



**Primăria Municipiului Oradea**  
Direcția Patrimoniu Imobiliar

**Nr. 245652 din 07.05.2026**

## **DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE**

**aferentă procedurii de închiriere, prin licitație publică, a locuinței situată în mun. Oradea,  
Str. Olteniei nr. 51, DEMISOL + PARTER, ap. 2**

### **CUPRINS**

- I. CAIET DE SARCINI**
- II. FIȘA DE DATE A PROCEDURII**
- III. FORMULARE**
- IV. CONTRACT DE ÎNCHIRIERE – model orientativ**

# **I. CAIET DE SARCINI**

privind închirierea prin licitație publică a locuinței situată în municipiul Oradea,  
Str. Olteniei nr. 51, D+P, ap. 2

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

Bunul ce urmează a fi închiriat este locuința situată în mun. Oradea, Str. Olteniei nr. 51, D+P, ap. 2, înscrisă în CF Nr. 162533 – C1- U5, compusă din: 2 camere și 4 dependințe, având SU = 55,9 mp, SC = 82,6 mp, boxă la subsol cu SU = 3,2 mp, magazie cu SU = 4,8 și terenul aferent.

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

Imobilul situat în municipiul Oradea, Str. Olteniei nr. 51, D+P, ap. 2 se află în administrarea Direcției Patrimoniu Imobiliar, având destinația de locuință.

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

Imobilul nu va putea fi subînchiriat.

## **Art. 3. Condiții generale ale închirierii**

### **3.1. 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 locuința 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 locatar. 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**

Locuința ce urmează a fi închiriată va fi utilizată de către locatar pe toată durata contractului, în condițiile prevăzute în contract, urmând ca la încetarea contractului să fie restituită, liberă de sarcini, proprietarului/administratorului bunului.

Pe toată perioada contractului de locațiune este interzisă modificarea destinației locuinței pentru care s-a încheiat contractul.

Locuința 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 locuinței, urmând să efectueze, pe cheltuială proprie, lucrările de reparații, îmbunătățiri sau modernizări ale acesteia.

Orice investiție sau amenajare a locuinței închiriate 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. Olteniei nr. 51, D+P, ap. 2, stabilit în baza HCL nr. 244 din 30.04.2026, este de **616,50 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 indicele de inflație cumulat, comunicat de Institutul Național de Statistică la nivelul lunii decembrie.

#### **Art. 4. Plăți necesare pentru participarea la licitație**

(1) **Taxa de participare la licitație**, în cuantum de **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 **1233 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**

Licitarea 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 împlinesc.

#### **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).

**Licitarea se va desfășura în data de 05.06.2026, ora 9:00**, la sediul Primăriei municipiului Oradea (Piața Unirii nr. 1) în **Sala Mică „Rimler Karoly”**, et. I.

**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 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 locuinței;
- ofertantul și, după caz, soțul/ soția acestuia sau alte persoane aflate în întreținerea sa, să nu fi fost evacuat din culpă proprie dintr-o locuință aflată 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, domiciliul acestuia, numărul de telefon și obiectul licitației pentru care este depusă oferta: **"Licitație publică pentru închirierea imobilului, situat în mun. Oradea, Str. Olteniei nr. 51, D+P, ap. 2. A nu se deschide până la data de 05.06.2026, ora 9:00"**, 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 locuinței;
- **Împuternicire notarială** în original, acordată persoanei care reprezintă ofertantul în cadrul procedurii de licitație publică, însoțită de actul de identitate al împuternicitorului (după caz);
- **Certificat de atestare fiscală, eliberat de ANAF**, care să ateste că ofertantul nu are datorii față de bugetul general consolidate (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 ofertat peste prețul minim solicitat - **40 de puncte**,
- b) capacitatea economico-financiară a ofertantului - **20 de puncte**,
- c) protecția mediului înconjurător - **20 de puncte**,
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat - **20 puncte**.

### **9.2. Algoritmul de calcul pentru criteriile menționate mai sus este următorul:**

- a) Pentru criteriul de atribuire prevăzut la art. 9 lit. a) punctajul se acordă astfel:
  - 1) pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat peste prețul minim solicitat (Chiria max.) se acordă punctajul maxim alocat de **40 de puncte**.
  - 2) pentru celelalte chirii ofertate (Chiria 1, Chiria 2, ș.a.m.d.) punctajul se calculează proporțional, astfel:  $Chiria\ 1 / Chiria\ max. \times 40\ pct.$
- 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 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 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 locuinței situată în mun. Oradea, Str. Olteniei nr. 51, D+P, ap. 2**

### **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. 175 .

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

**Persoană de contact:** Popa Marinela

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

**Spațiul cu destinația de locuință, situat în mun. Oradea, Str. Olteniei nr. 51, D+P, ap. 2, înscrisă în CF Nr. 162533 – C1- U5, compusă din: 2 camere și 4 dependințe, având SU = 55,9 mp, SC = 82,6 mp, boxă la subsol cu SU = 3,2 mp, magazie cu SU = 4,8 și terenul aferent.**

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

- Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,
- Hotărârea Consiliului Local al municipiului Oradea nr. 859 din 31.10.2019,
- Hotărârea Consiliului Local al municipiului Oradea nr. 244 din 30.04.2026.

### **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 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 9:00**, la sediul Primăriei municipiului Oradea (Piața Unirii nr. 1), în **Sala Mică „Rimler Karoly”**, et. I.

**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](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-o locuință aflată 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.

### **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.

**FIȘA OFERTANTULUI**

pentru participarea la licitația publică privind închirierea locuinței situată în municipiul Oradea,  
Str. Olteniei nr. 51, D+P, ap. 2

**Date privind ofertantul**

1. Numele: \_\_\_\_\_  
Prenumele: \_\_\_\_\_
2. CNP: \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / \_\_\_\_
3. Carte/Buletin de identitate, seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_
4. Adresa de domiciliu:  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
5. Telefon: \_\_\_\_\_
6. Adresă de e-mail: \_\_\_\_\_

**Dacă este cazul – date privind reprezentantul legal / împuternicitul**

1. Numele: \_\_\_\_\_  
Prenumele: \_\_\_\_\_
2. Carte/Buletin de identitate (împuternicit), seria \_\_\_\_\_ nr. \_\_\_\_\_
3. Procură notarială nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_, emisă de \_\_\_\_\_
4. Adresa de corespondență:  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_

Semnătura ofertantului:  
\_\_\_\_\_

## DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

privind participarea la licitația publică privind închirierea locuinței situată în municipiul Oradea,

Str. Olteniei nr. 51, D+P, ap. 2

Către:

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

Subsemnatul/Subsemnata

(numele și prenumele ofertantului)

prin prezenta:

- îmi manifest intenția fermă de participare la licitația publică privind închirierea locuinței situate în municipiul Oradea, Str. Olteniei nr. 51, D+P, ap. 2, organizată de Municipiul Oradea, în ședința din data 05.06.2026, ora 9:00 și

- declar pe proprie răspundere că:

- am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, de condițiile de încetare a contractului, de condițiile de respingere a ofertei, precum și de condițiile de pierdere a garanției de participare la licitație, prevăzute în Caietul de sarcini și îmi asum în totalitate responsabilitatea respectării acestora.
- cunosc starea tehnică a locuinței care face obiectul licitației și nu voi formula pretenții sau obiecțiuni ulterioare cu privire la starea acesteia.

\* Dacă este cazul:

La locul, data și ora indicate de dumneavoastră pentru ședința de licitație, în numele meu va participa domnul/doamna \_\_\_\_\_, posesor/posesoare al/a CI/BI seria \_\_\_\_\_, nr. \_\_\_\_\_, împuternicit/ă prin Procura notarială nr. \_\_\_\_\_, din data de \_\_\_\_\_, emisă de \_\_\_\_\_, să mă reprezinte și să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data \_\_\_\_\_

Semnătura ofertantului:

\_\_\_\_\_

## FORMULAR DE OFERTĂ\*

pentru participarea la licitația publică privind închirierea locuinței situată în municipiul Oradea,  
Str. Olteniei nr. 51, D+P, ap. 2

Subsemnatul/Subsemnata \_\_\_\_\_, în calitate de participant(ă)  
la procedura de licitație publică pentru închirierea locuinței situate în **municipiul Oradea, Str. Olteniei nr. 51, D+P, ap. 2, județul Bihor**, procedură organizată în data de **05.06.2026**, ora **9:00**, la sediul Primăriei Municipiului Oradea, Piața Unirii nr. 1, declar pe propria răspundere următoarele:

**Oferta mea de preț pentru închirierea imobilului mai sus menționat este de**

\_\_\_\_\_ lei/ lună,

față de prețul de pornire de **616,50** lei/ lună.

Menționez că, în cazul în care prezenta ofertă va fi declarată câștigătoare, **mă oblig să accept necondiționat și în totalitate toate condițiile de închiriere stabilite de organizatorul procedurii și prevăzute în documentația de atribuire.**

Data \_\_\_\_\_

Semnătura ofertantului:

\_\_\_\_\_

\* Formularul va fi completat și depus în plicul interior.

## **DECLARAȚIE PRIVIND PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR**

**pentru participarea la licitația publică privind închirierea locuinței situată în municipiul Oradea,  
Str. Olteniei nr. 51, D+P, ap. 2**

Cu privire la locuința situată în **municipiul Oradea, Str. Olteniei nr. 51, D+P, ap. 2**, ce urmează a fi închiriată prin licitație publică în data de **05.06.2026**, la sediul Primăriei Municipiului Oradea - Piața Unirii nr. 1,

**Subsemnatul/Subsemnata** \_\_\_\_\_  
**mă oblig să respect legislația în vigoare privind protecția mediului pe toată durata contractului de închiriere** și nu voi utiliza locuința 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 că nerespectarea prevederilor menționate anterior constituie încălcarea obiectului contractului, iar contractul va înceta automat**, fără nicio formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în baza unei notificări transmise de către locator.

Data \_\_\_\_\_

Semnătura ofertantului:  
\_\_\_\_\_

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

pentru participarea la licitația publică privind închirierea locuinței situată în municipiul Oradea,

**Str. Olteniei nr. 51, D+P, ap. 2**

Cu privire la locuința situată în **municipiul Oradea, Str. Olteniei nr. 51, D+P, ap. 2**, ce urmează a fi închiriată prin licitație publică în data de **05.06.2026**, la sediul Primăriei Municipiului Oradea - Piața Unirii nr. 1,

**Subsemnatul/Subsemnata** \_\_\_\_\_,

declar că **am luat la cunoștință și mă oblig să respect** următoarele condiții privind natura bunului închiriat:

- Locuința ce urmează a fi închiriată va fi utilizată, pe toată durata contractului, **conform destinației și în condițiile prevăzute în contract**, urmând ca, la încetarea acestuia, să fie restituită proprietarului/administratorului liberă de orice sarcini și în starea prevăzută de dispozițiile contractuale;
- Pe toată perioada contractului de locațiune **este interzisă subînchirierea locuinței** pentru care s-a încheiat contractul, **precum și cedarea folosinței acesteia**, cu titlu gratuit sau oneros, total ori parțial;
- Pe toată perioada contractului de locațiune **este interzisă schimbarea destinației locuinței** pentru care s-a încheiat contractul;
- Orice investiție, modificare sau amenajare a spațiului închiriat **se va realiza numai cu acordul prealabil, expres și scris al locatorului** și exclusiv pe cheltuiala locatarului, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- Nerespectarea obligațiilor asumate prin prezenta declarație și prin contractul de locațiune atrage răspunderea contractuală a locatarului, inclusiv dreptul locatorului de a rezilia contractul de plin drept, fără punere în întârziere și fără intervenția instanței de judecată, după caz, precum și obligația locatarului de a suporta eventualele prejudicii cauzate.

Data \_\_\_\_\_

Semnătura ofertantului:  
\_\_\_\_\_

## V. CONTRACT DE ÎNCHIRIERE – model orientativ pentru locuințele convenabile din fondul locativ al Municipiului Oradea

### CAPITOLUL I PĂRȚILE CONTRACTANTE

**ART. 1.** Prezentul contract se încheie între:

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

și

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

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

### CAPITOLUL II DEFINIȚII

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

1. **Contractul de închiriere/ locațiune** - contractul prin care o parte, numită locatar, 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. **Locuința convenabilă** - locuința care, prin gradul de satisfacere a raportului dintre cerința utilizatorului și caracteristicile locuinței, la un moment dat, acoperă necesitățile esențiale de odihnă, preparare a hranei, educație și igienă, asigurând exigențele minimale prezentate în anexa nr. 1 din Legea nr. 114/1996 republicată.
4. **Membrii de familie** - prin familie, în sensul prezentului contract, se înțelege soțul și soția, ascendenții lor, descendenții pe linie directă până la gradul al doilea inclusiv și soții acestora, care locuiesc și gospodăresc împreună.
5. **Acordul de locuire** - în sensul prezentului contract, reprezintă consimțământul expres al locatarului, Municipiul Oradea, privind folosirea locuinței de către alte persoane decât membrii de familie înscrși în contract, cu respectarea exigențelor minimale prezentate în anexa nr. 1 din Legea nr. 114/1996 republicată.
6. **Punerea în întârziere de drept** - în cazul prezentului contract de închiriere, simpla împlinire a termenului stabilit pentru executare ori ajungerea la scadență a unei obligații, au ca și consecință faptul că debitorul este considerat ca fiind de drept pus în întârziere cu privire la executarea respectivei obligații.
7. **Lucrări de întreținere și reparații cu caracter curent** - obligația efectuării lor se află în sarcina locatarului, acestea fiind caracterizate prin eforturi financiare relativ scăzute din partea chiriașului și rezultând de regulă din folosința obișnuită a bunului. Așadar, acestea reprezintă lucrări de mică amploare, care nu necesită emiterea unei autorizații de construcție.

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

#### A. Lucrări din interiorul locuinței și la părțile de folosință comună:

- La partea de construcții: refacerea treptelor, zugrăveli; vopsitorii la pereți și tavane (dacă au existat); curățirea sobelor; înlocuirea geamurilor sparte; chituirea geamurilor; repararea și înlocuirea afișelor, cutiilor pentru corespondență, mobilierului din dotarea locuinței, jardiniereilor și bătătoarelor de covoare; rașchetarea și curățirea parchetului; repararea prin lipire a pardoselilor din materiale plastice; curățirea coșurilor de fum; curățirea canalelor pentru evacuarea gunoaielor; curățirea platformelor de gunoi; curățirea jgheburilor; curățirea burlanelor, inclusiv a teraselor și iluminatoarelor pe timp de primăvară, vară și toamnă de frunze și alte depuneri, iar iarna de zăpadă; protejarea teraselor sau acoperișurilor ca urmare a montării antenelor individuale de radio și televiziune.
- La partea de încălzire centrală: întărirea brațurilor și consolelor existente pentru conducte și radiatoare; curățirea injectoarelor și arzătoarelor; ungerea părților mobile de motoare și mecanisme; curățirea rezervoarelor de combustibil pentru îndepărtarea reziduurilor; desfundarea conductelor de alimentare cu combustibil; revizuirea robineților de dublu reglaj; aerisirea și reglajul periodic al instalațiilor de încălzire.
- La partea de instalații sanitare: repararea și înlocuirea sifoanelor de scurgere de la obiectele sanitare; desfundarea sifoanelor de scurgere și a canalizării până la căminul de racordare de la ieșirea din clădire; curățirea căminelor de racordare de gunoaie și depuneri; repararea sau înlocuirea portprosopului, portsăpunului, porthârtiei, etajerei și oglinzii; vidanjarea haznalelor.
- La partea de instalații electrice: înlocuirea globurilor; repararea sau înlocuirea butoanelor de sonerii.

- La instalația de ascensor: înlocuirea geamurilor, globurilor, becurilor, oglinzilor și a covoarelor din material plastic din cabine.
- La instalația de gaze: curățarea dispozitivelor de ardere; șlefuirea și ajustarea robinetilor cu cană pentru gaze; revopsirea conductelor aparente; întărirea brățărilor și consolelor acestora.

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

- La partea de construcții: vopsitorii la tâmplărie; repararea și înlocuirea feroneriei la tâmplăria interioară și exterioară de la uși și ferestre; repararea și înlocuirea jaluzelelor și a chingilor; repararea tencuielilor interioare în jurul tocurilor de la uși și ferestre; fixarea garniturilor metalice la sobe; repararea sobelor și a mașinilor de gătit; fixarea sau înlocuirea plăcilor de faianță, mozaic, lemn etc. din placajele pereților interiori.
  - La partea de încălzire centrală: vopsirea conductelor aparente și a radiatoarelor.
  - La partea de instalații sanitare: repararea și înlocuirea robinetilor și a bateriilor de tot felul la chiuvete, băi etc.; vopsirea conductelor aparente; repararea sau înlocuirea scaunului cu capac de la vasele WC; repararea cazanului de baie și înlocuirea burlanelor.
  - La partea de instalații electrice: repararea sau înlocuirea fasungurilor, întrerupătoarelor, comutatoarelor, prizelor, siguranțelor fuzibile sau automate, automatelor de scară.
- 8. Lucrări (reparații) necesare** - acestea se află, conform Codului Civil, în sarcina locatorului și sunt acele lucrări în lipsa cărora imobilul obiect al locațiunii ar pieri ori s-ar deteriora.
- 9. Îmbunătățirile** - sunt înțelese ca fiind acele lucrări autonome sau adăugate (utile sau voluptuare) așa cum sunt ele definite de Noul Cod Civil, fiind efectuate de către locatar pentru sporirea confortului și valorii economice a locuinței precum și pentru simpla plăcere a acestuia.
- 10. Părăsirea locuinței** - acțiunea sau inacțiunea din care rezultă existența unor indicii temeinice privind intenția neechivocă a chiriașului de a renunța în mod definitiv la exercitarea drepturilor sale asupra imobilului.
- 11. Neuzul** - neexercitarea folosinței imobilului în mod neîntrerupt de către titular, precum și de membrii chiriași trecuți în fișa locativă, timp de 6 luni calendaristice, consecutive.

### **CAPITOLUL III OBIECTUL ȘI DURATA ÎNCHIRIERII**

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

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

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

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

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

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

**ART. 8.** (1) Contractul încetează la împlinirea termenului prevăzut de către părți.

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

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

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

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

### **CAPITOLUL IV CHIRIA AFERENTĂ LOCUINȚEI**

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

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

**ART. 11.** (1) Chiria la data încheierii prezentului contract este în cuantum de ..... lei/ lună, conform Procesului Verbal de adjudecare nr.....

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

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

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

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

(5) În caz de neprimire a facturii 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.

**ART. 12.** (1) Chiria se achită trimestrial, până în data de 15 a ultimei luni din trimestru, dată la care factura devine scadentă. În caz de neplată a chiriei se vor percepe, majorări de întârziere în cuantumul legal stabilit de legislație obligațiilor fiscale datorate bugetelor locale, începând cu prima zi următoare 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. 13.** Neplată chiriei la scadență atrage după sine posibilitatea recurgerii creditorului la oricare dintre remediile prevăzute de Noul Cod Civil în cazul neexecutării obligațiilor de plată de către chiriaș, respectiv:

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

**ART. 14.** Plata chiriei se poate efectua:

- în numerar / cu cardul la Primăria Municipiului Oradea, str. 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.

**ART. 15.** (1) Pe perioada exercitării dreptului de folosință asupra spațiului locativ așa cum este acesta identificat în prezentul contract, titularul contractului de închiriere este scutit de la plata chiriei în cazul în care posedă în nume propriu, un certificat de încadrare în grad de handicap grav valabil, depus și înregistrat la sediul locatorului.

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

(3) Pe perioada exercitării dreptului de folosință asupra spațiului locativ așa cum este acesta identificat în prezentul contract, doar chiriașul adult cu handicap accentuat este scutit în condițiile legii de la plata chiriei, în cazul în care posedă un certificat de încadrare în grad de handicap accentuat valabil, depus și înregistrat la sediul locatorului.

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

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

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

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

1. modificări ale suprafeței utile a locuinței închiriate;
2. modificări ale cuantumului chiriei prin acte normative emise de către autoritățile legislative, atât cele de la nivel central cât și cele de la nivel local;

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

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

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

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

## **CAPITOLUL V**

### **DREPTURILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI**

**ART. 20. 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 înregistrare pe suport magnetic și prin încheierea unui proces verbal. Reprezentantul locatarului are posibilitatea de a consemna în procesul verbal încheiat și declarațiile vecinilor;
- e) să verifice achitarea obligațiilor de plată curente ale chiriașului, iar în cazul în care constată neachitarea acestor sume, locatarul are dreptul de a efectua plata în numele și pe seama locatarului, reținând suma necesară din fondul de garanție constituit conform prezentului contract.

**ART. 21. Drepturile chiriașului:**

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

## **CAPITOLUL VI**

### **OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR PRIVIND FOLOSIREA ȘI ÎNTREȚINEREA SPAȚIILOR CARE FAC OBIECTUL CONTRACTULUI**

**ART. 22. Obligațiile locatarului:**

- a) să predea locatarului bunul dat în locațiune;
- b) să mențină bunul în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata locațiunii;
- c) să asigure locatarului liniștită și utilă folosință a bunului pe tot timpul locațiunii.

**ART. 23. Obligațiile chiriașului:**

- a) să ia în primire bunul și să folosească locuința închiriată doar în interesul său, al persoanelor înscrise în fișa locativă anexă la contract și al persoanelor care folosesc imobilul cu acordul locatarului, după caz;
- b) să folosească locuința închiriată potrivit destinației stabilite de părți și cu bună-credință; în folosința bunului să dea dovadă de prudență, diligență și un comportament demn de un bun proprietar;
- c) să nu subînchirieze locuința și să nu cedeze folosința acesteia în nicio situație;
- d) să efectueze lucrările de întreținere și reparații cu caracter curent și să înlocuiască elementele de construcții/instalații din folosința exclusivă ce se subsumează noțiunii de întreținere curentă, fără a avea nicio pretenție financiară din partea locatarului;
- e) să repare sau să înlocuiască elementele de construcții și instalații deteriorate din folosința comună ca urmare a culpei sale din cauza folosirii necorespunzătoare, indiferent dacă acestea se află în interiorul respectiv exteriorul clădirii; dacă persoanele care au produs degradarea nu sunt identificate, atunci cheltuielile de reparații vor fi suportate conform dispozițiilor legale în vigoare;
- f) să păstreze și să asigure un nivel decent al curățeniei și igienei în interiorul locuinței și la părțile de folosință comună pe toată durata contractului de închiriere;
- g) la momentul încetării din orice motive a contractului, să predea locuința locatarului, în stare de folosință și curățenie, cu obiectele de inventar descrise în procesul verbal de predare-primire întocmit la preluarea locuinței;
- h) să achite chiria la termenele prevăzute în prezentul contract;
- i) să plătească lunar, conform listei de plată a cheltuielilor asociației de proprietari din care face parte, cota de contribuție ce îi revine la cheltuielile acelei asociații, inclusiv cele aferente fondurilor din asociație (ex. fondul

- de reparații); plata acestor cheltuieli se va face la asociația de proprietari a blocului, la termenele stabilite de legile speciale;
- j) să facă dovada către locatar a încheierii contractelor cu prestatorii de servicii (S.C. Compania de Apă Oradea S.A., S.C. Termoficare S.A., S.C. Distrigaz Vest S.A., curent electric etc.) în termen de 60 de zile de la data semnării contractului de închiriere;
  - k) să achite lunar obligațiile ce-i revin, conform contractelor încheiate cu prestatorii de servicii: S.C. Compania de Apă Oradea S.A., S.C. Termoficare S.A., S.C. Distrigaz Vest S.A., curent electric, telefon, alte cheltuieli, în condițiile legii;
  - l) la solicitarea locatorului, să facă dovada achitării obligațiilor asumate în baza contractelor menționate la lit. k);
  - m) la solicitarea locatorului, să facă dovada plății cheltuielilor comune către asociația de proprietari;
  - n) să constituie fondul de rulment pentru neplata datoriilor față de asociația de proprietari, în cuantumul prevăzut de legislația în vigoare;
  - o) să comunice locatorului, sub sancțiunea rezilierii contractului, orice modificare intervenită ulterior încheierii contractului în ceea ce privește schimbarea locului de muncă (al tuturor persoanelor înscrise în fișa locativă, inclusiv persoanele care folosesc imobilul cu acordul locatorului), venitul net al titularul contractului, al membrilor familiei acestuia înscrși în contract, inclusiv al persoanelor care folosesc imobilul cu acordul locatorului, numărul persoanelor înscrise în fișa locativă, în termen de 30 zile de la data producerii modificării;
  - p) să comunice locatorului, în termen de 30 de zile, orice modificare privind starea civilă, datele de identificare ale titularului și membrilor de familie care locuiesc cu acesta înscrși în fișa locativă precum și al persoanelor care folosesc imobilul cu acordul locatorului;
  - q) să notifice locatorului, înainte cu 30 de zile calendaristice, părăsirea imobilului pe o perioadă determinată (maxim 6 luni pe an), cu menținerea dreptului locativ condiționat de notificarea revenirii în imobil; în cazul părăsirii imobilului atât de chiriaș cât și de către membrii de familie trecuți în fișa locativă, titularul contractului de închiriere are obligația de a comunica datele de contact ale unei persoane care va aduce la îndeplinire obligațiile contractuale curente;
  - r) să permită accesul reprezentanților locatorului în incinta spațiului locativ ori de câte ori locuința închiriată este programată pentru verificarea periodică.

## **CAPITOLUL VII GARANȚII**

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

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

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

**ART. 25.** Sumele care pot fi reținute de locatar din depozitul de garanție sunt destinate acoperirii cheltuielilor pentru:

1. neplata obligațiilor ce-i revin din cheltuielile comune și majorările de întârziere aferente acestora;
2. constituirea fondului de rulment așa cum se prevede în Legea nr. 196/2018 privind înființarea, organizarea și funcționarea asociațiilor de proprietari și administrarea condominiilor;
3. reparațiile de întreținere curentă care conform Noului Cod Civil sunt în sarcina locatorului;
4. alte servicii realizate în folosul chiriașului, de care acesta a beneficiat pe perioada existenței contractului de închiriere și pe care nu le-a achitat.

**ART. 26.** (1) Dovada constituirii fondului de garanție trebuie făcută la momentul semnării contractului de către părți sau cel mai târziu în termen de 15 zile de la momentul încheierii contractului de închiriere.

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

(3) În cazul efectuării de către locatar a unor plăți din fondul de garanție, care potrivit contractului și legii ar fi trebuit suportate de locatar ori în cazul modificării nivelului chiriei, locatarul va completa garanția până la concurența valorii prevăzute la art. 24 alin. (1), în termen de 15 zile de la data înștiințării lui de către locatar, sub sancțiunea rezilierii contractului.

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

## **CAPITOLUL VIII MODURILE DE ÎNCETARE A CONTRACTULUI**

**ART. 28. Expirarea contractului**

(1) Contractul de 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 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 locuința 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, înainte de termenul stabilit, cu condiția notificării prealabile a locatorului în termen de 60 de zile.

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

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

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

#### **ART. 30. Pact comisoriu**

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

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

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

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

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

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

#### **ART. 32. Rezilierea judecătorească a contractului**

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

1. chiriașul a pricinuit însemnate stricăciuni locuinței, clădirii în care este situată aceasta, instalațiilor precum și oricăror altor bunuri aferente lor sau a înstrăinat fără drept părți ale acestora;
2. chiriașul are un comportament care face imposibilă conviețuirea sau împiedică folosirea normală a locuinței;
3. s-a constatat neuzul ori părăsirea locuinței, așa cum sunt acestea definite la art. 3 pct. 10 și pct. 11 din prezentul contract;
4. chiriașul nu a efectuat lucrările de întreținere, reparații și igienizare, care cad în sarcina acestuia potrivit prezentului contract;
5. chiriașul a modificat destinația locuinței ce face obiectul prezentului contract;
6. chiriașul nu face dovada îndeplinirii obligațiilor asumate către furnizori conform art. 23 lit. k), respectiv dovada îndeplinirii obligațiilor către asociația de proprietari conform art. 23 lit i) și m);
7. chiriașul nu și-a achitat obligațiile ce-i revin din cheltuielile comune și majorările aferente acestora;
8. chiriașul nu constituie fondul de rulment menționat la art. 23 lit. n);
9. chiriașul nu—și îndeplinește orice alte obligații prevăzute la art. 23.

**ART. 33.** Dacă prin lege nu se prevede altfel, evacuarea chiriașului se face în baza unui titlu executoriu reprezentat fie de o hotărâre judecătorească, fie de contractul de închiriere înregistrat la organul fiscal, după caz. Chiriașul este obligat la plata chiriei până la data eliberării efective a imobilului închiriat. De asemenea, chiriașul este obligat la repararea prejudiciilor de orice natură cauzate locatorului până la data efectivă a eliberării imobilului.

**ART. 34.** Contractul încetează să își producă orice fel de efecte în termen de 30 de zile de la data înregistrării decesului, dacă ascendenții și descendenții care sunt trecuți în fișa locativă și care au locuit efectiv împreună cu chiriașul, nu au optat pentru continuarea contractului.

**ART. 35.** Prezentul contract încetează să își producă orice fel de efecte în condițiile convenite de părți, cuprinse într-un acord de stingere a locațiunii, încheiat în formă scrisă între acestea.

## CAPITOLUL IX

### LITIGII

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

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

## CAPITOLUL X

### ALTE CLAUZE ÎNTRE PĂRȚI

**ART. 38.** Lucrările de reparații și întreținere care cad în sarcina locatorului se efectuează numai la solicitarea scrisă a chiriașului și în limitele fondurilor disponibile existente în acest sens.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**ART. 45.** (1) 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.

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

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

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

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

(3) Titularii datelor cu caracter personal cuprinse în prezentul contract pot să își exercite drepturile de acces, 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.

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

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

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

**LOCATOR**  
**MUNICIPIUL ORADEA**  
**Primar**

.....

**LOCATAR**

.....

**Director executiv**  
**Direcția Patrimoniu Imobiliar**

.....

**Director executiv**  
**Direcția Juridică**

.....

**Șef Serviciu**  
**Decontări Contracte**

.....

**Șef Serviciu**  
**Locuințe, Spații Comerciale**

.....

**Consilier:**

.....



**PROCES - VERBAL**  
**DE PREDARE - PRIMIRE**

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

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

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

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

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

.....

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

.....

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

.....

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

.....

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

.....

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

.....

.....

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

*Index contor apă rece bucătărie.....și baie.....*

*Index contor apă caldă bucătărie.....și baie.....*

*Index contor electric.....*

**AM PREDAT,**  
**LOCATOR** .....

**AM PRIMIT,**  
**LOCATAR** .....



**Titularul contractului de închiriere și membrii de familie  
care locuiesc împreună cu acesta**

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

**ÎNTOCMIT**

.....

**LOCATAR**

.....