în grad de handicap valabil.

(5) Efectele art. 30, alin. (3), pct. 1 din Capitolul VIII din prezentul contract se suspendă pe perioada valabilității certificatului de încadrare într-un grad de handicap.

(6) Prevederile art. 15 alin. (1) – (5) nu se aplică contractului de închiriere încheiat în urma derulării procedurilor de licitație publică, dacă în documentația de atribuire a fost precizat expres faptul nu sunt aplicabile reduceri sau scutiri de la plata chiriei.

ART. 16. Pe durata derulării contractului chiria se poate modifica în următoarele situații:

1. modificări ale suprafeței utile a locuinței închiriate;
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;
3. modificări ale tarifului de bază (lei/mp) ca urmare a actualizării acestuia conform actelor normative emise în acest sens;
4. încadrarea titularului contractului sau a unuia dintre membrii familiei acestuia – înscriși în contract, într-un grad de handicap grav sau accentuat.

ART. 17. Orice modificare a nivelului chiriei ca urmare a modificărilor intervenite la articolul precedent, operează în baza legii, fără o prealabilă înștiințare din partea locatorului.

ART. 18. Chiriașul este obligat la plata chiriei prevăzute în contract până la data eliberării efective a locuinței precum și la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la acea dată.

ART. 19. Chiriașul este obligat să aducă la cunoştinţa locatorului, în termen de 30 de zile, orice modificare privind schimbarea locului de muncă, a venitului net lunar realizat de titularul contractului, membrii familiei acestuia înscrişi în contract, inclusiv de către persoanele care folosesc imobilul cu acordul locatorului, de natură să determine modificarea cuantumului chiriei, sub sancţiunea rezilierii contractului.

CAPITOLUL V
DREPTURILE PĂRŢILOR PRIVIND FOLOSIREA ŞI ÎNTREŢINEREA SPAŢIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

ART. 20. <u>Drepturile locatorului</u>:

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 locatorul 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 înregistrare pe suport magnetic și prin încheierea unui proces verbal. Reprezentantul locatorului are posibilitatea de a consemna în procesul verbal încheiat și declarațiile vecinilor;
e) să verifice achitarea obligațiilor de plată curente ale chiriașului, iar în cazul în care constată neachitarea acestor sume, locatorul are dreptul de a efectua plata în numele și pe seama locatarului, reținând suma necesară din fondul de garanție constituit conform prezentului contract.

ART. 21. <u>Drepturile chiriașului</u>:

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 VI
OBLIGAŢIILE PĂRŢILOR PRIVIND FOLOSIREA ŞI ÎNTREŢINEREA SPAŢIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI

ART. 22. <u>Obligaţiile locatorului</u>:

a) să predea locatarului bunul dat în locaţiune;
b) să menţină bunul în stare corespunzătoare de folosinţă pe toată durata locaţiunii;
c) să asigure locatarului liniştita şi utila folosinţă a bunului pe tot timpul locaţiunii.

ART. 23. <u>Obligaţiile chiriaşului</u>:

a) să ia în primire bunul și să folosească locuința închiriată doar în interesul său, al persoanelor înscrise în fișa locativă anexă la contract și al persoanelor care folosesc imobilul cu acordul locatorului, după caz;
b) să folosească locuința închiriată potrivit destinației stabilite de părți și cu bună-credință; în folosința bunului să dea dovadă de prudență, diligență și un comportament demn de un bun proprietar;
c) să nu subînchirieze locuința și să nu cedeze folosința acesteia în nicio situație;
d) să efectueze lucrările de întreținere și reparații cu caracter curent și să înlocuiască elementele de construcții/instalații din folosința exclusivă ce se subsumează noțiunii de întreținere curentă, fără a avea nicio pretenție financiară din partea locatorului;
e) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună ca urmare a culpei sale din cauza folosirii necorespunzătoare, indiferent dacă acestea se află în interiorul respectiv exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate conform dispozițiilor legale în vigoare;
f) să păstreze și să asigure un nivel decent al curățeniei și igienei în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
g) la momentul încetării din orice motive a contractului, să predea locuința locatorului, în stare de folosință și curățenie, cu obiectele de inventar descrise în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;
h) să achite chiria la termenele prevăzute în prezentul contract;
i) să plătească lunar, conform listei de plată a cheltuielilor asociației de proprietari din care face parte, cota de contribuție ce îi revine la cheltuielile acelei asociații, inclusiv cele aferente fondurilor din asociație (ex. fondul de reparații); plata acestor cheltuieli se va face la asociația de proprietari a blocului, la termenele stabilite de legile speciale;
j) să facă dovada către locator a încheierii contractelor cu prestatorii de servicii (S.C. Compania de Apă Oradea S.A., S.C. Termoficare S.A., S.C. Distrigaz Vest S.A., curent electric etc.) în termen de 60 de zile de la data semnării contractului de închiriere;
k) să achite lunar obligațiile ce-i revin, conform contractelor încheiate cu prestatorii de servicii: S.C. Compania de Apă Oradea S.A., S.C. Termoficare S.A., S.C. Distrigaz Vest S.A., curent electric, telefon, alte cheltuieli, în condițiile legii;
l) la solicitarea locatorului, să facă dovada achitării obligațiilor asumate în baza contractelor menționate la lit. k);
m) la solicitarea locatorului, să facă dovada plății cheltuielilor comune către asociația de proprietari;
n) să constituie fondul de rulment pentru neplata datoriilor față de asociația de proprietari, în cuantumul prevăzut de legislația în vigoare;
o) să comunice locatorului, sub sancțiunea rezilierii contractului, orice modificare intervenită ulterior încheierii contractului în ceea ce privește schimbarea locului de muncă (al tuturor persoanelor înscrise în fișa locativă, inclusiv persoanele care folosesc imobilul cu acordul locatorului), venitul net al titularul contractului, al membrilor familiei acestuia înscriși în contract, inclusiv al persoanelor care folosesc imobilul cu acordul locatorului, numărul persoanelor înscrise în fișa locativă, în termen de 30 zile de la data producerii modificării;
p) să comunice locatorului, în termen de 30 de zile, orice modificare privind starea civilă, datele de identificare ale titularului și membrilor de familie care locuiesc cu acesta înscriși în fișa locativă precum și al persoanelor care folosesc imobilul cu acordul locatorului;
q) să notifice locatorului, înainte cu 30 de zile calendaristice, părăsirea imobilului pe o perioadă determinată (maxim 6 luni pe an), cu menținerea dreptului locativ condiționat de notificarea revenirii în imobil; în cazul părăsirii imobilului atât de chiriaș cât și de către membrii de familie trecuți în fișa locativă, titularul contractului de închiriere are obligația de a comunica datele de contact ale unei persoane care va aduce la îndeplinire obligațiile contractuale curente;
r) să permită accesul reprezentanților locatorului în incinta spațiului locativ ori de câte ori locuința închiriată este programată pentru verificarea periodică.

CAPITOLUL VII
GARANȚII

ART. 24. (1) Chiriașul se obligă să constituie un fond de garanție în contul locatorului. Cuantumul garanției se stabilește la nivelul chiriei calculate pentru o perioadă de 3 luni conform prevederilor legale la data încheierii contractului.

(2) Conturile de garanții sunt conturi închise pentru chiriaș și deschise pentru locator 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. 25. Sumele care pot fi reținute de locator din depozitul de garanție sunt destinate acoperirii cheltuielilor pentru:

1. neplata obligațiilor ce-i revin din cheltuielile comune și majorările de întârziere aferente acestora;
2. constituirea fondului de rulment așa cum se prevede în Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;
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.

ART. 26. (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 a fondului de garanție o reprezintă rezilierea contractului de locațiune.

(3) În cazul efectuării de către locator 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. 24 alin. (1), în termen de 15 zile de la data înștiințării lui de către locator, sub sancțiunea rezilierii contractului.

ART. 27. Depozitul de garanție se restituie la încetarea contractului pe bază de cerere, într-un termen de 3 luni care începe să curgă de la data depunerii cererii de restituire.

CAPITOLUL VIII
MODURILE DE ÎNCETARE A CONTRACTULUI

ART. 28. Expirarea contractului

(1) Contractul de locaţiune încetează de drept la expirarea termenului convenit de părţi.

(2) În privinţa obligaţiei de restituire a bunului dat în locaţiune, contractul încheiat pe durată determinată şi constatat prin înscris sub semnătură privată şi înregistrat la organul fiscal constituie, în condiţiile legii, titlu executoriu la expirarea termenului contractual.

(3) Chiriaşul este obligat să restituie locuinţa în termen de 30 de zile de la expirarea termenului contractual, dacă părţile nu au convenit reînnoirea locaţiunii.

(4) Chiriaşul 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, 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.

(3) Prezentul contract încetează de asemenea și prin denunțarea unilaterală a acestuia de către locator, doar în vederea satisfacerii nevoilor locative proprii, înainte de termenul stabilit, în acest sens fiind acordat un preaviz de 60 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. 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) 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.

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

1. chiriașul nu a achitat chiria și majorările de întârziere aferente;
2. chiriașul a subînchiriat locuința sau a cedat folosința imobilului închiriat;
3. chiriașul nu comunică locatorului modificările prevăzute la art. 23 lit o) în termenul stabilit;
4. chiriașul nu a făcut dovada încheierii contractelor de la art. 23 lit. j) locatorului în termen de 60 de zile de la momentul semnării contractului de închiriere;
5. chiriașul nu constituie sau nu completează depozitul de garanție în condițiile art. 24 și 26.

ART. 31. În cazurile menționate expres în cuprinsul art. 30 alin. (3), locatarul este obligat să elibereze locuința și să predea liber imobilul în termen de 30 de zile de la data comunicării notificării, efectuată în scris, prin intermediul executorului judecătoresc.

ART. 32. Rezilierea judecătorească a contractului

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

1. chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror altor bunuri aferente lor sau a înstrăinat fără drept părți ale acestora;
2. chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;

3. s-a constatat neuzul ori părăsirea locuinței, așa cum sunt acestea definite la art. 3 pct. 10 și pct. 11 din prezentul contract;
4. chiriașul nu a efectuat lucrările de întreținere, reparații și igienizare, care cad în sarcina acestuia potrivit prezentului contract;
5. chiriașul a modificat destinația locuinței ce face obiectul prezentului contract;
6. chiriașul nu face dovada îndeplinirii obligațiilor asumate către furnizori conform art. 23 lit. k), respectiv dovada îndeplinirii obligațiilor către asociația de proprietari conform art. 23 lit i) și m);
7. chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune și majorările aferente acestora;
8. chiriașul nu constituie fondul de rulment menționat la art. 23 lit. n);
9. chiriașul nu–şi îndeplineşte orice alte obligaţii prevăzute la art. 23.

ART. 33. 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. Chiriașul este obligat la plata chiriei 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. Contractul încetează să își producă orice fel de efecte în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului, dacă ascendenții și descendenții care sunt trecuți în fișa locativă și care au locuit efectiv împreună cu chiriașul, nu au optat pentru continuarea contractului.

ART. 35. 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.

CAPITOLUL IX
LITIGII

ART. 36. Orice diferend legat de executarea prezentului contract se va rezolva pe cale amiabilă, iar dacă aceasta nu este posibil, de către instanţele judecătoreşti.

ART. 37. Orice modificare a legislaţiei specifice în materie raportat la chiriaşi sau calculul chiriei va atrage după sine modificarea sau completarea corespunzătoare a prezentului contract.

CAPITOLUL X
ALTE CLAUZE ÎNTRE PĂRȚI

ART. 38. 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. 39. (1) Lucrările de îmbunătățire și sporire a confortului, se efectuează numai cu acordul locatorului. La predarea locuinței de către chiriaș, acesta nu va putea avea nici o pretenție materială din partea locatorului, pentru lucrările efectuate.

(2) În cazul îmbunătățirilor aduse bunului de către chiriaș, locatorul poate să-i ceară acestuia fie aducerea bunului în starea inițială precum şi 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 retenţie asupra locuinței.

ART. 40. (1) În cazul în care la predarea locuinţei, ca urmare a încetării contractului indiferent de modalitatea concretă în care s-a realizat aceasta, se constată că starea locuinţei s-a deteriorat, altfel decât prin uzură normală, chiriaşul, membrii de familie trecuți în fișa locativă, inclusiv persoanele care folosesc bunul cu acordul locatorului se obligă să achite contravaloarea reparaţiilor ce trebuiesc efectuate pentru a aduce locuinţa la starea iniţială.

(2) Pe lângă restituirea valorii lucrărilor de reparaţii, locatorul poate solicita și daune interese pentru stricăciunile provocate din culpa titularului contractului, a membrilor trecuți în fișa locativă ori a persoanelor care folosesc imobilul cu acordul locatorului.

ART. 41. Chiriaşul, membrii de familie înscriși în fișa locativă precum și persoanele care folosesc imobilul cu acordul locatorului răspund material, civil sau penal, după caz, de stricăciunile cauzate în incinta imobilului în care se află locuința închiriată, precum şi de toate stricăciunile cauzate în locuință. De asemenea, persoanele menționate mai sus răspund de pagubele cauzate la împrejmuirea imobilului în care se află locuința închiriată, inclusiv pentru stricăciunile cauzate la părţile clădirii folosite în comun cu alţi locatari şi pentru pagubele cauzate la instalaţiile comune proprii clădirii (ascensor, hidrofor, instalaţii de alimentare cu apă, de canalizare, instalaţii de încălzire centrală şi de preparare a apei calde, instalaţii electrice şi de gaze, centrale termice etc.).

ART. 42. Obiectele cuprinse în inventarul bunurilor din procesul verbal de predare-primire a locuinţei vor fi păstrate în stare bună şi predate în această stare la încetarea contractului de închiriere. Chiriaşul răspunde de predarea în stare bună a locuinţei, aşa cum a fost preluată. Chiriaşul este obligat la plata chiriei şi la plata cheltuielilor de întreţinere până la data predării efective (proces-verbal de predare primire, predarea cheilor) a locuinței închiriate.

ART. 43. Chiriaşul se obligă să permită accesul delegaților Primăriei Oradea precum și a delegaților furnizorilor de servicii (S.C. Compania de Apă Oradea S.A., S.C. Termoficare S.A., S.C. Distrigaz Vest S.A., compania de curent electric, telefonie, cablu TV, internet etc.) în incinta locuinţei în cazul în care se impune acest lucru (verificarea periodică a modului de îngrijire a locuinţei, citirea contoarelor de utilități, sistarea utilităților în caz de neplată etc.).

ART. 44. Chiriaşul este obligat să plătească întreaga chirie precum şi toate cheltuielile pentru servicii și întreţinere, aferente perioadei în care a ocupat efectiv locuinţa.

ART. 45. (1) Prezentul contract se încheie cu menţiunea că, în situaţia în care ulterior se vor constata diferenţe în ceea ce priveşte suprafaţa imobilului, părţile convin de comun acord să facă modificarea cuvenită în fişa de calcul a chiriei.

(2) În cazul în care, se constată de către locator că unul sau mai mulți membri ai familiei, înscriși în contractul de închiriere, nu mai folosesc locuința, timp de 6 luni neîntrerupt, aceștia vor fi radiați motivat, din fișa locativă a contractului de închiriere. În vederea radierii, ceilalți membri ai familiei care locuiesc și sunt înscriși în fișa locativă a contractului de închiriere, vor da o declarație notarială în acest sens.

(3) Modificarea prezentului contract se face numai prin act adițional încheiat între părțile contractante, cu excepția prevederilor referitoare la cuantumul chiriei care se modifică în baza legii.

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, intervenţie şi de opoziţie, în condiţiile prevăzute de Regulamentul U.E. nr. 679/2016, printr-o cerere scrisă, semnată şi datată, depusă la sediul instituţiei.

(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.

Prezentul contract are trei anexe părți integrante: Anexa nr. I – Procesul Verbal de Predare-Primire a spaţiului locativ, Anexa nr. II – Fișa suprafeței locative și Anexa nr. III - Titularul contractului de închiriere și membrii de familie care locuiesc împreună cu acesta.

Dispozițiile prezentului contract se completează cu dispozițiile Codului Civil, ale Codului Administrativ precum și cu dispozițiile din Legea nr. 114/1996 privind locuințele.

Prezentul contract s-a întocmit în baza Hotărârii Consiliului Local al Municipiului Oradea nr. 503 din 13.06.2019 pentru aprobarea tarifelor de închiriere a locuințelor convenabile aflate în administrarea Consiliului Local al Municipiului Oradea /Procesului Verbal de adjudecare, azi ....., în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

LOCATOR
MUNICIPIUL ORADEA
Primar
.....

LOCATAR
.....

Director executiv
Direcţia Juridică
.....

Şef Serviciu
Decontări Contracte
.....

Şef Serviciu
Locuințe, Spații Comerciale
.....

Consilier:
.....

Municipiul Oradea
Direcţia Patrimoniu Imobiliar
Serviciul Locuinţe, Spaţii Comerciale

Anexa nr. I - parte integrantă
a Contractului de închiriere
nr. ..... din .....

PROCES - VERBAL
DE PREDARE - PRIMIRE

A spaţiului locativ situat în **mun. Oradea, str. ..... nr. ....., sc....., etaj ....., apart.....**

1. Se încheie prezentul proces-verbal de predare – primire între **Municipiul Oradea**, în calitate de **LOCATOR,**

și

....., în calitate de **LOCATAR,** care preia locuința.

2. Inventarul și starea în care se predă și se primește locuința sunt următoarele:

a – pereții, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet etc.)

.....
.....

b – ușile, ferestrele (vopsitoriile, încuietorile, drukerele, jaluzelele, geamurile, galeriile, etc.)

.....
.....

c – instalația electrică (prizele, întrerupătoarele, aplice, tablouri electrice, candelabrele, etc.)

.....
.....

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

.....
.....

e – instalația sanitară (baie, cadă, dușuri, vase wc, chiuvete, lavoare, bucătării, robinete, etc.)

.....
.....

f – altele neprevăzute mai sus (mobilier, aragaz, sobă metalică de gătit, etc.)

.....
.....

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

3. Prezentul proces-verbal s-a întocmit astăzi, ... în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

Index contor apă rece bucătărie.....și baie.....
Index contor apă caldă bucătărie.....și baie.....
Index contor electric.....

AM PREDAT,

LOCATOR .....

AM PRIMIT,

LOCATAR .....

Anexa nr. II - parte integrantă
a Contractului de închiriere
nr. ..... din .....

FIȘA SUPRAFEȚEI LOCATIVE ÎNCHIRIATE ÎN:

municipiul Oradea, strada ....., numărul ....., blocul ....., scara ....., situată la nivelul (etajul) ....., apartamentul ....., încălzirea ....., apă curentă ....., canalizare ....., instalația electrică ....., construite din materiale inferioare .....

Date privind locuința închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii	Suprafața (mp)	În folosință	
			exclusivă	comună

Anexa nr. III - parte integrantă
a Contractului de închiriere
nr. ..... din .....

Titularul contractului de închiriere şi membrii de familie care locuiesc împreună cu acesta

Nr. crt.	**Numele şi prenumele**	**Calitatea pe care o are membrul de familie în raport cu titularul contractului de închiriere**	**CNP**	**Locul de muncă**	**Veniturile nete realizate lunar** (din salarii, pensii, alocaţii de stat pentru copii, ajutoare sociale precum şi alte surse reglementate legal)

ÎNTOCMIT **LOCATAR**

Anexa nr. 3

la Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Oradea nr.218 din 26.03.2025

Primăria Municipiului Oradea
Direcţia Patrimoniu Imobiliar

Nr. _____ din _____ 2025

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

aferentă procedurii de închiriere, prin licitaţie publică, a spațiului cu destinația de boxă (spațiu de depozitare) situat în mun. Oradea, str. _____ nr. _____

CUPRINS

I. CAIET DE SARCINI

II. FIȘA DE DATE A PROCEDURII

III. FORMULARE

IV. CONTRACT DE ÎNCHIRIERE – model orientativ

I. CAIET DE SARCINI

privind închirierea prin licitație publică a prin licitaţie publică, a spațiului cu destinația de boxă (spațiu de depozitare) situat în mun. Oradea, str. _____ nr. _____

Art. 1. Descrierea și identificarea bunului care urmează a fi închiriat

Bunul ce urmează a fi închiriat situat în mun. Oradea, str. _____ nr. ____, înscrisă în CF _____, având SU = _____ mp, SC = _____ mp și terenul aferent.

Art. 2. Destinația şi regimul bunului care face obiectul închirierii

Imobilul situat în mun. Oradea, str. _____ nr. ____, se află în administrarea Direcției Patrimoniu Imobiliar, având destinația de boxă la subsol (spațiu de depozitare).
Imobilul va fi folosit în baza contractului de închiriere, conform destinației.
Imobilul nu va putea fi subînchiriat.

Art. 3. Condiții generale ale închirierii

3.1. Obligaţiile privind protecţia mediului

Locatarul are obligaţia de a respecta legislaţia în vigoare privind protecţia mediului pe toată durata contractului de închiriere.
Locatarul este obligat, pe toată durata închirierii, să nu utilizeze imobilul pentru depozitarea deşeurilor din categoria celor periculoase, toxice, explozive, menajere, provenite din construcţii, din curăţarea şi întreţinerea spaţiilor verzi ori provenite din diverse procese tehnologice precum şi a deşeurilor de orice natură.
Nerespectarea obligațiilor menționate anterior duce la încălcarea obiectului contractului şi ca urmare contractul va înceta, fără nici o altă formalitate prealabilă şi fără intervenţia 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 iniţială în care a fost predat.

3.2. Obligaţiile privind exploatarea imobilului

Imobilul ce urmează a fi închiriat va fi utilizat de către chiriaș pe toată durata contractului, în condiţiile prevăzute în contract, urmând ca la încetarea contractului să fie restituit, liber de sarcini, proprietarului/administratorului bunului.
Pe toată perioada contractului de locaţiune este interzisă modificarea destinaţiei imobilului pentru care s-a încheiat contractul.
Orice investiţie sau amenajare a imobilului închiriat se va realiza numai în baza şi după obţinerea acordului scris al locatorului şi exclusiv pe cheltuiala chiriașului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

3.3. Durata închirierii

Contractul de închiriere va fi încheiat pe o perioadă de **5 ani**, cu posibilitatea de prelungire prin acordul părţilor.

3.4. Elemente de preţ

(1) Preţul de pornire al licitaţiei pentru închirierea imobilului, situat în mun. **Oradea, str. _____. nr. _____**, stabilit în baza **HCL nr. _____ din _____**, este de _____ **lei/lună**.
(2) În cazul acestui imobil nu sunt aplicabile prevederile Legii nr. 448/06.12.2006 privind protecţia şi promovarea drepturilor persoanelor cu handicap sau alte reduceri/scutiri potrivit legislației în vigoare privind plata chiriei.
(3) Prețul de adjudecare 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.

Art. 4. Plăți necesare pentru participarea la licitație

(1) **Taxa de participare la licitaţie,** în cuantum de _____ **lei**, este obligatorie şi se constituie prin ordin de plată în contul organizatorului licitaţiei, respectiv contul nr. RO19TREZ07621360250XXXXX deschis la Trezoreria Oradea, titular de cont Municipiul Oradea, cod fiscal 4230487, sau va fi achitată în numerar la casieria organizatorului.

Această taxă reprezintă un venit al organizatorului şi nu se mai restituie ofertanţilor sau potenţialilor ofertanţi (care au achitat taxa, dar nu au depus documentele de calificare, au participat sau nu prin împuternicit la licitaţie, au câştigat sau nu licitaţia).

(2) **Garanţia de participare la licitaţie**, în cuantum de _____ **lei**, este obligatorie şi se stabileşte la nivelul contravalorii a două chirii lunare (calculate pornind de la preţul minim de închiriere) și poate fi constituită prin ordin de plată în contul organizatorului licitaţiei, respectiv contul nr. RO02TREZ0765006XXX000160 deschis la Trezoreria Oradea, titular de cont Municipiul Oradea, cod fiscal 4230487, sau va fi achitată în numerar la casieria organizatorului.
Garanţia de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.
Ofertantul va pierde garanţia de participare dacă îşi retrage oferta înainte de începerea licitaţiei, în oricare dintre etapele acesteia.
Ofertantul declarat câştigător va pierde garanţia de participare dacă nu se prezintă să încheie contractul în termenul prevăzut în prezentul Caiet de sarcini.
Pentru ofertantul care câştigă licitaţia, garanţia de participare va rămâne în contul organizatorului, urmând a fi completată până la echivalentul chiriei licitate pe un trimestru și se va constitui în garanție pentru neplata chiriei. Încheierea contractului de închiriere este condiționată de constituirea garanției de neplata chiriei.
Pentru ceilalți participanţii la licitaţie, garanţia de participare se restituie, la cerere. Cererea de restituire a garanţiei va cuprinde în mod expres contul şi banca la care urmează a fi virată suma respectivă.

Art. 5. Organizarea şi defăşurarea licitaţiei

Licitaţia publică se va iniţia prin publicarea unui anunţ de către autoritatea contractantă în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-unul de circulaţie locală, pe pagina sa de internet ori prin alte medii ori canale publice de comunicaţie electronice.
Anunţul de licitaţie va cuprinde cel puţin următoarele elemente:
1) Informaţii generale privind autoritatea contractantă;
2) Informaţii generale privind obiectul procedurii de licitaţie publică, în special descrierea şi identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
3) Informaţii privind documentaţia de atribuire, respective modalitatea prin care persoanele interesate pot intra în posesia documentaţiei de atribuire;
4) Informaţii privind ofertele:
   - data-limită de depunere a ofertelor;
   - adresa la care trebuie depuse ofertele;
   - informații privind prezentarea ofertei;
5) Data şi locul la care se va desfăşura şedinţa publică de deschidere și evaluare a ofertelor;
6) Instanţa competentă în soluţionarea eventualelor litigii şi termenele pentru sesizarea instanţei;
7) Data transmiterii anunţului de licitaţie către instituţiile abilitate în vederea publicării.
Anunţul de licitaţie se va trimite spre publicare cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data - limită pentru depunerea ofertelor, incluzând în termen şi ziua în care el începe să curgă şi ziua când se împlineşte.

Art. 6. Programul licitaţiei:

Termenul limită pentru solicitarea clarificărilor privind documentaţia de atribuire _____, **ora** _____ la sediul Primăriei municipiului Oradea (Piața Unirii nr. 1) - Sala Ghișeelor de la parterul instituției (Piramidă) ghișeele 1 sau 2.

Termenul limită de depunere a ofertelor este _____, **ora** _____ la sediul Primăriei municipiului Oradea (Piața Unirii nr. 1) - Sala Ghișeelor de la parterul instituției (Piramidă) ghișeele 1 sau 2.

Licitaţia se va desfăşura în data de _____, **ora** _____ în Sala de Ședințe nr. 117 - Piața Unirii nr. 1, et. I.

Anunţul de licitaţie a fost transmis către instituţiile abilitate, în vederea publicării, la data de _____.

Art. 7. Participanţii la licitaţia publică

La licitaţie se poate înscrie orice persoană fizică română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:
- a plătit taxele privind participarea la licitaţie (taxa de participare şi garanţia de participare);

- a depus oferta sau cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate și în termenele prevăzute în documentaţia de atribuire;
- are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;
- face dovada realizării unui venit stabil prin contract de muncă/adeverință de venit/cupon de pensie/convenție civilă/PFA sau alte documente doveditoare, în vederea achitării chiriei lunare și a cheltuielilor aferente imobilului;
- ofertantul și, după caz, soţul/ soţia acestuia sau alte persoane aflate în întreţinerea sa, să nu fi fost evacuat din culpă proprie dintr-un imobil aflat în proprietatea/administrarea Municipiului Oradea.

Nu are dreptul să participe la licitaţie persoana care a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ-teritoriale, dar nu a încheiat contractul din culpă proprie. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la data desemnării persoanei respective drept câştigătoare la acea licitaţie.

Art. 8. Reguli privind documentele de participare la licitație

Ofertele se depun la sediul autorităţii contractante, respectiv la sediul Primăriei Municipiului Oradea, Piața Unirii nr.1, Sala Ghișeelor de la parterul instituției (Piramidă) ghișeele 1 sau 2, într-un singur exemplar, având două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, ce vor conține documentele prevăzute în Caietul de sarcini și care se înregistrează de autoritatea contractantă, în ordinea primirii lor, precizându-se data și ora.
Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire.
Ofertele se redactează în limba română.
Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.
Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.
Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa şi până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii.
Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majoră, cad în sarcina persoanei interesate.
Oferta depusă la o altă adresă a autorităţii contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.
Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, autoritatea contractantă urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.

Pe plicul exterior se va indica numele ofertantului, domiciliul acestuia, numărul de telefon și obiectul licitaţiei pentru care este depusă oferta: ***"Licitaţie publică pentru închirierea imobilului, situat în mun. Oradea, str. _____, nr. ____. A nu se deschide până la data de _____ ora _____"***, și va trebui să conţină:

- **Fișa ofertantului,** conform *Formularului nr. 1*;
- **Declarația de participare la licitaţie,** conform *Formularului nr. 2*;
- **Actele de identitate și de stare civilă ale tuturor membrilor familiei ofertantului** (soţ, soţie, copii): cărţi de identitate, certificate naștere, certificat căsătorie (după caz);
- **Dovada realizării unui venit stabil de către ofertant și ceilalţi membri ai familiei** (soţ, soţie, copii, alte persoane aflate în întreţinere), după caz, prin contract de muncă/adeverință de venit/cupon de pensie/convenție civilă/PFA sau alte documente doveditoare, în vederea achitării chiriei lunare și a cheltuielilor aferente imobilului;
- **Împuternicire notarială** în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitaţie publică, însoţită de actul de identitate al împuternicitului (după caz);
- **Certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF,** care să ateste că ofertantul nu are datorii faţă de bugetul general consolidate (bugetul de stat), valabil la data deschiderii ofertelor - original;
- **Certificat / adeverinţă privind plata taxelor şi impozitelor locale** care le datorează unităţii - administrativ teritoriale unde îşi are domiciliul ofertantul, care să ateste că persoana nu are datorii, valabil la data deschiderii ofertelor – original;
- **Declarația privind protecția mediului înconjurător,** conform *Formularului nr. 4*;
- **Declarația privind condițiile specifice impuse de natura bunului închiriat,** conform *Formularului nr. 5*;
- **Dovada achitării taxei de participare la licitaţie**;
- **Dovada achitării garanției de participare la licitaţie**,

- **Plicul interior**, care conţine oferta propriu-zisă, fără îngroşări, ştersături sau modificări, conform *Formularului nr. 3, şi pe care* se înscriu numele ofertantului, precum şi domiciliul acestuia.

Art. 9. Criteriile de atribuire a contractului de închiriere

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:
a) cel mai mare nivel al chiriei;
b) capacitatea economico-financiară a ofertanţilor;
c) protecţia mediului înconjurător;
d) condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat.

Ponderea fiecărui criteriu stabilit în documentaţia de atribuire este proporţională cu importanţa acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raţionale şi eficiente economic a bunului închiriat.
Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la art. 9 este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depăşească 100%.
Autoritatea contractantă trebuie să ţină seama de toate criteriile prevăzute în documentaţia de atribuire, potrivit ponderilor prevăzute la art. 9.

9.1. Ponderea criteriilor de atribuire a contractului este:
a) cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste preţul minim solicitat - **40 de puncte**,
b) capacitatea economico-financiară a ofertantului - **20 de puncte**,
c) protecţia mediului înconjurător - **20 de puncte**,
d) condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat - **20 puncte**.

9.2. Algoritmul de calcul pentru criteriile menţionate mai sus este următorul:
a) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la art. 9 lit. a) punctajul se acordă astfel:
1) pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste preţul minim solicitat (Chiria max.) se acordă punctajul maxim alocat de **40 de puncte.**
2) pentru celelalte chirii ofertate (Chiria 1, Chiria 2, ş.a.m.d.) punctajul se calculează proporţional, astfel: *Chiria 1/ Chiria max. x 40 pct.*
b) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la art. 9 lit. b) punctajul se acordă astfel:
1) pentru cel mai mare nivel al veniturilor nete ale ofertanţilor (Venitul max.) se acordă punctajul maxim alocat de **20 de puncte.**
2) pentru celelalte venituri nete ale ofertanţilor (Venitul 1, Venitul 2, ş.a.m.d.) punctajul se calculează proporţional, astfel: *Venitul 1/ Venitul max. x 20 pct.*
c) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la art. 9 lit. c) punctajul se acordă astfel: dacă ofertantul prezintă declaraţia privind protecţia mediului înconjurător (Formularul 4) - se acordă **20 de puncte**. Dacă ofertantul nu prezintă documentul aferent acestui criteriu se acordă 0 puncte.
d) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la art. 9 lit. d) punctajul se acordă astfel: dacă ofertantul prezintă declaraţia privind condiţiile specifice impuse de natura bunului închiriat (Formularul 5) - se acordă **20 puncte.** Dacă ofertantul nu prezintă documentul aferent acestui criteriu se acordă 0 puncte.

Art. 10. Determinarea ofertei câştigătoare

(1) Autoritatea contractantă are obligaţia de a stabili oferta câştigătoare pe baza criteriului/criteriilor de atribuire precizate în documentaţia de atribuire.
(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări şi, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanţi pentru demonstrarea conformităţii ofertei cu cerinţele solicitate.
(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare şi se transmite de către autoritatea contractantă ofertanţilor în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
(4) Ofertanţii trebuie să răspundă la solicitarea autorităţii contractante în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
(5) Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariţia unui avantaj în favoarea unui ofertant.
(6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunţul de licitaţie.
(7) După deschiderea plicurilor exterioare în şedinţă publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 336 alin. (2) - (5) din O.U.G. nr. 57/2019.

(8) Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca ofertele să întrunească condiţiile prevăzute la art. 336 alin. (2) - (5).
(9) După analizarea conţinutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.
(10) Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la alin. (9) de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţii prezenţi.
(11) Sunt considerate oferte valabile ofertele care îndeplinesc criteriile de valabilitate prevăzute în caietul de sarcini.
(12) În urma analizării ofertelor de către comisia de evaluare, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul acesteia întocmeşte un proces-verbal în care menţionează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitaţie. Procesul-verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.
(13) În baza procesului-verbal care îndeplineşte condiţiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorităţii contractante.
(14) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanţii ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
(15) Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul licitaţiei.
(16) Comisia de evaluare stabileşte punctajul fiecărei oferte, ţinând seama de ponderile prevăzute la art. 340 alin.(2) din O.U.G. nr. 57/2019. Oferta câştigătoare este oferta care întruneşte cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.
(17) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasați pe primul loc, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare. În cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire: capacitatea economico-financiară a ofertanţilor (suma veniturilor nete lunare realizate de ofertant, calculată prin raportare la ultima lună pentru care s-au depus documentele justificative). În cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire: condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat.
(18) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal care trebuie semnat de toţi membrii comisiei.
(19) În baza procesului-verbal care îndeplineşte condiţiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmeşte, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorităţii contractante.
(20) Autoritatea contractantă are obligaţia de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare.
(21) 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.
(22) 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
(23) În cazul în care în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1) - (13).
(24) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitaţie publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitaţie.
(25) Pentru cea de-a doua licitaţie va fi păstrată documentaţia de atribuire aprobată pentru prima licitaţie.
(26) Cea de-a doua licitaţie se organizează în condiţiile prevăzute la art. 336 alin. (1) - (12) din O.U.G. nr. 57/2019.
(27) În situaţia în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunţarea la anumite taxe/impozite naţionale sau locale al căror efect se reflectă în creşterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat preţul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părţi, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentaţia de atribuire.

Art. 11. Protectia datelor

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei închirieri, autoritatea contractantă are obligaţia de a asigura protejarea acelor informaţii care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidenţial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informaţiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce priveşte secretul comercial şi proprietatea intelectuală.

Art. 12. Comisia de licitaţie

La nivelul autorității contractante se organizează o comisie de licitație, componența acesteia fiind aprobată prin Hotărârea Consiliului Local al municipiului Oradea și membrii nominalizați prin dispoziție a Primarului municipiului Oradea, care adoptă decizii în mod autonom şi numai pe baza criteriilor de selecţie prevăzute în instrucţiunile privind organizarea şi desfăşurarea licitaţiei.
Comisia de licitație este compusă dintr-un număr de 5 membri. Fiecare membru al comisiei de licitație are desemnat un supleant.
Preşedintele comisiei de licitație şi secretarul acesteia sunt numiți dintre reprezentanţii autorității contractante în comisie.
Fiecare dintre membrii comisiei de licitație beneficiază de câte un vot. Persoanele invitate beneficiază de un vot consultativ.
Deciziile comisiei de licitație se adoptă cu votul majorității membrilor.
Membrii comisiei de licitație, supleanţii şi invitaţii trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese potrivit art. 321 din O.U.G. nr. 57/2019.
În caz de incompatibilitate, preşedintele comisiei de licitație sesizează de îndată autoritatea contractantă despre existența stării de incompatibilitate şi va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanţi.
Supleanţii participă la şedinţele comisiei de evaluare numai în situaţia în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forţei majore.

Art. 13. Încheierea contractului de închiriere

(1) Contractul de închiriere se va încheia numai după împlinirea unui termen de 20 zile calendaristice de la data realizării comunicării referitoare la atribuirea contractului.
(2) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosinţa bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.
(3) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancţiunea nulităţii.
(4) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situaţia denunţării contractului înainte de expirarea termenului.
(5) Predarea-primirea bunului se face prin proces-verbal în termen de maximum 30 de zile de la data constituirii garanţiei echivalentă cu valoarea a trei chirii lunare.

Art. 14. Neîncheierea contractului de închiriere

(1) Refuzul ofertantului declarat câştigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.
(2) În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii, studiul de oportunitate păstrându-şi valabilitatea.
(3) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorității contractante, la cererea părţii interesate, dacă părţile nu stabilesc altfel.
(4) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câştigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situaţie de forţă majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câştigătoare oferta clasată pe locul doi, în condiţiile în care aceasta este admisibilă.
(5) În cazul în care, în situaţia prevăzută la alin. (4), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (2).
(6) În cazul în care un ofertant este declarat câştigător în două sau mai multe licitații organizate în aceeași sesiune, autoritatea contractantă va declara câştigătoare prima oferta înregistrată de către acesta la sediul instituției, luând în considerare data și ora depunerii acesteia.

Art. 15. Reguli privind conflictul de interese

Pe parcursul aplicării procedurii de licitaţie organizatorul are obligaţia de a lua toate măsurile pentru a evita situaţiile de natură să determine apariţia unui conflict de interese şi/sau manifestarea concurenţei neloiale.
Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertanți, sub sancţiunea excluderii din procedura de licitaţie.
Nu au dreptul de a fi implicate în procesul de verificare a ofertelor, următoarele persoane: soţ/soţie, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul;
Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor trebuie să păstreze confidenţialitatea asupra conţinutului ofertelor, precum şi asupra altor informaţii prezentate de către ofertanţi a

căror dezvăluire ar putea aduce atingere dreptului acestora de a-şi proteja proprietatea intelectuală sau secretele comerciale, precum şi asupra lucrărilor comisiei de evaluare.

Art. 16. Instrucţiuni privind modul de utilizare a căilor de atac

Soluţionarea litigiilor de orice fel care decurg din executarea contractului de închiriere se vor soluționa pe cale amiabilă. În cazul în care acest lucru nu este posibil litigiul va fi transmis spre soluționare instanțelor judecătorești de drept comun.
Acţiunea în justiţie se introduce la secţia de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicţie se află sediul locatorului.

Art. 17. Dispoziţii finale

(1) Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Documentația de atribuire se consideră însușite/acceptate de către ofertanți.
(2) Dacă se constată că ofertantul a furnizat informații false prin documentele de calificare, aceasta poate fi exclus din procedura licitației, atât timpul desfășurării ședinței, cât și ulterior până la semnarea contractului de închiriere.
(3) În caz de renunțare, după adjudecarea licitației, ofertantul pierde garanția de participare la licitație.
(4) Prevederile cuprinse în documentația de atribuire vin în completarea celor cuprinse în prezentul Caiet de sarcini.
(5) Prezentul Caiet de sarcini face parte integrantă din documentația privind licitația pentru închirierea imobilului descris la Art. 1.
(6) Caietul de sarcini, inclusiv toate documentele necesare licitației, se publică pe site-ul www.oradea.ro, secțiunea - Licitații – anunțuri de transparență.
(7) Dacă din diferite motive, licitația se amână, se revocă sau se anulează, Decizia de amânare, revocare sau anulare nu poate fi atacată de ofertanți. În cazul revocării sau anulării licitației, ofertanților li se va returna garanția de participare la licitație în baza unei cereri scrise, înregistrate la Primăria Municipiului Oradea, în termen de maxim 10 zile.
(8) Drepturile şi obligaţiile părţilor, executarea şi încetarea contractului răspunderea contractuală şi rezolvarea litigiilor se vor stabili prin contractul de locaţiune (închiriere), încheiat conform legislaţiei în vigoare.

II. FIŞA DE DATE A PROCEDURII

aferentă procedurii de închiriere, prin licitaţie publică, a spațiului cu destinația de boxă (spațiu de depozitare) situat în mun. Oradea, str. _____ nr. _____

Informații generale privind autoritatea contractantă:

Municipiul Oradea, cu sediul administrativ în mun. Oradea, str. Piața Unirii nr. 1, jud. Bihor
Codul fiscal: 4230487
Telefon / fax: 0259. 437.000, int. 159 sau 175, 0259.408.865, 0259.409.424.
E-mail: primarie@oradea.ro
Persoană de contact: _____

Informații generale privind obiectul licitației:

Spațiul cu destinația de boxă la subsol (spațiu de depozitare), situat în mun. Oradea, str. _____, nr. _____, înscris în CF nr. _____, având suprafața construită de _____ mp și suprafața utilă de _____ mp și terenul aferent în cotă de _____ mp.

Informații privind temeiul legal al organizării procedurii:

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
- Hotărârea Consiliului Local al municipiului Oradea nr. _____ din _____.

Organizarea procedurii de licitaţie:

Anunţul privind demararea procedurii de licitaţie se va publica în Monitorul Oficial al României, Partea a VI-a, într-un cotidian de circulaţie naţională şi într-unul de circulaţie locală, precum şi pe site-ul Primăriei Municipiului Oradea, www.oradea.ro. Anunţul de licitaţie se va trimite spre publicare cu cel puţin 20 de zile calendaristice înainte de data limită pentru depunerea ofertelor.

Termenul limită pentru solicitarea clarificărilor privind documentaţia de atribuire este _____, **ora** _____ la sediul Primăriei municipiului Oradea (Piața Unirii nr. 1) - Sala Ghișeelor de la parterul instituției (Piramidă) ghișeele 1 sau 2.

Termenul limită de depunere a ofertelor este _____, **ora** _____ la sediul Primăriei municipiului Oradea (Piața Unirii nr. 1) - Sala Ghișeelor de la parterul instituției (Piramidă) ghișeele 1 sau 2.

Licitația se va desfășura în data de _____, **ora** _____ la Primăria municipiului Oradea, Piața Unirii nr. 1, et. I - Sala de Ședințe nr. 117.

Anunțul de licitație a fost transmis către instituţiile abilitate, în vederea publicării, la data de _____.

Informații privind documentația de atribuire:

Documentația pentru înscriere la licitație poate fi obținută gratuit prin descărcarea de pe site-ul oficial al Primăriei municipiului Oradea - www.oradea.ro, secțiunea Licitații – anunțuri de transparență.

Criterii de calificare a participanților la licitația publică:

Are dreptul de a participa la licitaţie orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitaţie, inclusiv garanţia de participare;
b) a depus oferta, împreună cu documentele solicitate, în termenele prevăzute în documentaţia de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;

d) ofertantul și, după caz, soţul/ soţia acestuia sau alte persoane aflate în întreţinerea sa, să nu fi fost evacuat din culpă proprie dintr-un imobil aflat în proprietatea/administrarea Municipiului Oradea.

Nu are dreptul să participe la licitaţie persoana care a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind bunurile statului sau ale unităţilor administrativ-teritoriale în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie.

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere, precum si ponderea lor

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei;

b) capacitatea economico-financiară a ofertanţilor;

c) protecţia mediului înconjurător;

d) condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat.

Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în caietul de sarcini și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia, apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100%.

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;

c) analizarea și evaluarea ofertelor;

d) întocmirea raportului de evaluare;

e) întocmirea proceselor-verbale;

f) desemnarea ofertei câștigătoare.

Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorității membrilor. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

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

Desfăşurarea procedurii de închiriere:

Procedura de licitație se va desfășura în **2 etape**:

Etapa I: Deschiderea plicurilor exterioare și stabilirea ofertanților calificați pentru etapa a doua.

În data și ora stabilită în anunțul privind demararea procedurii de licitaţie pentru deschiderea ofertelor, la sediul Primăriei municipiului Oradea (mun. Oradea, Piața Unirii nr. 1) se vor prezenta membrii Comisiei de licitaţie.

În partea introductivă a procesului verbal se va consemna faptul că plicurile au fost sau nu intacte, în sensul că partea lipită a acestora a fost afectată / nu a fost afectată prin dezlipire sau altă modalitate de deschidere.

După deschiderea plicurilor exterioare, Comisia de licitaţie descalifică ofertanții care nu au depus toate documentele și datele prevăzute în documentaţia de atribuire.*

** În situații justificate, Comisia de licitație poate hotărî, acordarea unui termen de completare a documentației.*

Sunt considerate oferte valabile și se califică ofertanții care îndeplinesc toate criteriile de valabilitate prevăzute în Caietul de sarcini.

După analizarea conţinutului plicului, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de licitaţie va întocmi un proces verbal în care se menţionează ofertele valabile, precum și ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate şi motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul - verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de licitaţie.

Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca după deschiderea plicurilor, cel puţin două oferte să fie valabile. În cazul în care, în urma publicării anunţului de licitaţie nu au fost depuse cel puţin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.

În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitaţie publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitaţie. Pentru cea de-a doua licitaţie va fi păstrată documentaţia de atribuire aprobată pentru prima licitaţie.

Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, autoritatea contractantă are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite ofertanților de către autoritatea contractantă.
Autoritatea contractantă nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

Etapa II: Determinarea ofertei câștigătoare și atribuirea contractului de închiriere.
Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute în caietul de sarcini.
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 clasați 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 funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire: capacitatea economico-financiară a ofertanţilor (*suma veniturilor nete lunare realizate de ofertant, calculată prin raportare la ultima lună pentru care s-au depus documentele justificative).* În cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire: condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat. Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care va fi semnat de 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.

Alte informații

Ofertanții care au fost respinși sau a căror ofertă nu a fost declarată câștigătoare, vor fi informați asupra motivelor ce au stat la baza deciziei respective, iar ofertantul câștigător va fi informat cu privire la acceptarea ofertei prezentate.
Contractul de închiriere se încheie numai după împlinirea unui termen de 20 de zile calendaristice de la data realizării informării.
Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine pierderea garanției de participare.
Procedura de licitație se anulează si se poate relua în condițiile legii.
Împotriva modalității de desfășurare a licitației se pot depune, de către ofertanți, contestații, în maxim 24 de ore de la adjudecare.
La data încheierii contractului, câștigătorul licitației are obligația de a depune o sumă în lei echivalentă cu valoarea a trei chirii lunare, cu titlu de garanție.
Prezenta documentaţie de atribuire se completează cu prevederile Ordonanţei de Urgenţă nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

Instrucțiuni privind modul de utilizare a căilor de atac.

Soluționarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea și încetarea contractului de închiriere, precum și a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii nr. 554/2004, a contenciosului administrativ, actualizată cu modificările şi completările ulterioare

III. FORMULARE

- **Formularul nr. 1: Fișa ofertantului;**
- **Formularul nr. 2: Declarație de participare;**
- **Formularul nr. 3: Formular de ofertă;**
- **Formularul nr. 4: Declarație privind protecția mediului înconjurător;**
- **Formularul nr. 5: Declarație privind condițiile specifice impuse de natura bunului închiriat.**

Formularul nr. 1

FIŞA OFERTANTULUI

pentru participarea la licitaţia publică privind închirierea imobilului ce aparţine domeniului privat al UAT – Municipiul Oradea, situat în mun. Oradea, str. _____nr. ___, înscris în CF nr. _____, reprezentând în natură spaţiu cu destinaţia de boxă la subsol (spaţiu de depozitare)

1) Ofertant Numele_____

Prenumele _____

2) CNP: ___/___/___/___/___/___/___/___/___/___/___/___/___/___/

3) Carte / Buletin de identitate, Seria _____ Nr. _____

4) Adresa de domiciliu _____

_____

5) Telefon _____

6) Adresă de e-mail _____

* *Dacă este cazul*

7) Reprezentant legal / Împuternicit

Numele _____

Prenumele_____

8) Carte / Buletin de identitate, împuternicit, Seria _____ Nr. _____

9) Procură notarială Nr. _____ din _____ emisă de _____

10) Adresa de corespondenţă_____

_____

Data _____

Semnătură ofertant

Formularul nr. 2

DECLARAŢIE DE PARTICIPARE

pentru participarea la licitaţia publică privind închirierea imobilului ce aparține domeniului privat al UAT – Municipiul Oradea, situat în mun. Oradea, str. _____nr. ___, înscris în CF nr. _____, reprezentând în natură spațiu cu destinația de boxă la subsol (spațiu de depozitare)

Către, _____

Urmare a anunţul publicitar apărut în publicaţia _____din data de _____

Prin prezenta,

_____

(numele și prenumele ofertantului)

manifest intenţia fermă de participare la *licitaţia publică privind închriirerea a imobilului ce aparține domeniului privat al UAT – Municipiul Oradea, situat în mun. Oradea, str.* _____ *nr.* _____, *înscris în CF nr.* _____, *reprezentând în natură spațiu cu destinația de boxă la subsol (spațiu de depozitare),* organizată în şedinţa din data _____ ora _____ de către Municipiul Oradea.

Am luat cunoştinţă de condiţiile de participare la licitaţie, a condiţiilor pentru încetarea contractului, a condiţiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanţiei de participare la licitaţie, prevăzute în Caietul de sarcini şi îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condiţiile stabilite.

* *Dacă este cazul*

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

Data _____ Semnătură ofertant

_____

Formularul nr. 3

FORMULAR DE OFERTĂ*

pentru participarea la licitaţia publică privind închirierea imobilului ce aparţine domeniului privat al UAT – Municipiul Oradea, situat în mun. Oradea, str. _____nr. ___, înscris în CF nr. _____, reprezentând în natură spaţiu cu destinaţia de boxă la subsol (spaţiu de depozitare)

Subsemnatul _____, în calitate de participant la procedura de licitaţie publică, pentru închirierea imobilului ce aparţine domeniului privat al UAT – Municipiul Oradea, situat în mun. Oradea, str. _____ nr. _____, reprezentând în natură spaţiu cu destinaţia de *boxă la subsol* (spaţiu de depozitare), organizată în data de _____, ora _____ la sediul Primăriei Municipiului Oradea - Piaţa Unirii nr. 1, declar că,

Oferta mea de preţ pentru închirierea imobilului mai sus-menţionat, este de

_____lei/ lună.

faţă de preţul de pornire de _____ lei/ lună

Menţionez faptul că în cazul în care prezenta ofertă va fi declarată câştigătoare mă oblig să accept, necondiţionat şi în întregime, toate condiţiile de închiriere menţionate de către organizatorul procedurii în documentaţia de atribuire.

Data _____ Semnătură ofertant

(formularul va fi completat și depus în plicul interior)

Formularul nr. 4

DECLARAŢIE PRIVIND PROTECŢIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR

pentru participarea la licitaţia publică privind închirierea imobilului ce aparține domeniului privat al UAT – Municipiul Oradea, situat în mun. Oradea, str. _____nr. ___, înscris în CF nr. _____, reprezentând în natură spațiu cu destinația de boxă la subsol (spațiu de depozitare)

Cu privire la imobilul ce aparține domeniului privat al UAT – Municipiul Oradea, situat în mun. Oradea, str. _____ nr. _____, reprezentând în natură spațiu cu destinația de *boxă la subsol* (spațiu de depozitare), ce urmează a fi închiriat prin licitație publică în data de _____, la sediul Primăriei Municipiului Oradea - Piața Unirii nr. 1,

Subsemnatul _____ mă oblig să respect legislaţia în vigoare privind protecţia mediului pe toată durata contractului de închiriere și nu voi utiliza imobilul pentru depozitarea deşeurilor din categoria celor periculoase, toxice, explozive, menajere, provenite din construcţii, din curăţarea şi întreţinerea spaţiilor verzi ori provenite din diverse procese tehnologice precum şi a deşeurilor de orice natură.

Totodată, am luat la cunoștință faptul că, nerespectarea celor mai sus-menționate, duce la încălcarea obiectului contractului şi ca urmare contractul va înceta, fără nici o altă formalitate prealabilă şi fără intervenţia instanței de judecată, în baza unei notificări transmise de către locator.

Data _____

Semnătură ofertant

Formularul nr. 5

DECLARAŢIE PRIVIND CONDIŢIILE SPECIFICE IMPUSE DE NATURA BUNULUI ÎNCHIRIAT

pentru participarea la licitaţia publică privind închirierea imobilului ce aparţine domeniului privat al UAT – Municipiul Oradea, situat în mun. Oradea, str. _____nr. ___, înscris în CF nr. _____, reprezentând în natură spaţiu cu destinaţia de boxă la subsol (spaţiu de depozitare)

Cu privire la imobilul ce aparţine domeniului privat al UAT – Municipiul Oradea, situat în mun. Oradea, str. _____ nr. _____, reprezentând în natură spaţiu cu destinaţia de *boxă la subsol* (spaţiu de depozitare), ce urmează a fi închiriat prin licitaţie publică în data de _____, la sediul Primăriei Municipiului Oradea - Piaţa Unirii nr. 1,

Subsemnatul _____am luat la cunoştinţă următoarele obligaţii privind natura bunului închiriat:

- Imobilul ce urmează a fi închiriat va fi utilizat pe toată durata contractului, conform destinaţiei şi în condiţiile prevăzute în contract, urmând ca la încetarea contractului să fie restituit, liber de sarcini, proprietarului/administratorului bunului;

- Pe toată perioada contractului de închiriere este interzisă modificarea destinaţiei imobilului pentru care s-a încheiat contractul;

- Orice investiţie sau amenajare a imobilului închiriat se va realiza numai în baza şi după obţinerea acordului scris al locatorului şi exclusiv pe cheltuiala chiriaşului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Data _____ Semnătură ofertant

_____

IV. CONTRACT DE ÎNCHIRIERE – model orientativ

pentru imobilele cu destinaţie de destinația boxă/spațiu de depozitare din Municipiul Oradea

CAPITOLUL I
PÂRȚILE CONTRACTULUI

Art. 1. Prezentul contract se încheie, între:

1.1. **MUNICIPIUL ORADEA**, cu sediul în Oradea, str. Piața Unirii, nr. 1, județul Bihor, având **C.I.F. RO35372589, cont IBAN: RO50TREZ0765002205X016643 deschis la Trezoreria Oradea**, reprezentat legal prin _____, în calitate de LOCATOR, pe de o parte,

și

1.2. ..... , CNP: ..... cu domiciliul în ....., str. ..... nr....., et....., sc....., ap..... , judet (sector) Bihor, legitimat/ă cu carte de identitate, seria ..... nr. ....., eliberat la data de ....., de ....., în calitate de CHIRIAŞ/LOCATAR, pe de altă parte, în calitate de CHIRIAȘ/LOCATAR, pe de altă parte.

Art. 2. Părțile, cunoscând prevederile legale în domeniul închirierii, convin asupra încheierii prezentului contract.

CAPITOLUL II
OBIECTUL SI DURATA ÎNCHIRIERII

Art. 3. OBIECTUL CONTRACTULUI

a) Obiectul contractului îl constituie închirierea de către locator a spațiului cu destinația de **boxă**, situat în municipiul **Oradea, str. ..... nr. .....**, județul Bihor, acordând chiriașului un drept de folosință limitată în condițiile prezentului contract.
b) Predarea - primirea se efectuează pe baza de proces - verbal încheiat între părți și care constituie Anexa nr.1 la prezentul contract, în care se va consemna în mod detaliat starea în care se află imobilul.

Art. 4. DURATA CONTRACTULUI

a) Prezentul contract se încheie pe o perioada de ..... **ani**, cu începere de la data de ..... până la data de .....
b) Partea interesată poate solicita în scris prelungirea contractului, cu cel puțin 45 zile înaintea expirării datei contractuale, cealaltă parte având obligația de a răspunde în termen de 30 de zile de la data comunicării intenției.

c) In cazul în care părțile nu convin prelungirea contractului, chiriașul este obligat să părăsească spațiul închiriat la expirarea termenului contractual.

CAPITOLUL III
CHIRIA AFERENTĂ BOXEI

Art. 5. CHIRIA SI MODALITATEA DE PLATĂ

5.1. Pentru folosirea spațiului, chiriașul datorează locatorului, trimestrial, chirie, începând cu data de 1 (întâi) a lunii următoare încheierii prezentului contract de închiriere, respectiv ..... Chiria se datorează până la data eliberării efective a imobilului închiriat.

5.2. (a) Chiria se actualizează în conformitate cu prevederile legale în materie.
(b) Chiria la data încheierii prezentului contract este în cuantum de ..... lei/ trimestru.
(c) Chiria se facturează trimestrial de către locator în prima sau a doua lună din trimestru, pentru trimestrul în curs.
(d) Neprimirea facturii nu îl exonerează pe chiriaş de la plata chiriei datorate urmare a folosinţei magaziei menţionată la art. 3.
(e) În caz de neprimire a facturilor chiriaşul are obligaţia de a anunţa de îndată locatorul prin solicitare scrisă depusă la sediul acestuia, în cel mult 30 de zile de la data când se constată cele menţionate.

5.3. (a) Chiria se achită trimestrial, până în data de 15 a ultimei luni din trimestru, dată la care cuantumul legal stabilit de legislație obligațiilor fiscale datorate bugetelor locale, începând cu prima zi următoare scadenţei și până la data plăţii inclusiv.
(b) 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 Cod Civil.
(c) 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.
(d) 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 Cod Civil.

5.4. Neplata chiriei la scadență atrage după sine posibilitatea recurgerii creditorului la oricare dintre remediile prevăzute de 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. 6. Plata chiriei se poate efectua:
- în numerar / cu cardul la casieria Primăriei Municipiului Oradea, aflată în str. Piaţa 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.

CAPITOLUL IV
GARANȚII

Art. 7. GARANȚII

a. Chiriașul se obligă să constituie un fond de garanție în contul locatorului. Cuantumul garanției se stabilește la nivelul chiriei calculate pentru o perioadă de 3 luni conform prevederilor legale la data încheierii contractului.

b. Conturile de garanții sunt conturi închise pentru chiriaș și deschise pentru locator pe perioada exercitării de către chiriaș a dreptului de folosință asupra boxei care face obiectul prezentului contract.

c. Garanția se constituie în numerar/cu cardul la casieria Primăriei Municipiului Oradea, aflată în Piaţa 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.

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

Art. 8. FOLOSINȚA BOXEI

a) Prin prezentul contract, proprietarul transmite chiriașului un drept de folosință asupra boxei închiriate.
b) Chiriașul este obligat să folosească bunul luat în închiriere cu prudența și diligența unui proprietar, potrivit destinației sale.
c) Reparațiile de întreținere curentă, sunt în sarcina chiriașului.

Art. 9. OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

1. OBLIGAȚIILE LOCATORULUI

- să predea imobilul chiriașului.
- să respecte termenul pentru care a fost închiriată boxa, dacă chiriașul își respectă obligațiile.
- să asigure chiriașului liniștită și utilă folosință a bunului pe tot timpul locațiunii, dacă chiriașul își respectă obligațiile.

2. OBLIGAȚIILE CHIRIAȘULUI

- să achite chiria la termenele prevăzute în prezentul contract;
- să achite lunar obligațiile ce-i revin, conform contractelor încheiate cu prestatorii de servicii și alte cheltuieli, în condițiile legii;

Chiriașul va fi răspunzator pentru orice stricăciune adusă boxei. Chiriașul va răspunde față de proprietar si față de orice altă persoană pentru prejudiciile cauzate prin producerea unor incendii în spațiul închiriat.

Art. 10. ÎNCETAREA CONTRACTULUI

10.1 <u>Expirarea contractului</u>

(1) Contractul de închiriere încetează de drept la expirarea termenului convenit de părţi.

(2) În privinţa obligaţiei de restituire a bunului închiriat, contractul încheiat pe durată determinată şi constatat prin înscris sub semnătură privată şi înregistrat la organul fiscal constituie, în condiţiile legii, titlu executoriu la expirarea termenului contractual.

(3) Chiriaşul este obligat să restituie boxa 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.

10.2 <u>Denunțare unilaterală</u>

(1) Contractul de închiriere încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia de către chiriaș, 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 constituită prin contract în favoarea locatorului.

(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 60 de zile în favoarea chiriașului.

(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 boxei. Chiriașul se află de drept în întârziere cu privire la eliberarea boxei de la momentul expirării termenului de preaviz. În măsura în care eliberarea boxei nu se va face în mod voluntar, locatorul va utiliza toate mijloacele legale în vederea soluționării situației.

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

2.1. 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;

2.2. în ce privește obligațiile de a nu face, punerea de drept în întârziere operează automat chiar din momentul exercitării unei conduite contrare;

2.3. privitor la obligațiile de a da, punerea în întârziere de drept operează automat la momentul ajungerii la scadență a fiecărei obligații în parte.

3. Pactul comisoriu va opera de plin drept, doar în următoarele cazuri:

3.1. chiriașul nu a achitat chiria și majorările de întârziere aferente;

3.2. chiriașul a subînchiriat boxa sau a cedat boxa închiriată;

10.4 Rezilierea judecătorească a contractului

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

1. chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni boxei;
2. chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a boxei;
3. s-a constatat neuzul;
4. chiriașul nu a efectuat lucrările de întreținere, reparații și igienizare, care cad în sarcina acestuia potrivit prezentului contract;
5. chiriașul a modificat destinația boxei ce face obiectul prezentului contract;
6. chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune și majorările aferente acestora;
7. chiriașul nu–şi îndeplineşte orice alte obligaţii prevăzute în prezentul contract.

ART. 11. 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. Chiriașul este obligat la plata chiriei până la data eliberării efective a **boxei** închiriate. De asemenea, chiriașul este obligat la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la data efectivă a eliberării boxei.

ART. 12. 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.

CAP. VI LITIGII

ART. 13. Orice diferend legat de executarea prezentului contract se va rezolva pe cale amiabilă, iar dacă aceasta nu este posibil, de către instanţele judecătoreşti.

ART. 14. Orice modificare a legislaţiei specifice în materie raportat la chiriaşi sau calculul chiriei va atrage după sine modificarea sau completarea corespunzătoare a prezentului contract.

Dispoziţiile prezentului contract se completează cu dispoziţiile Cod Civil.

Prezentul contract s-a încheiat azi_____ , în 2 exemplare originale, câte un exemplar pentru fiecare parte.

LOCATOR
MUNICIPIUL ORADEA

CHIRIAŞ

Anexa nr. I - parte integrantă
a Contractului de
închiriere
nr. ..... din .....

Date privind boxa închiriată

Situată în municipiul Oradea, strada ....., nr. .....,

Date privind boxa închiriată

Nr. crt.	Denumirea încăperii	Suprafaţa (mp)	În folosinţă	
			exclusivă	comună
0	1	2	3	4
Suprafaţa de teren aferentă boxei				