

Nr. 11915 din 17.09 2021

Aprobat:

Director General

ing. PC



INSTRUCȚIUNI DE ORGANIZARE ȘI DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE LICITAȚIE CU STRIGARE

ÎNCHIRIERE SPAȚIU COMERCIAL ÎN AUTOGARA DECEBAL

ORADEA 2021

CAP.1. INFORMAȚII SPECIFICE:

1.1 Obiectul licitației publice:

Contractul are drept obiect de închiriere spațiul comercial în suprafață de 4,00 mp, situat în incinta Autogării Decebal Oradea.

1.2 Descriere: spațiul este amplasat în Autogara Decebal, B-dul Decebal, nr. 65 E și este în suprafață de 4 mp.

- destinație acceptată: punct de vânzare titluri de călătorie
- nu se acceptă altă destinație
- termen maxim de închiriere: 2 ani
- plata chiriei va începe din momentul predării încăperii

Prețul de pornire al licitației este:

- 1.150 lei (fără TVA) / lună

Pasul de licitare este de minim 50 de lei

1.3. Obligații generale:

Spațiul închiriat nu se poate subînchiria, comoda, cesiona, etc. de către chiriaș.

Obținerea tuturor autorizațiilor specifice sunt responsabilitatea exclusivă a chiriașului.

Garanția de bună plată se va constitui după, maxim, 10 zile de la semnarea contractului și va fi în cuantum echivalent a 3 (trei) luni de chirie. În cazul în care nu se va constitui garanția de bună plată în termenul specificat, contractul se va anula.

1.4 Organizatorul licitației: S.C. Oradea Transport Local S.A.

Drept de administrare: S.C. Oradea Transport Local S.A.

Adresa: mun. Oradea, str.Atelierelor 12, jud.Bihor

Cod fiscal: RO 63483

Nr.telefon: 0259/42.32.12., Nr.fax: 0250/42.60.10

Condițiile de închiriere sunt prevăzute în prezentele instrucțiuni de organizare și desfășurare a procedurii de licitație.

CAP. 2. INFORMAȚII FINANCIARE

Cheltuielile ocazionate cu elaborarea ofertei vor fi suportate de către ofertanți (persoane fizice autorizate sau persoane juridice, legal constituite)

CAP. 3. CONDIȚII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Nu se limitează numărul de participanți. Participarea la licitație este permisă ofertanților, persoane fizice autorizate sau persoanelor juridice române și străine, legal constituite, care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- sunt înregistrați, ca persoane juridice, la Oficiul Registrul Comerțului și nu au înscrise mențiuni referitoare la falimente, condamnări, abuz de încredere, amenzi, abateri;
- nu au impozite și taxe neplătite la termenele legale de plată către bugetul general consolidat și la bugetul local;
- nu au datorii (debite) față de S.C. OTL S.A. cu scadență la plată în luna anterioară licitației.

CAP. 4. ELABORAREA ȘI PREZENTAREA OFERTEI

4.1. Prin depunerea documentelor ofertantul își asumă răspunderea de a oferi prețul de pornire minim.

Oferta are caracter definitiv și obligatoriu asupra conținutului documentației pe toată perioada de valabilitate precizată.

Oferta este supusă clauzelor juridice înscrise în documentele care o alcătuiesc.

Depunerea documentelor reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a închiria spațiul în condițiile prevăzute în documentația de licitație și de a semna contractul de închiriere cu S.C.Oradea Transport Local S.A.

4.2. Oferta va conține:

(1) Declarația de participare la licitație (Anexa nr.2);

(2) Fișa ofertantului (Anexa nr.3) și documentele de constituire și funcționare ale firmei deținute de ofertant:

- **Certificat de Înregistrare Fiscală sau Codul Unic** (pentru persoanele juridice)

(3) Certificat de atestare fiscal pentru persoane juridice privind impozitele și taxele Locale și alte venituri datorate bugetului Local care să ateste că firma nu are impozite și taxe neplătite la termenele legale către bugetul local emis de Primăria pe a cărei rază este înscrisă societatea.

(4) Certificat de atestare fiscal care să ateste că firma nu are obligații fiscale neplătite la termenele legale către bugetul general consolidat , emis de ANAF.

(5) Certificat Constatator emis de Oficiul Registrul Comerțului prin care se atestă faptul că ofertantul nu este în stare de faliment, lichidare judiciară, afacerile nu sunt administrate de un judecător sindic, nu face obiectul declarării în niciuna din stările menționate și nu a comis abuzuri, abateri sau altele asemenea, emis cu maxim 30 de zile înainte de data stabilită pentru deschiderea ofertelor.

Forma de prezentare a documentelor solicitate: original sau copie certificată.

(6) Declarație pe proprie răspundere privind datoriile față de S.C. Oradea Transport Local S.A. Nu se acceptă ofertanți (participanți) care înregistrează datorii (debite) față de S.C.OTL S.A.

(7) Ofertantul trebuie să prezinte documentul de plată a garanției pentru participare, în copie conform cu originalul. Copia după chitanța sau O.P. privind plata garanției de participare **va fi capsată la exteriorul plicului cuprinzând documentele pentru participare la licitație.**

(8) Garanția de participare:

8.1. Ofertantul trebuie să constituie garanția de participare în sumă de 300 de lei cu o perioadă de valabilitate de 50 (cincizeci) de zile de la data deschiderii ofertelor;

8.2. Garanția de participare este necesară pentru a proteja organizatorul procedurii față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului pe întreaga perioadă derulată până la semnarea contractului de închiriere;

8.3. Garanția de participare poate fi constituită prin Ordin de Plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. RO05RNCB0032046498350001, deschis la Banca Comercială Română, titular de cont, S.C. Oradea Transport Local S.A., cod fiscal RO 63483 sau depusă în numerar la casieria S.C. Oradea Transport Local S.A.;

8.4. Ofertele care nu sunt însoțite de dovada constituirii garanției de participare vor fi respinse în cadrul ședinței de deschidere și returnate nedeschise;

8.5. Organizatorul procedurii are dreptul de a vira garanția de participare în bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când, acesta din urmă, se află în oricare din următoarele situații:

- a). își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;
- b). oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de închiriere în termenul stabilit de către S.C. OTL S.A.;
- c). în cazul în care ofertantul depune contestație și nu are câștig de cauză.

8.6. Garanția de participare constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare se restituie de către autoritatea contractantă în cel mult 5 (cinci) zile lucrătoare de la data la care ofertantul a făcut dovada constituirii garanției de bună plată;

8.7. Garanția de participare, constituită de ofertanții ale căror oferte nu au fost stabilite ca fiind câștigătoare, se returnează de către organizatorul procedurii în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data expirării termenului de depunere a eventualelor contestații (3 zile de la transmiterea adreselor de înștiințare privind rezultatul licitației), dar nu mai târziu de 3 (trei) zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei;

4.3. Oferta se va redacta în limba română și se va introduce în plic sigilat;

Oferta se va prezenta astfel: documentele de calificare, care se vor introduce în plic închis pe care se va înscrie:

I. Date referitoare la organizator:

- denumirea și adresa organizatorului
- mențiunea: "Pentru participarea la licitația publică cu strigare – în vederea închirierii unui spațiu în Autogara Decebal pentru amplasare unui automat pentru băuturi calde"
- mențiunea "A nu se deschide înainte de data 29.09.2021, ora 10:00.

II. Date referitoare la ofertant:

- denumirea și adresa ofertantului, precum și numărul de telefon și adresa de e-mail

4.4. Documentele/certificatele emise de autorități se vor depune în original sau copii conforme cu originalul. **Nu se admite la licitație lipsa documentelor cerute prin caietul de sarcini.**

4.5. Nu se acceptă oferte care conțin corecturi (ștersături) sau alte înscrisuri.

CAP.5. TERMENUL LIMITĂ DE DEPUNERE A OFERTELOR

5.1 Depunerea ofertelor se va face la sediul organizatorului, str. Atelierelor 12, secretariat, până la data de 29.09.2021, ora 9:00.

Organizatorul licitației nu va accepta oferte după data și ora menționate. Ofertele primite cu întârziere vor fi returnate ofertantului.

CAP.6. DURATA DE VALABILITATE A OFERTELOR

6.1 Oferta este valabilă minim 50 (cincizeci) de zile de la data limită de depunere a ofertelor.

6.2. Ofertantul va înscrie data de valabilitate a ofertei în declarația de participare la licitație (Anexa nr.2)

6.3. Ofertantul va înscrie în declarația de participare la licitație, spațiul pentru care licitează și destinația acestuia (Anexa nr.2)

CAP.7. DESCHIDEREA ȘI EVALUAREA OFERTELOR

7.1. Ofertele se vor deschide în data de 29.09.2021, ora 10:00, la sediul organizatorului licitației, SC Oradea Transport Local SA, str. Atelierelor 12, în prezența comisiei de licitație și a reprezentanților împuterniciți ai ofertanților

7.2. Comisia de licitație va întocmi un proces-verbal de deschidere a ofertelor care urmează să fie semnat de către membrii comisiei și de reprezentanții ofertanților prezenți.

7.3. Comisia de licitație va proceda, în cadrul ședinței de evaluare, la analizarea în detaliu a ofertelor.

7.4. Comisia de licitație are dreptul de a respinge o ofertă în cazul în care aceasta nu respectă cerințele minime prevăzute în prezenta documentație.

7.5. **La data depunerii, ofertanții trebuie să introducă în plicurile sigilate documentele solicitate în instrucțiuni.** Lipsa acestora conduce la descalificarea ofertantului. În caz de neprezentare a unui document, nu este permisă completarea ulterioară, neprezentarea având ca efect descalificarea ofertantului.

CAP.8. ADJUDECAREA LICITAȚIEI ȘI COMUNICAREA REZULTATULUI

8.1. Ofertantul câștigător va fi acela care, în cadrul ședinței de licitație cu strigare, prezintă oferta financiară (chirie/automat/lună) cea mai mare, pornind de la prețul minim de pornire. Fiecare ofertant are, strict, posibilitatea de a majora prețul minim de pornire. **Pasul de licitație va fi 50 de lei.**

8.2. Vor fi admiși la ședința de licitație cu strigare ofertanții (reprezentanții legali/împuterniciții) care au depus oferte conforme. Aceștia vor fi invitați la o anumită oră stabilită de către Conducerea SC OTL SA la licitația cu strigare. Fiecare participant are posibilitatea de a fi reprezentat de maxim 2 (două) persoane în cadrul ședinței de negociere cu strigare.

8.3. În cadrul ședinței de licitație cu strigare se va stabili câștigătorul.

8.4. Comisia va încheia un Proces-Verbal al Ședinței de Licitație cu Strigare în care se va menționa câștigătorul licitației, în momentul încheierii acestei etape de negociere. În Procesul-Verbal al Ședinței de Licitație cu Strigare se vor menționa ultimele prețuri oferite de către fiecare participant. Ofertele prezentate în cadrul ședinței de negociere cu strigare vor fi valabile pe toată durata perioadei declarată în oferta inițială.

8.5. Organizatorul licitației va comunica tuturor ofertanților rezultatul aplicării procedurii în momentul adjudecării.

8.6. În cadrul ședinței de licitație cu strigare se va întocmi un proces-verbal, care va fi comunicat și ofertanților.

8.7. Comisia de Licitatie, în situația în care ofertantul câștigător își retrage oferta înainte de încheierea contractului de închiriere, își rezervă dreptul de a reanaliza ofertele și de a declara câștigătoare oferta cu prețul chiriei cel mai mare, în ordinea descrescătoare a acestora.

CAP.9. ALTE INFORMAȚII

9.1. Dreptul organizatorului de a anula aplicarea procedurii de licitație.

Organizatorul licitației are dreptul de a anula procedura de licitație dacă:

a). au fost prezentate numai oferte necorespunzătoare

b). circumstanțe excepționale afectează procedura de închiriere prin licitație sau este imposibilă încheierea contractului

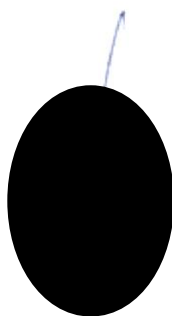
În aceste situații, singura obligație a organizatorului este aceea de a restitui garanția de participare la licitație.

9.2. Caietul de sarcini și contractul anexat fac parte integrantă din prezenta documentație.

9.3. Contestațiile referitoare la actele, deciziile sau hotărârile emise de organizatorul licitației cu privire la derularea prezentei licitații pot fi depuse de către ofertanți la sediul organizatorului licitației.

Întocmit,

TOCUȚ Carmen



BIROU JURIDIC
COMUNA DE LA
CONSILIER JURIDIC



OFERTANT _____

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

*pentru închiriere spațiu pentru închiriere spațiu comercial în Autogara Decebal – S.C. Oradea
Transport Local S.A.*

Către, _____

Urmare a anunțului publicitare apărut în publicația
_____ din data _____ 2020,

Prin prezenta

Noi, _____

(denumirea ofertantului)

ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația cu strigare pentru ***închiriere spațiu în
Autogara Decebal – S.C. Oradea Transport Local S.A.*** în ședința publică organizată la
data _____ ora _____ de către SC OTL SA.

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație prevăzute în instrucțiunile de
licitație, a condițiilor pentru încheierea sau încetarea contractului, a condițiilor respingerii
ofertei, de pierdere a garanției de participare la licitație și ne asumăm responsabilitatea
pierderii acesteia în condițiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă până la data de _____

La locul, data și ora indicată de dumneavoastră pentru deschiderea ofertelor din
partea noastră va participa un reprezentant autorizat să ne reprezinte și să semneze actele
încheiate cu această ocazie.

Data _____

Ofertant

OFERTANT _____

FIȘA OFERTANTULUI

Pentru licitația pentru închiriere spațiu în Autogara Decebal – S.C. Oradea Transport Local S.A.

- 1) Ofertant _____
- 2) Sediul societății _____
- 3) Telefon / fax _____
- 4) Reprezentant legal _____
- 5) Funcția _____
- 6) Cod fiscal _____
- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului _____
- 8) Nr. Cont _____
- 9) Banca _____
- 10) Capitalul social (mil. lei) _____
- 11) Cifra de afaceri (mil. lei) _____
- 12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale, dacă este cazul :

- 13) Certificatele de înmatriculare a sucursalelor locale:

- 14) Email _____

Data _____

OFERTANT:

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE SPAȚIU

Nr. _____ din _____
(MODEL)

Preambul:

a) SC Oradea Transport Local SA, cu sediul în jud. Bihor, Oradea, str. Atelierelor, nr. 12, cp 410542, telefon: 0259/423245 și fax: 0259/426010, înmatriculată sub nr. ORC: J05/1/1991, CUI: RO63483, cod IBAN: RO05 RNCB 0032 0464 9835 0001 la banca BCR Oradea, reprezentată prin ing. POP Viorel Mircea având funcția de Director General și ec. NICA Romeo având funcția de Director Economic, în calitate de PROPRIETAR, pe de o parte

și

b) _____, cu sediul în jud. _____, loc. _____, str. _____, nr. _____, telefon: _____, fax: _____, e-mail: _____, înmatriculată sub nr. ORC: _____, CUI: _____, cod IBAN: _____, la banca _____, reprezentată prin: _____, având funcția de _____, în calitate de CHIRIAȘ, pe de altă parte.

În baza Procesului Verbal de adjudecare a ofertelor prezentate pentru închirierea spațiului în suprafață de 4,00 mp.

Capitolul I: Obiect, durata, chirie

Art. 1 – Obiectul contractului

(1) Contractul are drept obiect de închiriere spațiul comercial în suprafață de 4,00 mp, situat în incinta Autogării Decebal Oradea.

(2) Destinația spațiului comercial este: punct vânzare titluri de călătorie

La încetarea contractului spațiul comercial revine de plin drept, gratuit și liber de sarcini proprietarului.

Art 2 – Durata contractului

(1) Termenul pentru care se închiriază spațiul comercial cu suprafața de 4 mp **este de 2 ani**, începând cu data de _____, până la data de _____

(2) Contractul de închiriere poate fi prelungit prin act adițional cu acordul părților.

Art. 3 – Chiria

(1) Pentru folosința bunului închiriat, chiriașul datorează proprietarului lunar, chirie.

(2) Chiria lunară este de _____ lei (plus TVA)

(3) Chiria se datorează începând cu data de _____

(4) Chiria datorată se va plăti până în ultima zi a lunii, pentru luna în curs, dată la care factura devine scadentă. În caz de neplată a chiriei la termenul arătat mai sus, se vor percepe majorări pentru întârziere, în cuantum de 1% /zi de întârziere. Penalitățile pot depăși debitul asupra caruia se calculează.

(5) Plata se va face prin conturile bancare specificate în factura lunară emisă de către proprietar.

Capitolul II. Drepturi și Obligații ale Părților

Art. 4 – Drepturile părților

(1) Chiriașul are următoarele drepturi:

a) de a folosi spațiul închiriat, potrivit destinației și a obiectivelor stabilite de părți prin prezentul contract.

(2) Proprietarul are următoarele drepturi:

a) de a inspecta spațiul închiriat și de a verifica respectarea obligațiilor asumate de chiriaș, fără o prealabilă notificare a acestuia. Astfel, proprietarul, are dreptul să

- verifice stadiul de realizare a investiției, modul cum este satisfăcut interesul public prin calitatea serviciilor asigurate și modul cum se respectă obligațiile asumate de chiriaș.
- b) de a încasa chiria stabilită la termenele și în cuantumul prevăzute în prezentul contract
 - c) de a modifica sau rezilia în mod unilateral contractul de închiriere din motive excepționale legate de interesul local.

Art. 5 – Obligațiile părților

(1) Chiriașul are următoarele obligații

- a) Să ia în primire bunul dat în locațiune;
- b) Să respecte documentația de urbanism aprobată și să folosească spațiul închiriat conform destinației stabilite prin contract.
- c) Să obțină toate autorizațiile necesare pentru a putea desfășura activitățile, conform destinației spațiului, în maxim 60 de zile de la data semnării prezentului contract, sub sancțiunea rezilierii unilaterale a contractului și predarea spațiului liber de sarcini.
- d) Să respecte limitele amplasamentului transmis în folosință.
- e) Să realizeze investiția în conformitate și la termenul prevăzut prin Autorizația de amplasare și funcționare.
- f) Să întrețină spațiul închiriat
- g) Chiriasul este obligat să folosească bunul luat în locațiune cu prudență și diligență, potrivit destinației stabilite prin contract. Dacă chiriasul modifică bunul ori îi schimbă destinația sau dacă îl întrebuițează astfel încât îl prejudiciază pe proprietar, acesta din urmă poate cere daune-interese și, după caz, rezilierea contractului.
- h) Să asigure exploatarea în regim continuu a spațiului închiriat. Nefuncționarea o perioadă mai mare de 90 de zile, ducând la rezilierea unilaterală a contractului de către proprietar și eliberarea de sarcini a spațiului.
- i) Să asigure întreținerea curățeniei spațiului, salubritatea, deratizarea și dezinsecția, dacă va fi cazul
- j) Să obțină toate avizele și acordurile prevăzute de lege și normativele în vigoare pentru buna funcționare a destinației spațiului.
- k) Să achite proprietarului chiria stabilită prin contract, în cuantumurile, prin modalitățile și la termenele stabilite prin prezentul contract.
- l) Să constituie garanția de bună plată în valoarea de, înainte de cu cel mult 10 zile de la semnarea contractului.
- m) Să notifice în scris proprietarul, în termen de 30 de zile, în cazul schimbării sediului, a reprezentantului legal și a modificării oricărui date prevăzute în preambul litera b).
- n) Să notifice în scris proprietarul ori de câte ori există cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activității, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității activității.
- o) La încetarea contractului, din orice cauză, să predea spațiul proprietarului în deplină proprietate, liber de sarcini.
- p) Să nu execute lucrări de construcție, sau alte lucrări care să ducă la modificarea amplasamentului fără autorizație de construcție și fără acordul prealabil, în scris, al proprietarului.
- q) Să își asume în totalitate responsabilitățile de mediu pe toată durata derulării contractului.
- r) Chiriasul răspunde pentru degradarea bunului închiriat în timpul folosinței sale, inclusiv cea cauzată de incendiu, dacă nu dovedește că a survenit fortuit.
- s) Răspunde inclusiv pentru degradarea cauzată de personalul și clienții săi.
- t) Să restituie bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere.
- u) Chiriasul nu poate invoca, în niciun caz, dreptul de retenție.

(2) Obligațiile proprietarului

- a) Să predea spațiul, în starea tehnică în care se găsește, la semnarea contractului.

- b) Să predea chiriaşului dreptul de folosinţă asupra spaţiului şi să nu îl tulbure în exercitarea drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.
- c) Să preia spaţiul, la încetarea contractului, în baza unui proces-verbal de predare – primire.
- d) Să pună la dispoziţia chiriaşului toate documentele pe care le deţine cu privire la spaţiul închiriat.

Art. 6 – Reparatii

- (1) Proprietarul este obligat să efectueze toate reparaţiile care sunt necesare pentru a menţine bunul în stare corespunzătoare de întrebuinţare pe toată durata închirierii, conform destinaţiei stabilite.
- (2) Sunt în sarcina chiriaşului reparaţiile locative, a căror necesitate rezultă din folosinţa obişnuită a bunului.
- (3) Chiriaşul este obligat, sub sancţiunea plăţii de daune-interese şi a suportării oricăror alte cheltuieli, să îi notifice de îndată proprietarului necesitatea efectuării reparaţiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă.
- (4) Reparaţiile de întreţinere curentă sunt în sarcina chiriaşului.
- (5) Dacă în timpul închirierii bunul are nevoie de reparaţii care nu pot fi amânate până la sfârşitul închirierii, sau a căror amânare ar expune bunul pericolului de a fi distrus, chiriaşul va suporta restrângerea necesară a închirierii cauzată de aceste reparaţii.
- (6) Dacă totuşi reparaţiile durează mai mult de 10 zile, preţul închirierii va fi scăzut proporţional cu timpul şi cu partea bunului de care chiriaşul a fost lipsit.
- (7) Dacă reparaţiile sunt de aşa natură încât, în timpul executării lor, bunul devine impropriu pentru întrebuinţarea convenită, chiriaşul poate rezilia contractul.
- (8) Proprietarul are dreptul de a păstra oricare din lucrările adăugate şi autonome efectuate asupra bunului pe durata închirierii şi nu poate fi obligat la despăgubiri.
- (9) Dacă lucrările au fost efectuate fără acordul prealabil al proprietarului, acesta poate alege să ceară chiriaşului aducerea bunului în starea iniţială, precum şi plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către chiriaş.

Art. 7 – Garantia contra viciilor

- (1) Proprietarul garantează contra tuturor viciilor lucrului care împiedică sau micşorează folosirea lui, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului şi fără a ţine seama dacă ele existau dinainte ori au survenit în cursul închirierii.
- (2) Proprietarul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului şi pe care chiriaşul nu le-a reclamat fără întârziere.

Art. 8 – Răspunderea contractuală

- (1) Pentru neîndeplinirea, îndeplinirea cu întârziere sau îndeplinirea necorespunzătoare a clauzelor contractuale ori prevederilor legii, partea în culpă datorează celeilalte părţi, după caz:
 - a) Majorări de întârziere
 - b) daune interese
- (2) Majorările de întârziere se datorează pentru neplata la termenele scadente sau cuantumurile stabilite a chiriei
- (3) Daunele – interese reprezintă paguba efectivă, respectiv contravaloarea distrugerilor pricinuite
- (4) Constituie cauze exoneratoare de răspundere, dacă sunt constatate şi comunicate potrivit legii, următoarele:
 - a) Forţa majoră
 - b) Cazul fortuit
 - c) Starea de necesitate

(5) Nu constituie cauze exoneratoare de răspundere:

- a) Lipsa capacității de plată
- b) Falimentul

ART. 9 – Modificarea, suspendarea și încetarea contractului

(1) Orice modificare a clauzelor contractuale se va face prin încheierea unor acte adiționale, cu acordul părților.

(2) Suspendarea contractului are loc în cazurile prevăzute de art. 8 alin. (4), la cererea expresă a părții care constată cauza care împiedică execuția contractului, formulată în condițiile legii.

(3) Suspendarea contractului nu operează în cazul în care, la data producerii evenimentelor în cauză, chiriașul era în întârziere privind obligațiile contractuale.

(4) Contractul încetează, după caz, în una dintre următoarele situații:

- a) la expirarea duratei acestuia, dacă părțile nu convin la prelungirea acestuia prin încheierea unui Act Adicional
- b) prin acordul părților.
- c) în cazul în care interesul local o impune.
- d) prin denunțarea unilaterală a contractului.
- e) în cazul înstrăinării bunului dat în locațiune.

Pentru ocuparea spațiului, după expirarea contractului și neprelungirea acestuia, proprietarul va calcula despăgubiri care sunt opozabile chiriasului.

(5) Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți, potrivit prevederilor prezentului contract.

(6) Contractul se reziliază de plin drept, prin denunțare unilaterală de către proprietar, prin simpla notificare a chiriașului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere acestuia și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care chiriașul se găsește în vreuna din următoarele situații:

- a) A folosit spațiul (prin închiriere, concesiune, asociere cu terți, etc.) fără acordul scris al proprietarului
- b) Nu a constituit garanția de bună plată, în termenul convenit la art. 12 din prezentul contract.
- c) Nu și-a îndeplinit obligația de plată a chiriei, inclusiv majorările de întârziere aferente, timp de două luni consecutive Această situație de încetare a contractului conduce la pierderea garanției de bună plată prevăzută în prezentul contract și la eliberarea imobilului.
- d) Nu a întreținut spațiul și zona din jurul acestuia și nu a efectuat reparațiile curente sau/și accidentale survenite în perioada derulării contractului
- e) În situația în care, prin procedura de reorganizare judiciară sau faliment, se înstrăinează spațiul comercial
- f) În situația în care interesul local impune realocarea imobilului ocupat de spațiul comercial unor lucrări/folosințe publice
- g) În situația neutilizării spațiului pe o perioadă mai mare de 90 zile, caz în care spațiul comercial se consideră abandonat.

(7) Contractul se reziliază, prin denunțul unilateral de către părți, cu prealabila notificare a celeilalte părți, făcută cu 15 zile înainte de reziliere, în situația în care chiriașul renunță la contract și predă terenul/spatiul liber de sarcini. În acest caz garanția de bună plată se va restitui chiriașului sau se va compensa cu suma datorată cu titlu de despăgubiri în temeiul prezentului articol, eventuala diferență pozitivă urmând a fi restituită chiriașului în termen de 30 zile de la încetarea contractului.

(8) În alte situații decât cele prevăzute la alin. (6), denunțarea unilaterală a contractului are loc potrivit dreptului comun

(9) La încetarea, din orice cauză, contractului de închiriere, chiriașul va preda proprietarului spațiul liber de sarcini, în baza unui proces verbal de predare-primire.

Încetarea contractului va produce efect cu data cu data de 01 a lunii următoare predării spațiului comercial în baza procesului-verbal de predare-primire. În situația în care chiriașul nu eliberează amplasamentul, proprietarul va proceda la notificarea chiriașului și la eliberarea spațiului cu încheierea procesului-verbal de preluare a amplasamentului în lipsa chiriașului. Chiriasul nu poate avea nici o pretentie financiara de la Proprietar.

- (10) În situația neobținerii autorizațiilor necesare funcționării în termenul prevăzut în contract sau în cazul în care investiția necesară destinației specificate nu este finalizată în termenul stabilit prin aceasta, proprietarul poate proceda la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere. În această situație spațiul comercial revine proprietarului, liber de sarcini, fără a mai fi nevoie de încheierea unui proces verbal de predare-primire. Chiriasul nu poate avea nici o pretentie financiara de la Proprietar.
- (11) Desființarea dreptului care permitea proprietarului să asigure folosința bunului închiriat determină încetarea de drept a contractului de închiriere.

ART. 10 – Diferende, litigii

- (1) Părțile vor încerca să soluționeze pe cale amiabilă orice diferende ce s-ar ivi între ele, având drept obiect prezentul contract
- (2) În cazul în care părțile au efectuat procedura prealabilă judecătii prevăzută de alin. (1), dar nu au reușit soluționarea diferendelor ivite, partea interesată se va putea adresa instanței de judecată competente material și teritorial.

CAPITOLUL IV – GARANȚII

ART: 12 – Constituirea și utilizarea garanției

A) Garanția de bună plată

- (1) Garanția de bună plată reprezintă o măsură asiguratorie pentru încadrarea chiriașului în termenele prevăzute în contractul de închiriere
- (2) Garanția de bună plată se constituie în valoare deși reprezintă chiria aferentă a 3 luni.
- (3) Garanția de bună plată se eliberează în termen de 15 zile de la data încheierii procesului-verbal de predare/primire a spațiului închiriat de către chiriaș către proprietar, la încetarea contractului.
- (5) Utilizarea garanției de bună plată de către proprietar se va face în următoarele condiții:
- a) neplata la scadență a chiriei pe o perioadă de cel mult 2 (două) luni consecutive,
 - b) neplata penalităților/majorărilor calculate pentru întârzierea plăților la chirie și utilități
 - c) alte situații în care chiriașul are calitatea de restanțier față de S.C. O.T.L. S.A.
- (6) În cazul utilizării garanției de buna plată, chiriașul are obligația ca în termen de 30 de zile de la data comunicării acestei situații să reconstituie garanția de bună plată.
- (7) Restituirea garanției se face în următoarele situații:
- a) contractul de închiriere a încetat prin ajungere la termen
 - b) la schimbarea titularului contractului ca urmare a înstrăinării spațiului comercial închiriat
 - c) în alte situații stabilite de comun acord cu proprietarul.

ART. 13 – Dispoziții finale

- (1) Plata chiriei nu exonerează chiriașul de obligația obținerii autorizațiilor de funcționare
- (2) Potrivit Regulamentului nr. 679 privind protecția persoanelor fizice în ceea ce privește prelucrarea datelor cu caracter personal și libera circulație a acestor date, pentru a răspunde noilor exigențe în calitate de operator de date cu caracter personal, vă informăm că datele personale din prezentul **contract** vor fi prelucrate strict în scopul îndeplinirii obligațiilor contractuale și efectelor acestuia, fără a se transmite mai

departe, pe perioada producerii efectelor contractului și cu consimțământul dumneavoastră.

- (3) Prezentul contract constituie titlu executoriu.
- (4) Constituie anexă la contract, Procesul Verbal de Predare- Primire a imobilului cu destinația de _____
- (5) Prezentul contract s-a încheiat în 2 exemplare, originale, câte un exemplar pentru fiecare parte.

Proprietar

Chiriaș

SC Oradea Transport Local SA

S.C. _____ SRL

Director General
ing. POP Viorel Mircea

Director Economic
ec. NICA Romeo

Biroul Juridic

Șef Birou Exploatare
ing. ARTENIE Cristian - Constantin

Șef Autogară
TOCUȚ Carmen