



**Primăria Municipiului Oradea**  
Direcția Patrimoniu Imobiliar

Nr. 56674 din 03.02.2026

## **DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE**

**aferentă procedurii de închiriere, prin licitație publică, a spațiului cu destinația de boxă,  
situat în mun. Oradea, str. Republicii nr. 55 – boxă 1 (subsol)**

### **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 spațiului cu destinația de boxă  
situat în mun. Oradea, str. Republicii nr. 55 – boxă 1 (subsol)

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

Bunul ce urmează a fi închiriat este situat în mun. Oradea, str. Republicii nr. 55 – boxă 1 (subsol) înscris în CF 204326-C1-U7 Oradea având SU = 19,20 mp și SC = 25,30 și terenul aferent.

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

Imobilul situat în mun. Oradea, str. Republicii nr. 55 – boxă 1 (subsol) se află în administrarea Direcției Patrimoniu Imobiliar, având destinația de boxă.

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. Obligațiile privind protecția mediului**

Locatarul are obligația de a respecta legislația în vigoare privind protecția mediului pe toată durata contractului de închiriere.

Locatarul este obligat, pe toată durata închirierii, să nu utilizeze imobilul pentru depozitarea deșeurilor din categoria celor periculoase, toxice, explozive, menajere, provenite din construcții, din curățarea și întreținerea spațiilor verzi ori provenite din diverse procese tehnologice precum și a deșeurilor de orice natură.

Nerespectarea obligațiilor menționate anterior duce la încălcarea obiectului contractului și ca urmare contractul va înceta, fără nici o altă formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în baza unei notificări transmise de către locator. Încetarea contractului va produce efecte de la data stabilită în notificare, urmând ca pe cheltuiala locatarului să se aducă imobilul închiriat la starea inițială în care a fost predat.

### **3.2. Obligațiile privind exploatarea imobilului**

Imobilul ce urmează a fi închiriat va fi utilizat de către chiriaș pe toată durata contractului, în condițiile prevăzute în contract, urmând ca la încetarea contractului să fie restituit, liber de sarcini, proprietarului/administratorului bunului. Pe toată perioada contractului de locațiune este interzisă modificarea destinației imobilului pentru care s-a încheiat contractul.

Imobilul se va preda adjudecatarului în starea tehnică în care se afla la data desfășurării licitației. Ulterior predării, adjudecatarul nu poate formula pretenții sau obiecțiuni referitoare la starea spațiului, urmând să efectueze, pe cheltuială proprie, lucrările de reparații, îmbunătățiri sau modernizări ale acestuia.

Orice investiție sau amenajare a spațiului închiriat se va realiza numai în baza și după obținerea acordului scris al locatorului, 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 părților.

### **3.4. Elemente de preț**

(1) Prețul de pornire al licitației pentru închirierea imobilului situat în mun. **Oradea, str. Republicii nr. 55 – boxă 1 (subsol)**, stabilit în baza **HCL nr. 56 din 29.01.2026** este de **109,50 lei / lună**.

(2) În cazul acestui imobil nu sunt aplicabile prevederile Legii nr. 448/06.12.2006 privind protecția și 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 indicii de inflație cumulată, 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 **50 lei**, este obligatorie și se constituie prin ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. RO19TREZ07621360250XXXXX deschis la Trezoreria Oradea, titular de cont Municipiul Oradea, cod fiscal 4230487, sau va fi achitată în numerar la casieria organizatorului.

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

(2) **Garanția de participare la licitație**, în cuantum de **219 lei**, este obligatorie și se stabilește 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 licitației, 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.

Garanția de participare nu este purtătoare de dobânzi sau indexări.

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

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

Pentru ofertantul care câștigă licitația, garanția 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 participanți la licitație, garanția de participare se restituie, la cerere. Cererea de restituire a garanției va cuprinde în mod expres contul și banca la care urmează a fi virată suma respectivă.

#### **Art. 5. Organizarea și desfășurarea licitației**

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

Anunțul de licitație va cuprinde cel puțin următoarele elemente:

- 1) Informații generale privind autoritatea contractantă;
- 2) Informații generale privind obiectul procedurii de licitație publică, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat;
- 3) Informații privind documentația de atribuire, respective modalitatea prin care persoanele interesate pot intra în posesia documentației de atribuire;
- 4) Informații privind ofertele:
  - data-limită de depunere a ofertelor;
  - adresa la care trebuie depuse ofertele;
  - informații privind prezentarea ofertei;
- 5) Data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere și evaluare a ofertelor;
- 6) Instanța competentă în soluționarea eventualelor litigii și termenele pentru sesizarea instanței;
- 7) Data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate în vederea publicării.

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

#### **Art. 6. Programul licitației:**

**Termenul limită pentru solicitarea clarificărilor privind documentația de atribuire 19.02.2026 ora 09:00** la sediul Primăriei municipiului Oradea (Piața Unirii nr. 1) - Sala Ghișeelor de la parterul instituției (Piramidă).

**Termenul limită de depunere a ofertelor este 03.03.2026 ora 11:00** la sediul Primăriei municipiului Oradea (Piața Unirii nr. 1) - Sala Ghișeelor de la parterul instituției (Piramidă).

**Licitatia se va desfășura în data de 06.03.2026 ora 10:00** în Sala Mică „Rimlér Karoly” -Piața Unirii nr. 1, et. I.

**Anunțul de licitație a fost transmis către instituțiile abilitate, în vederea publicării, la data de 09.02.2026.**

## **Art. 7. Participanții la licitația publică**

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

- a plătit taxele privind participarea la licitație (taxa de participare și garanția de participare);
- a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate și în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- 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, soțul/ soția acestuia sau alte persoane aflate în întreținerea sa, să nu fi fost evacuat din culpă proprie dintr-un imobil aflat în proprietatea/administrarea Municipiului Oradea.

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

## **Art. 8. Reguli privind documentele de participare la licitație**

Ofertele se depun la sediul autorității 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 obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației 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 conținutului, pe toată perioada de valabilitate stabilită de autoritatea contractantă.

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

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

Oferta depusă la o altă adresă a autorității contractante decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

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

**Pe plicul exterior** se va indica numele ofertantului, domiciliul acestuia, numărul de telefon și obiectul licitației pentru care este depusă oferta: **"Licitație publică pentru închirierea spațiului cu destinația de boxă, situat în mun. Oradea, str. Republicii nr. 55 – boxă 1 (subsol). A nu se deschide până la data de 06.03.2026 ora 10:00"**, și va trebui să conțină:

- **Fișa ofertantului**, conform *Formularului nr. 1*;
- **Declarația de participare la licitație**, conform *Formularului nr. 2*;
- **Actele de identitate și de stare civilă ale tuturor membrilor familiei ofertantului** (soț, soție, copii): cărți de identitate, certificate naștere, certificat căsătorie (după caz);
- **Dovada realizării unui venit stabil de către ofertant și ceilalți membri ai familiei** (soț, soție, copii, alte persoane aflate în întreținere), 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 licitație publică, însoțită de actul de identitate al împuternicitului (după caz);
- **Certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF**, care să ateste că ofertantul nu are datorii față de bugetul general consolidat (bugetul de stat), valabil la data deschiderii ofertelor - original;
- **Certificat / adeverință privind plata taxelor și impozitelor locale** care le datorează unității - administrativ teritoriale unde își 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 oferat 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 oferat peste prețul minim solicitat (Chiria max.) se acordă punctajul maxim alocat de **40 de puncte**.
  - 2) pentru celelalte chirii oferate (Chiria 1, Chiria 2, ș.a.m.d.) punctajul se calculează proporțional, astfel:  $Chiria\ 1 / Chiria\ max. \times 40\ pct.$
- 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:  $Venitul\ 1 / Venitul\ max. \times 20\ pct.$
- 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 apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.
- (6) Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul de licitație.

- (7) După deschiderea plicurilor exterioare în ședință 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 desfășurării procedurii de licitație este necesar ca ofertele să întrunească condițiile prevăzute la art. 336 alin. (2) - (5).
- (9) După analizarea conținutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmește 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 toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți.
- (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 întocmește un proces-verbal în care menționează ofertele valabile, ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul-verbal se semnează de către toți membrii comisiei de evaluare.
- (13) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- (14) În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, autoritatea contractantă informează în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.
- (15) Raportul prevăzut la alin. (13) se depune la dosarul licitației.
- (16) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 340 alin.(2) din O.U.G. nr. 57/2019. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.
- (17) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare. În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire: capacitatea economico-financiară a ofertanților (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 funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire: condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.
- (18) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.
- (19) În baza procesului-verbal care îndeplinește condițiile prevăzute la alin. (12), comisia de evaluare întocmește, în termen de o zi lucrătoare, un raport pe care îl transmite autorității contractante.
- (20) Autoritatea contractantă are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.
- (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 anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație, cu respectarea procedurii prevăzute la alin. (1) - (13).
- (24) În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitație publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitație.
- (25) Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație.
- (26) Cea de-a doua licitație se organizează în condițiile prevăzute la art. 336 alin. (1) - (12) din O.U.G. nr. 57/2019.
- (27) În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.

## **Art. 11. Protectia datelor**

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

## **Art. 12. Comisia de licitație**

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 și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.

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

Președintele comisiei de licitație și secretarul acesteia sunt numiți dintre reprezentanții 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, supleanții și invitații trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese potrivit art. 321 din O.U.G. nr. 57/2019.

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

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

## **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 folosința bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

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

(4) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării 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 garanției echivalentă cu valoarea a trei chirii lunare.

## **Art. 14. Neîncheierea contractului de închiriere**

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

(2) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și 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 părții interesate, dacă părțile nu stabilesc altfel.

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

(5) În cazul în care, în situația 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 câștigător în două sau mai multe licitații organizate în aceeași sesiune, autoritatea contractantă va declara câștigătoare prima ofertă 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 licitație organizatorul are obligația de a lua toate măsurile pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale.

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

Nu au dreptul de a fi implicate în procesul de verificare a ofertelor, următoarele persoane: soț/soție, 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 confidențialitatea asupra conținutului ofertelor, precum și asupra altor informații prezentate de către ofertanți a căror dezvăluire ar putea aduce atingere dreptului acestora de a-și proteja proprietatea intelectuală sau secretele comerciale, precum și asupra lucrărilor comisiei de evaluare.

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

Soluționarea 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.

Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție 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](http://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 și obligațiile părților, executarea și încetarea contractului răspunderea contractuală și rezolvarea litigiilor se vor stabili prin contractul de locațiune (închiriere), încheiat conform legislației în vigoare.

## **II. FIȘA DE DATE A PROCEDURII**

**afereantă procedurii de închiriere, prin licitație publică, a spațiului cu destinația de boxă, situat în mun. Oradea, str. Republicii nr. 55 – boxă 1 (subsol)**

### **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:** 0359 468 010 int. 159

**E-mail:** primarie@oradea.ro

**Persoană de contact:** Andreea Balmoș

### **Informații generale privind obiectul licitației:**

Bunul ce urmează a fi închiriat este situat în mun. Oradea, str. Republicii nr. 55 – boxă 1 (subsol) înscris în CF 204326-C1-U7 Oradea având SU = 19,20 mp și SC = 25,30 și terenul aferent.

### **Informații privind temeiul legal al organizării procedurii:**

- OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
- Hotărârea Consiliului Local al municipiului Oradea nr. 56 din 29.01.2026.

### **Organizarea procedurii de licitație:**

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

**Termenul limită pentru solicitarea clarificărilor privind documentația de atribuire** este **19.02.2026 ora 09:00** la sediul Primăriei municipiului Oradea (Piața Unirii nr. 1) - Sala Ghișeelor de la parterul instituției (Piramidă).

**Termenul limită de depunere a ofertelor** este **03.03.2026 ora 11:00** la sediul Primăriei municipiului Oradea (Piața Unirii nr. 1) - Sala Ghișeelor de la parterul instituției (Piramidă).

**Licitația** se va desfășura în data de **06.03.2026 ora 10.00** în Sala Mică „Rimler Karoly” - Piața Unirii nr. 1, et. I.

**Anunțul de licitație** a fost transmis către instituțiile abilitate, în vederea publicării, la data de 09.02.2026.

### **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](http://www.oradea.ro), secțiunea Licitații – anunțuri de transparență.

### **Criterii de calificare a participanților la licitația publică:**

**Are dreptul de a participa la licitație** orice **persoană fizică**, română sau străină, care îndeplinește cumulativ următoarele condiții:

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta, împreună cu documentele solicitate, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) ofertantul și, după caz, soțul/ soția acestuia sau alte persoane aflate în întreținerea sa, să nu fi fost evacuat din culpă proprie dintr-un imobil aflat în proprietatea/administrarea Municipiului Oradea.

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

## **Criteriile de atribuire a contractului de închiriere, precum și ponderea lor**

Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

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

Ponderea fiecărui criteriu se stabilește 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.

## **Desfășurarea 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 licitație.

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 licitație descalifică ofertanții care nu au depus toate documentele și datele prevăzute în documentația 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 conținutului plicului, pe baza criteriilor de valabilitate, secretarul comisiei de licitație va întocmi un proces verbal în care se menționează ofertele valabile, precum și ofertele care nu îndeplinesc criteriile de valabilitate și motivele excluderii acestora din urmă de la procedura de licitație. Procesul - verbal se semnează de către toți membrii comisiei de licitație.

Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca după deschiderea plicurilor, cel puțin două oferte să fie valabile. În cazul în care, în urma publicării anunțului de licitație nu au fost depuse cel puțin două oferte valabile, autoritatea contractantă este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

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

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.

## **Etapă 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 clasati pe primul loc, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare. În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire: capacitatea economico-financiară a ofertanților (*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 funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire: condiții specifice impuse de natura bunului închiriat. Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care 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 și 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 documentație de atribuire se completează cu prevederile Ordonanței de Urgență nr. 57/2019 privind Codul Administrativ, cu modificările și 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 și 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.



**DECLARAȚIE DE PARTICIPARE**

pentru participarea la licitația publică privind închirierea spațiului cu destinația de boxă  
situat în mun. Oradea, str. Republicii nr. 55 – boxă 1 (subsol)

Către \_\_\_\_\_

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația \_\_\_\_\_ din data de \_\_\_\_\_

Prin prezenta,

\_\_\_\_\_  
(numele și prenumele ofertantului)

manifest intenția fermă de participare la licitația publică privind închirierea spațiului cu destinația de boxă, situat în mun. Oradea, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, organizată în ședința din data \_\_\_\_\_ ora \_\_\_\_\_ de către Municipiul Oradea.

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

Cunosc starea tehnică a spațiului care face obiectul licitației și nu voi formula pretenții sau obiecțiuni ulterioare cu privire la starea acestuia.

**\* Dacă este cazul**

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

Data \_\_\_\_\_

Semnătură ofertant

\_\_\_\_\_

**FORMULAR DE OFERTĂ \***

pentru participarea la licitația publică privind închirierea spațiului cu destinația de boxă  
situat în mun. Oradea, str. Republicii nr. 55 – boxă 1 (subsol)

Subsemnatul \_\_\_\_\_ în calitate de participant la  
procedura de licitație publică, pentru închirierea spațiului cu destinația de boxă, situat în mun. Oradea,  
str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, organizată în data de \_\_\_\_\_, ora  
\_\_\_\_\_ la sediul Primăriei Municipiului Oradea - Piața Unirii nr. 1, declar că,

Oferta mea de preț pentru închirierea spațiului mai sus-menționat este de

\_\_\_\_\_ lei / lună.

față de prețul de pornire de 109,50 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)*

## **DECLARAȚIE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR**

pentru participarea la licitația publică privind închirierea spațiului cu destinația de boxă

situat în mun. Oradea, str. Republicii nr. 55 – boxă 1 (subsol)

Cu privire la spațiul cu destinația de boxă, situat în mun. Oradea, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, 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 legislația în vigoare privind protecția mediului pe toată durata contractului de închiriere și nu voi utiliza imobilul pentru depozitarea deșeurilor din categoria celor periculoase, toxice, explozive, menajere, provenite din construcții, din curățarea și întreținerea spațiilor verzi ori provenite din diverse procese tehnologice precum și a deșeurilor de orice natură.

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

Data \_\_\_\_\_

Semnătură ofertant

\_\_\_\_\_

## **DECLARAȚIE PRIVIND CONDIȚIILE SPECIFICE IMPUSE DE NATURA BUNULUI ÎNCHIRIAT**

pentru participarea la licitația publică privind închirierea spațiului cu destinația de boxă

situat în mun. Oradea, str. Republicii nr. 55 – boxă 1 (subsol)

Cu privire la spațiul cu destinația de boxă, situat în mun. Oradea, str. \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, ce urmează a fi închiriat 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:

- spațiul ce urmează a fi închiriat va fi utilizat pe toată durata contractului, conform destinației și în condițiile 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 destinației imobilului pentru care s-a încheiat contractul;

- orice investiție sau amenajare a imobilului închiriat se va realiza numai în baza și după obținerea acordului scris al locatorului și exclusiv pe cheltuiala chirieșului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Data \_\_\_\_\_

Semnătură ofertant

\_\_\_\_\_

## IV. CONTRACT DE ÎNCHIRIERE – model orientativ

pentru imobilele cu destinație de destinația boxă/magazie din Municipiul Oradea

### CAPITOLUL I PĂRȚILE 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. \_\_\_\_\_, județ Bihor, legitimat/ă cu carte de identitate, seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_, eliberat la data de \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_, în calitate de CHIRIAȘ/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/magazie**, 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) În 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 chiriaș de la plata chiriei datorate urmare a folosinței magaziei menționată la art. 3.  
(e) În caz de neprimire a facturilor chiriașul are obligația de a anunța de îndată locatorul prin solicitare scrisă depusă la sediul acestuia, în cel mult 30 de zile de la data când se constată cele menționate.
- 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 scadenței și până la data plății 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. Piața Unirii, nr. 1, în Centrul de relații cu publicul (Piramidă);
- prin virament bancar în contul Municipiului Oradea, având C.I.F. RO35372589, CONT: RO50TREZ076502205X016643 - deschis la Trezoreria Oradea;
- în unitățile CEC Bank din municipiul Oradea;
- prin utilizarea platformei online [www.oradea.ro](http://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 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.

**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 răspunzător pentru orice stricăciune adusă boxei. Chiriașul va răspunde față de proprietar și față de orice altă persoană pentru prejudiciile cauzate prin producerea unor incendii în spațiul închiriat.

**Art. 10. ÎNCETAREA CONTRACTULUI**

**10.1 Expirarea contractului**

- (1) Contractul de închiriere încetează de drept la expirarea termenului convenit de părți.
- (2) În privința obligației de restituire a bunului închiriat, contractul încheiat pe durată determinată și constatat prin înscris sub semnătură privată și înregistrat la organul fiscal constituie, în condițiile legii, titlu executoriu la expirarea termenului contractual.
- (3) Chiriașul este obligat să restituie 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 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 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-și îndeplinește orice alte obligații 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 spațiului închiriat. 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 instanțele judecătorești.

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

Dispozițiile prezentului contract se completează cu dispozițiile Cod Civil.

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

**LOCATOR  
MUNICIPIUL ORADEA**

**CHIRIAȘ**

***Date privind spațiul cu destinația de boxă / magazie***

***situat în municipiul Oradea, strada ..... nr. ....***

<b>Nr. crt.</b>	<b>Denumirea încăperii</b>	<b>Suprafața (mp)</b>	<b>În folosință</b>	
			<b>exclusivă</b>	<b>comună</b>
<b>Suprafața de teren aferentă</b>				