



Primăria Municipiului Oradea
Direcția Patrimoniu Imobiliar

Nr. 246420 din 08.05.2026

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

aferentă procedurii de închiriere, prin licitație publică, a spațiului cu destinația de *alimentație publică-bistro/cofetărie/restaurant*, situat în Cetatea Oradea din mun. Oradea, Piața Mihai Viteazul nr. 41, corp K, parter, sălile K P16-18, K P20-23

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 *alimentație publică-bistro/cofetărie/restaurant*, situat în Cetatea Oradea din mun. Oradea, Piața Mihai Viteazul nr. 41, corp K, parter, sălile K P16-18, K P20-23

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

Bunul imobil care urmează a fi închiriat este spațiul cu situat în mun. Oradea, Piața Mihai Viteazul nr. 41, corp K, parter, sălile K P16-18, K P20-23, înscris în CF 216507-C7 - Oradea, nr. inventar 005165/3, având suprafața utilă de 95,5 mp și terenul aferent acestuia.

Imobilul este compus din: spațiu propriu - zis (55,1 mp), depozit (11,3 mp), vestiar (4 mp), 2 holuri (7 mp și 6,9 mp) și 2 grupuri sanitare (5,6 mp fiecare).

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

Spațiul care face obiectul închirierii se află în administrarea Direcției Patrimoniu Imobiliar, având destinația de *alimentație publică-bistro/cofetărie/restaurant*.

Spațiul va fi folosit în baza contractului de închiriere, conform destinației.

Spațiul nu va putea fi subînchiriat sau cesionat.

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 nicio 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 locatar 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.

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

3.3. Durata închirierii

Contractul de închiriere va fi încheiat pe o perioadă de **10 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, Piața Mihai Viteazul nr. 41, corp K, parter, sălile K P16-18, K P20-23, stabilit în baza **HCL nr. 775 din 28.11.2025**, este de **2.387,5 lei / lună**.

(2) 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.

(3) Pentru clădirea/ terenul aferent spațiului închiriat se stabilește o taxă care se datorează de către adjudecatar, în condiții similare impozitului.

Art. 4. Plăți necesare pentru participarea la licitație

(1) **Taxa de participare la licitație**, în cuantum de **100 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 **4.775,00 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 2 (două) luni 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, respectiv 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 22.05.2026 ora 9:00 la sediul Primăriei Municipiului Oradea (Piața Unirii nr. 1) - Sala Ghișeelor de la parterul instituției (Piramidă).

Termenul limită de depunere a ofertelor este 02.06.2026 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 05.06.2026 ora 10:00 la Primăria Municipiului Oradea, Piața Unirii nr. 1, et. I, sala mică "Rimler Károly".

Anunțul de licitație a fost transmis către instituțiile abilitate, în vederea publicării, la data de 08.05.2026.

Art. 7. Participanții la licitația publică

La licitație se poate înscrie orice persoană juridică română sau străină: societate comercială (SRL, SA, SNC, SCS și SCA etc), persoană fizică autorizată (PFA), întreprindere individuală (II), asociație și fundație, cooperativă, regie autonomă, organizație non-guvernamentală (ONG), 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;
- nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare și nici nu a fost începută procedura insolvenței, falimentului sau lichidării împotriva acestuia;
- ofertantul sau, după caz, reprezentantul legal, 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), 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, codul unic de identificare fiscală (CUI/CIF), sediul acestuia, numărul de telefon și obiectul licitației pentru care este depusă oferta: ***"Licitație publică pentru închirierea spațiului cu destinația de alimentație publică-bistro/cofetărie/restaurant, situat în mun. Oradea, Piața Mihai Viteazul nr. 41, corp K, parter, sălile K P16-18, K P20-23.***

A nu se deschide până la data de 05.06.2026 ora 10:00",

și va trebui să conțină:

- **Fișa ofertantului**, conform *Formularului nr. 1*;
- **Declarația de participare la licitație**, conform *Formularului nr. 2*;
- **Certificatul de înmatriculare**, emis de Oficiul Registrului Comerțului;
- **Certificatul constatator**, eliberat de Oficiul Registrului Comerțului cu cel mult 30 zile înainte de data deschiderii ofertelor;
- **Actul constitutiv și statutul societății**, cu actele adiționale semnificative (după caz);
- **Actul de identitate al reprezentantului legal**;
- **Bilanțul contabil**, pentru anul fiscal precedent sau pentru a doua jumătate a anului curent (după caz);
- **Împuternicire notarială** în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de actul de identitate al împuternicitorului (după caz);
- **Cazier fiscal, eliberat de ANAF**, care să ateste că ofertantul nu are înscrise infracțiuni de evaziune fiscală, valabil la data deschiderii ofertelor - original;

- **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 sediul ofertantul, care să ateste că persoana juridică 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, pe care se înscriu numele ofertantului, codul unic de identificare fiscală (CUI/CIF) și obiectul licitației, conform *Formularului nr. 3*.

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 se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului închiriat.

Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la 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: $Chiria / Chiria\ max. \times 40\ pct.$
- b) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la art. 9 lit. b) punctajul se acordă astfel:
 - 1) pentru cel mai mare nivel al capacității economico-financiare „capital propriu” (Capacitate max.) se acordă punctajul maxim alocat de **20 de puncte**.
 - 2) pentru celelalte capacități economice-financiare ale ofertanților (Capacitate 1, Capacitate 2, ș.a.m.d.) punctajul se calculează proporțional, astfel: $Capacitate / Capacitate\ max. \times 20\ pct.$
- 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. 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

căroră 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. Protecția datelor

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei documentații, 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 două 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 cărui 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 în 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 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 *alimentație publică-bistro/cofetărie/restaurant*, situat în Cetatea Oradea din mun. Oradea, Piața Mihai Viteazul nr. 41, corp K, parter, sălile K P16-18 K P20-23

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 sau 0359 468 010, int. 126

E-mail: primarie@oradea.ro

Persoană de contact: Aurelia Beltechi

Informații generale privind obiectul licitației:

Spațiul cu destinația de *alimentație publică-bistro/cofetărie/restaurant*, situat în mun. Oradea, Piața Mihai Viteazul nr. 41, corp K, sălile K P16-18, K P20-23, înscris în CF 216507-C7 - Oradea, având SU = 95,5 mp 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. 775 din 28.11.2025.

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. 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 22.05.2026, ora 9:00 la sediul Primăriei Municipiului Oradea (Piața Unirii nr. 1) - Sala Ghișeelor de la parterul instituției (Piramidă).

Termenul limită de depunere a ofertelor este 02.06.2026 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 05.06.2026 ora 10:00 la Primăria Municipiului Oradea, Piața Unirii nr. 1, et. I, sala mică "Rimler Károly".

Anunțul de licitație a fost transmis către instituțiile abilitate, în vederea publicării, la data de 08.05.2026.

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, secțiunea Licitații – anunțuri de transparență.

Criteria de calificare a participanților la licitația publică:

Are dreptul de a participa la licitație orice persoană juridică, 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) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare și nici nu a fost începută procedura insolvenței, falimentului sau lichidării împotriva acestuia;
- e) ofertantul sau, după caz, reprezentantul legal, 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/exploatare 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.

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 clasati pe primul loc, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare. În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire: capacitatea economico-financiară a ofertanților. În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire: condiții specifice impuse de natura bunului închiriat. Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care 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 două 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.

ȘEF SERVICIU
Serviciul Locuințe, Spații Comerciale
CLAUDIA ȘANDRU

CONSILIER
Serviciul Locuințe, Spații Comerciale
AURELIA BELTECHI

FIȘA OFERTANTULUI

pentru participarea la licitația publică privind închirierea spațiului cu destinația de *alimentație publică-bistro/cofetărie/restaurant*, situat în mun. Oradea, Piața Mihai Viteazul nr. 41, corp K, parter, sălile K P16-18, K P20-23

- 1) Ofertant _____
- 2) CUI / CIF _____
- 3) Nr. înregistrare la Registrul Comerțului _____
- 4) Sediul sau adresa _____
- 5) Telefon _____
- 6) Adresă de e-mail _____
- 7) Reprezentant legal _____
- 8) Funcția _____
- 9) Nr. cont bancar _____
- 10) Banca _____
- 11) Capital propriu _____
- 12) Cifra de afaceri _____
- 13) Sediul sucursale (filiale) _____
- 14) Certificat de înmatriculare sucursale locale _____

* *Dacă este cazul*

- 15) Reprezentant legal / Împuternicit
Numele _____
Prenumele _____
- 16) Carte / Buletin de identitate, împuternicit, Seria _____ Nr. _____
- 17) Procură notarială Nr. _____ din _____ emisă de _____
- 18) Adresa de corespondență _____

Data _____

Semnătură ofertant

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

pentru participarea la licitația publică privind închirierea spațiului cu destinația de *alimentație publică-bistro/cofetărie/restaurant*, situat în mun. Oradea, Piața Mihai Viteazul nr. 41, corp K, parter, sălile K P16-18, K P20-23

Către _____

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

Prin prezenta,

(oferantul)

manifest intenția fermă de participare la licitația publică privind închirierea spațiului cu destinația de *alimentație publică-bistro/cofetărie/restaurant*, situat în mun. Oradea, Piața Mihai Viteazul nr. 41, corp K, parter, sălile K P16-18, K P20-23, organizată în ședința din data 05.06.2026 ora 10:00 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.

** 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 *alimentație publică-bistro/cofetărie/restaurant*, situat în mun. Oradea, Piața Mihai Viteazul nr. 41, corp K, parter, sălile K P16-18, K P20-23

Subscrisa _____, în calitate de participant la procedura de licitație publică pentru închirierea spațiului cu destinația de *alimentație publică-bistro/cofetărie/restaurant*, situat în municipiul Oradea, Piața Mihai Viteazul nr. 41, corp K, parter, sălile K P16-18, K P20-23, județul Bihor, organizată în data de 05.06.2026 ora 10:00 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 2.387,5 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 *alimentație publică-bistro/cofetărie/restaurant*, situat în mun. Oradea, Piața Mihai Viteazul nr. 41, corp K, parter, sălile K P16-18, K P20-23

Cu privire la spațiul cu destinația de *alimentație publică-bistro/cofetărie/restaurant*, situat în municipiul Oradea, Piața Mihai Viteazul nr. 41, corp K, parter, sălile K P18-18, K P20-23, județul Bihor, ce urmează a fi închiriat prin licitație publică în data de 05.06.2026 ora 10:00 la sediul Primăriei Municipiului Oradea - Piața Unirii nr. 1,

Subscrisa _____ mă oblig să respect legislația în vigoare privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă precum și normele de apărare împotriva incendiilor pe toată durata contractului de închiriere.

De asemenea, declar că 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 nicio 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 *alimentație publică-bistro/cofetărie/restaurant*, situat în mun. Oradea, Piața Mihai Viteazul nr. 41, corp K, parter, sălile K P16-18, K P20-23

Cu privire la spațiul cu destinația de *alimentație publică-bistro/cofetărie/restaurant*, situat în municipiul Oradea, Piața Mihai Viteazul nr. 41, corp K, parter, sălile K P16-18 K P20-23, județul Bihor, ce urmează a fi închiriat prin licitație publică în data de 05.06.2026 ora 10:00 la sediul Primăriei Municipiului Oradea - Piața Unirii nr. 1,

Subscrisa _____ declar pe proprie răspundere că:

- nu sunt în stare/procedură de dizolvare/ lichidare/ insolvență/ faliment, activitățile mele nu sunt suspendate și nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii;
- mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

De asemenea, am luat la cunoștință următoarele obligații privind natura bunului închiriat:

- imobilul 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 locațiune 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 locatarului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

Data _____

Semnătură ofertant

IV. CONTRACT DE ÎNCHIRIERE – model orientativ
pentru imobilele cu altă destinație decât aceea de locuință/
cu destinație de spațiu comercial

CAPITOLUL I
PĂRȚILE CONTRACTANTE

ART. 1. Prezentul contract se încheie între:

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

și

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

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

CAPITOLUL II
DEFINIȚII

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITOLUL III OBIECTUL ȘI DURATA ÎNCHIRIERII

ART. 4. Obiectul contractului

(1) Primul, în calitate de titular al dreptului de administrare/proprietar închiriază, iar al doilea, în calitate de chiriaș, ia cu chirie bunul imobil situat în municipiul Oradea, str.nr., înscris în CF nr., nr. topo. Oradea, județul Bihor, având încăperile, dependințele și alte dotări, specificate în anexa nr. II - parte integrantă din prezentul contract.

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

a) spațiul propriu –zis..... mp.

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

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

ART. 5. Durata contractului

(1) Durata contractului este una determinată, având o întindere de..... ani .

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

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

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

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

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

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

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

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

CAPITOLUL IV DESTINAȚIA PERMISĂ

ART. 8. Destinația permisă a bunului

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

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

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

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

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

- producție: _____ mp;
 - prestări servicii: _____ mp;
 - comerț: _____ mp;
 - alte fapte de comerț: _____ mp;
- b) alte activități decât cele prevăzute la lit. a): mp, din care alocat activităților:
- cu caracter politic: _____ mp;
 - sindicale: _____ mp;
 - cu caracter umanitar: _____ mp;
 - socio- profesionale: _____ mp;
 - alte activități: _____ mp.

ART. 9. Profile de activitate

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

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

CAPITOLUL V CHIRIA AFERENTĂ SPAȚIULUI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ART. 15. Plata chiriei se poate efectua:

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

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

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

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

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

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

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

ART. 19. Drepturile locatarului:

- a) să păstreze orice îmbunătățiri, înțelese ca lucrări autonome sau lucrări adăugate (utile sau voluptuare) efectuate pe durata închirierii, fără a putea fi obligat la plata unor despăgubiri;
- b) în cazul în care locatarul nu dorește să păstreze lucrările de îmbunătățire a imobilului, efectuate fără acordul său, acesta poate alege să ceară locatarului aducerea bunului în starea inițială precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către locatar;
- c) să accepte sau să respingă propunerile avansate de chiriaș de modificare a imobilului închiriat prin prezentul contract, în prealabil sau ori de câte ori este necesar;
- d) să verifice imobilul ori de câte ori este nevoie, în prezența chiriașului, conform programării periodice comunicate în prealabil chiriașului, verificare concretizată prin încheierea unui proces verbal și preluarea de fotografii. Reprezentantul locatarului are posibilitatea de a consemna în procesul verbal încheiat și declarațiile vecinilor;
- e) să verifice achitarea utilităților de către chiriaș, iar în cazul în care constată neachitarea acestor sume, locatarul are dreptul de a efectua plata în numele și pe seama locatarului, reținând suma necesară din fondul de garanție constituit conform prezentului contract;
- f) să preia bunul de la fostul chiriaș la încetarea contractului, în baza unui proces verbal de predare primire, cu excepția cazului în care contractul încetează conform art. 35.

ART. 20. Drepturile locatarului:

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

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

ART. 21. Obligațiile locatarului:

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

ART. 22. Obligațiile locatarului:

- a) să ia în primire bunul imobil, în starea tehnică în care acesta se găsește, de la locator, în condițiile specificate în procesul verbal de predare primire, anexă la prezentul contract;
- b) să folosească bunul conform destinației permise și profilelor de activitate convenite și acceptate la data încheierii contractului, ori, după caz, solicitate de locatar în scris și acceptate de locator în cazul prevăzut de art. 8 alin. 3 respectiv în folosința bunului să dea dovadă de prudență, diligență și un comportament demn de un bun proprietar;
- c) să nu subînchirieze bunul imobil și să nu cedeze folosința acestuia în nicio situație, cu excepția situației în care deține acordul expres exprimat în scris și prealabil al locatorului;
- d) să efectueze lucrările de întreținere și reparații cu caracter curent și să înlocuiască elementele de construcții/installații din folosința exclusivă ce se subsumează noțiunii de întreținere curentă, fără a avea nicio pretenție financiară din partea locatorului;
- e) în vederea desfășurării activității conform destinației permise și pe parcursul desfășurării acestor activități, locatarul este obligat a suporta personal întreaga contravaloare a tuturor lucrărilor de amenajare, întreținere și reparație pentru bunul imobil obiect al prezentului contract;
- f) locatarul va obține, pe cheltuiala sa, toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare pentru realizarea lucrărilor de amenajare, întreținere, reparație, respectiv desfășurare a activității conform destinației permise pentru bunul imobil și va realiza lucrările respectiv își va desfășura activitatea cu respectarea tuturor acestor avize, acorduri, autorizații precum și a dispozițiilor prevăzute de lege;
- g) locatarul este responsabil pentru efectuarea lucrărilor de reparații, reabilitare, precum și a lucrărilor de igienizare și dezinfectie ale spațiului, pentru a fi conform normelor de igienă, siguranță respectiv sanitar-veterinare, ce sunt aplicabile activităților desfășurate potrivit Destinației Permise;
- h) să păstreze și să asigure un nivel decent al curățeniei și igienei în interiorul bunului imobil și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- i) la momentul încetării din orice motive a contractului, să predea bunul imobil locatorului, în stare de folosință și curățenie, cu obiectele de inventar descrise în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea bunului imobil;
- j) să achite chiria în cuantumul și la termenul stabilit prin prezentul contract;
- k) dacă bunul imobil este înregistrat într-o asociație de proprietari, 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; să facă dovada lunar locatorului cu privire la plata cheltuielilor comune către asociația de proprietari; plata acestor cheltuieli se va face la asociația de proprietari la termenele stabilite de legile speciale;
- l) să încheie contracte de prestări servicii, în calitate de beneficiar, cu prestatorii de utilități (energie electrică, energie termică, apă caldă, apă rece, salubritate, telefon etc.) în termen de 60 de zile de la încheierea contractului; să facă dovada către locator a încheierii contractelor cu prestatorii de servicii și utilități (electrică, energie termică, apă caldă, apă rece, salubritate, telefon etc.) în termen de 60 de zile de la data semnării contractului de închiriere;
- m) să achite lunar obligațiile ce-i revin, conform contractelor încheiate cu prestatorii de servicii și utilități menționate la lit. l), în condițiile legii; să facă dovada către locator a achitării obligațiilor asumate în baza contractelor menționate la lit. l);
- n) să constituie fondul de rulment pentru neplata datoriilor față de asociația de proprietari după caz, în cuantumul prevăzut de legislația în vigoare;
- o) să permită accesul reprezentanților locatorului în incinta spațiului locativ ori de câte ori spațiul închiriat este programată pentru verificarea periodică;
- p) să asigure bunul închiriat potrivit legii, respectiv să facă dovada îndeplinirii acestei obligații către locator în termen de 3 luni de la încheierea prezentului contract;

- q) să nu modifice sub nicio formă afecțiunea folosinței bunului imobil și să nu schimbe în niciun fel destinația permisă și/sau profilele de activitate așa cum sunt acestea definite în prezentul contract, fără a avea acordul scris, semnat, datat și exprimat în prealabil al locatorului;
- r) să nu aducă modificări de construcție la imobilul închiriat (compartimentări, modificări ale structurii de rezistență, etc.), să nu modifice cursul rețelelor de utilități, fără acordul prealabil, scris, semnat și datat al locatorului;
- s) să permită accesul locatorului în spațiul închiriat, pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc.;
- t) să permită accesul locatorului în spațiul închiriat, pentru a se controla modul în care este folosit și întreținut imobilul închiriat, precum și pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina locatorului.

CAPITOLUL VIII GARANȚII

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

(2) Conturile de garanții sunt conturi închise pentru chiriași 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. 24. Sumele ce pot fi reținute de locator din depozitul de garanție sunt destinate acoperirii cheltuielilor pentru:

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

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

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

(3) În cazul efectuării de către 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. 23 alin. (1), în termen de 15 zile de la data înștiințării lui de către locator, sub sancțiunea rezilierii contractului.

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

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

CAPITOLUL IX LUCRĂRI

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

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

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

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

CAPITOLUL X MODURILE DE ÎNCETARE A CONTRACTULUI

ART. 28. Expirarea contractului

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

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

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

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

ART. 29. Denunțare unilaterală

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

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

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

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

ART. 30. Punerea în întârziere

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

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

ART. 31. Pact Comisoriu

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

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

1. chiriașul nu a achitat chiria și majorările de întârziere aferente timp de 2 trimestre consecutive;
2. chiriașul a subînchiriat bunul imobil sau a cedat sub orice formă, total sau parțial, folosința imobilului închiriat, fără acordul scris și prealabil din partea locatorului;
3. chiriașul nu a făcut dovada față de locatar a încheierii contractului de la art. 22 lit. p), în termen de 3 luni de la momentul semnării contractului de închiriere;
4. chiriașul nu a făcut dovada față de locatar a încheierii contractelor de la art. 22 lit. l), în termen de 60 de zile de la momentul semnării contractului de închiriere;
5. chiriașul nu completează depozitul de garanție în condițiile art. 23-26;
6. locatarul nu respectă dispozițiile respectiv termenele impuse prin art. 27;

7. în situația în care locatorul urmează să desfășoare activități de conservare, restaurare și repunere în valoare a bunului imobil ori a clădirii în care este situat bunul imobil, activități ce sunt incompatibile cu activitatea profesională desfășurată de către profesionist (locatar).

ART. 32. Rezilierea judecătorească a contractului de închiriere

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

1. chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni bunului imobil, instalațiilor precum și oricăror altor bunuri aferente lor sau a înstrăinat fără drept părți ale acestora;
2. locatarul nu desfășoară activitate profesională în conformitate cu destinația permisă respectiv profilele de activitate, vreme de luni consecutive de la data semnării prezentului contract;
3. chiriașul nu a efectuat lucrările de întreținere, reparații și igienizare, care cad în sarcina acestuia potrivit prezentului contract;
4. chiriașul nu respectă dispozițiile art. 8 și 9 și modifică destinația permisă respectiv profilul de activitate al bunului imobil, fără acordul scris și prealabil din partea locatorului;
5. chiriașul nu își achită obligațiile pecuniare datorate prestatorilor de servicii conform art. 22 lit. l) sau nu face lunar locatarului dovada îndeplinirii obligațiilor asumate către furnizorii de servicii de utilitate publică conform art. 22 lit. m);
6. chiriașul nu își achită obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune și majorările aferente acestora nerespectând dispozițiile art. 22 lit. k) ;
7. chiriașul nu—și îndeplinește orice alte obligații stabilite și asumate prin prevederile art. 22 sau orice alt articol din contract.

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

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

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

ART. 35. Contractul încetează de asemenea și în cazul în care bunul imobil obiect al contractului de închiriere este dobândit de către titularul contractului de închiriere printr-un contract de vânzare-cumpărare, efectele prezentului contract încetând de la data încheierii contractului de vânzare-cumpărare.

ART. 36. Exonerarea de răspundere

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

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

(2) Nu constituie cauze exoneratoare de răspundere:

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

(3) Suspendarea raporturilor contractuale dintre părți poate avea loc doar la cererea expresă formulată în scris de către locatar și doar în cazurile prevăzute de art. 36 alin. 1. La cererea formulată de locatar se vor anexa mijloacele de probă din care să reiasă existența unuia dintre cazurile de la art. 36 alin. 1.

ART. 37. Daunele interese

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

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

CAPITOLUL XI LITIGII

ART. 38. Orice diferend legat de executarea prezentului contract se va rezolva pe cale amiabilă, iar dacă aceasta nu este posibil, de către instanțele judecătorești.

ART. 39. Orice modificare a legislației referitoare la contractul de locațiune sau la noțiunea de chiriași va atrage după sine modificarea sau completarea corespunzătoare a prezentului contract.

CAPITOLUL XII ALTE CLAUZE ÎNTRE PĂRȚI

ART. 40. 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. 41. (1) Lucrările de îmbunătățire și sporire a confortului (voluptuare), se efectuează numai cu acordul locatorului. La predarea spațiului de către locatar, acesta renunță la orice pretenție materială din partea locatorului, pentru lucrările efectuate fără acordul locatorului.

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

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

ART. 42. Cumpărarea bunului de către chiriaș

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

ART. 43. (1) În cazul în care la predarea spațiului, ca urmare a încetării contractului indiferent de modalitatea concretă în care s-a realizat aceasta, se constată că starea bunului imobil s-a deteriorat, altfel decât prin uzură normală, titularul contractului de închiriere se obligă să achite contravaloarea reparațiilor ce trebuie efectuate pentru a aduce spațiul la starea inițială.

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

ART. 44. Obiectele cuprinse în inventarul bunurilor din procesul verbal de predare-primire a spațiului vor fi păstrate în stare bună și predate în această stare la încetarea contractului de închiriere. Chiriașul răspunde de predarea în stare bună a bunului imobil, așa cum a fost preluat. Chiriașul este obligat la plata chiriei și la plata cheltuielilor de întreținere până la data predării efective (proces-verbal de predare primire) a bunului imobil închiriat.

ART. 45. Chiriașul se obligă să permită accesul delegaților Primăriei Oradea precum și a delegaților furnizorilor de servicii și utilități în incinta spațiului în cazul în care se impune acest lucru (verificarea periodică a modului de îngrijire a spațiului, citirea contoarelor de utilități, sistarea utilităților în caz de neplată etc.).

ART. 46. Chiriașul este obligat să plătească întreaga chirie precum și toate cheltuielile pentru servicii/întreținere/utilități, aferente perioadei în care a ocupat efectiv spațiul.

ART. 47. Prezentul contract se încheie cu mențiunea că, în situația în care ulterior se vor constata diferențe în ceea ce privește suprafața imobilului, părțile convin de comun acord să facă modificarea convenită în fișa de calcul a chiriei.

ART. 48. (1) Datele cu caracter personal cuprinse în prezentul contract de închiriere, furnizate de către titularul de contract sau de membrii de familie trecuți în fișa locativă în vederea încheierii și executării în bune condiții a contractului de locațiune, sunt prelucrate de Primăria Municipiului Oradea cu respectarea tuturor condițiilor și standardelor impuse de prevederile Regulamentului European nr. 679/2016 privind protecția datelor cu caracter personal.

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

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

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

ART. 49. Toate comunicările cu privire la încheierea/executarea/încetarea prezentului contract, se vor efectua de către părți, în mod obligatoriu, prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire, la următoarele date de contact, sub sancțiunea neluării în seamă:

- LOCATOR:

- LOCATAR:

Prezentul contract s-a întocmit în baza Noului Cod Civil, OUG Nr. 57/2019, HCL nr., azi, la data de, în 2 exemplare, câte unul pentru fiecare parte.

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

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

LOCATOR
MUNICIPIUL ORADEA
Primar

LOCATAR



Primăria Municipiul Oradea
Direcția Patrimoniu Imobiliar
Serviciul Locuințe, Spații Comerciale

PROCES – VERBAL
de predare - primire a spațiului situat în mun. Oradea
str. _____ nr. _____

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

și

_____, în calitate de chiriaș, care primește în folosință spațiul cu altă destinație, având încăperile și dependențele așa cum sunt specificate în fișa suprafeței închiriate (Anexa nr. 2).

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

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

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

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

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

.....
e. – instalația sanitară (cazan, baie, cadă, dușuri, wc, bideuri, chiuvete, lavoare, spălătoare, robinete etc.)

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

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

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

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

AM PREDAT,

AM PRIMIT,

LOCATOR

LOCATAR

**FIȘA SUPRAFEȚEI
SPAȚIULUI CU ALTĂ DESTINAȚIE ÎNCHIRIAT**

Municipiul Oradea, str. _____ nr. _____

Date privind spațiul închiriat

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

LOCATOR

LOCATAR

FIȘA DE CALCUL

a chiriei pentru spațiului situat în mun. Oradea, str. _____ nr. _____,

LOCATAR : _____

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

ÎNTOCMIT

.....

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

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

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

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

Dovada pentru constituirea garanției o reprezintă ordinul de plată însoțit de extrasul de cont eliberat de unitatea bancară la care s-a deschis contul, documente justificative ce urmează a fi prezentate la încheierea contractului de închiriere ori în termen de cel mult 15 zile de la încheierea acestuia, constituind anexă la acesta.

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

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

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

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

LOCATOR

LOCATAR
