

Nr. 71124 din 15.05. 2025

Aprobat:

Director General,

ian

INSTRUCȚIUNI DE ORGANIZARE ȘI DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE LICITAȚIE CU STRIGARE

ÎNCHIRIERE SPAȚII COMERCIALE ÎN INCINTA AUTOGĂRII NUFĂRUL ORADEA

ORADEA 2025

CAP.1. INFORMAȚII SPECIFICE:

1.1 Obiectul licitației publice:

Închiriere spații comerciale în clădirea situată pe str. Nufărului, nr. 85 B

1.2 Descriere:

Lot 1. Spațiu comercial (parter) cu suprafață 86,66 mp., situat în în Oradea, str. Nufărului, nr. 85 B

- destinație acceptată: activități economice care nu generează zgomote, mirosuri
- spațiul este racordat la rețeaua electrică, de apă și canalizare, iar consumurile sunt contorizate independent de clădirea administrativă. Pentru energia termică se va încheia contract tripartit între chiriaș, O.T.L S.A și Termoficare Oradea
- perioada de închiriere este de 3 ani

- plata chiriei se va face din momentul predării spațiului, sau respectiv, începerea activității, dar nu mai târziu de perioada maximă de grație de 30 de zile.

Prețul de pornire al licitației este: 4.000 lei (fără TVA) / lună

Pasul de licitare este de minim 200 lei.

Lot 2. Spațiu comercial (etaj) cu suprafața 52,55 mp.,situat în Oradea, str. Nufărului, nr. 85 B

- destinație acceptată: activități economice care nu generează zgomote, mirosuri
- spațiul este racordat la rețeaua electrică, de apă și canalizare, iar consumurile sunt contorizate independent de clădirea administrativă. Pentru energia termică se va încheia contract tripartit între chiriaș, O.T.L S.A și Termoficare Oradea
- perioada de închiriere este de 3 ani
- plata chiriei se va face din momentul predării spațiului, sau respectiv, începerea activității, dar nu mai târziu de perioada maximă de grație de 30 de zile.

Prețul de pornire al licitației este: 2.000 lei (fără TVA) / lună

Pasul de licitare este de minim 200 lei.

1.3. Obligații generale:

Spațiile închiriate nu se pot 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 quantum 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 și se va proceda conform art. 8.7.

1.4 Organizatorul licitației: Oradea Transport Local S.A.

Drept de administrare: 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 ofertelor 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 înscris 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 OTL S.A. cu scadență la plată în luna anterioară licitației.

CAP. 4. ELABORAREA ȘI PREZENTAREA OFERTELOR

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 Oradea Transport Local S.A.

4.2. Oferta va conține:

(1) **Declarația de participare la licitație** (Anexa nr.2) - se va completa anexa specifică lotului pentru care s-a depus oferta;

(2) **Fișa ofertantului** (Anexa nr.3) - se va completa anexa specifică lotului pentru care s-a depus oferta împreună cu 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 Oradea Transport Local S.A.** Nu se acceptă ofertanți (participanți) care înregistrează datorii (debite) față de 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 (10% din prețul de pornire al licitației)** în sumă de: **400 lei – pentru lotul 1 și 200 lei – pentru lotul 2**

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, Oradea Transport Local S.A., cod fiscal RO 63483 sau depusă în numerar la casieria 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 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;

(9) Declarația de acceptare a clauzelor contractuale (Anexa nr.1)

(10) Împuternicire scrisă pentru persoana delegată să participe la licitația publică cu strigare și, după caz, pentru semnarea contractului

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 lotul 1** "Pentru participarea la licitația publică cu strigare – în vederea închirierii unui **spațiu comercial cu suprafața de 86,66 mp** situat în Oradea, str. Nufărului, nr. 85 B"

- **pentru lotul 2** "Pentru participarea la licitația publică cu strigare – în vederea închirierii unui **spațiu comercial cu suprafața de 52,55 mp** situat în Oradea, str. Nufărului, nr. 85 B"

- mențiunea "A nu se deschide înainte de data 22.05.2025, ora 10:00.

II. Date referitoare la ofertant:

- denumirea și adresa ofertantului, precum și numărul de telefon și adresa de e-mail (Anexa nr. 3)

4.4. Documentele/certificatele emise de autorități se vor depune în original sau copii conforme cu original, cu respectarea termenului de valabilitate prevăzut în conținutul acestora. **Nu se admite la licitație lipsa documentelor cerute prin prezentele instrucțiuni.**

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 22.05.2025, 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.

6.2. Ofertantul va înscrie data de valabilitate a ofertei în declarația de participare la licitație (Anexa nr.2 ,conformă lotului pentru care licitează)

CAP.7. DESCHIDEREA ȘI EVALUAREA OFERTELOR

7.1. Ofertele se vor deschide în data de 22.05.2025 ora 10:00, la sediul organizatorului licitației, Oradea Transport Local SA, str. Atelierelor 12, în prezența comisiei de licitație și a ofertanților, sau a reprezentanților împuterniciți ai ofertanților. Persoanele împuternicite vor completa documentul "Împuternicire" (Anexa nr. 1)

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/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 de minim:**

- 200 lei – pentru lotul 1
- 200 lei – pentru lotul 2

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

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, pentru fiecare lot în parte, în momentul încheierii acestei etape. În Procesul-Verbal al Ședinței de Licitație cu Strigare se vor menționa ultimele prețuri oferite de către fiecare participant, pentru fiecare din loturi. Ofertele prezentate în cadrul ședinței de licitație 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, pentru fiecare lot în parte.

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 licitație, în situația în care ofertantul câștigător își retrage oferta înainte de încheierea contractului de închiriere, sau nu semnează contractul de închiriere în termen 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. Contractul și anexele 2 și 3 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 în termen de maxim 3 (trei) zile lucrătoare de la data comunicărilor efectuate conform art. 8.6 și după caz art. 8.7.

Întocmit,

ing. SFIRLE Brian



(ofertant)

Împuternicire

Subscrisa _____
 cu sediul în _____, înmatriculată la
 Registrul Comerțului sub nr. _____, CUI _____,
 atribut fiscal _____, reprezentată legal prin _____,
 _____, în calitate de _____,
 _____, împuternicim prin prezenta pe _____
 _____, având funcția de _____
 cu CNP _____, identificat cu B.I./C.I. seria _____,
 nr. _____, eliberat/ă de _____
 _____, la data de _____, cu domiciliul în _____,
 str. _____, nr. _____, bl. _____, sc. _____, ap. _____,
 să ne reprezinte la licitația cu strigare din data de _____, organizată de Oradea
 Transport Local S.A în scopul atribuirii contractului de închiriere spațiu comercial cu
 suprafața de _____ mp.

În îndeplinirea mandatului său, împuternicitul va avea următoarele drepturi și obligații:

1. Să semneze toate actele și documentele care emană de la subscrisa în legătură cu participarea la licitație;

2. Să participe în numele subscrisei și să semneze toate documentele rezultate pe parcursul și/sau în urma desfășurării licitației.

Prin prezenta, împuternicitul nostru este pe deplin autorizat să angajeze răspunderea subscrisei cu privire la toate actele și faptele ce decurg din participarea la licitație.

Notă: Împuternicirea va fi însoțită de copia actului de identitate al persoanei împuternicite (buletin de identitate, carte de identitate).

Data _____

Denumirea mandantului:

 reprezentată legal prin (nume, prenume, funcție)

 (Semnătura autorizată și ștampila)

Împuternicit:

 (nume, prenume, funcție)

(Semnătura autorizată și ștampila)

ANEXA NR. 2 – lotul 1

OFERTANT

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE
pentru închirierea spațiului comercial cu suprafața de 86,66 mp

situat în Oradea, str. Nufărului, nr. 85 B

Către, _____

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

Prin prezenta,

Noi, _____

(denumirea ofertantului)

ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația cu strigare pentru închirierea **spațiului comercial (parter) cu suprafața de 86,66 mp., situat în Oradea, str. Nufărului, nr. 85 B, cu destinația** _____ în ședința publică la data _____ ora _____ de către O.T.L. S.A.

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

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

pentru închirierea spațiului comercial cu suprafața de 52,55 mp

situat în Oradea, str. Nufărului, nr. 85 B

Către, _____

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

Prin prezenta,

Noi, _____

(denumirea ofertantului)

ne manifestăm intenția fermă de participare la licitația cu strigare pentru închirierea
spațiului cu suprafața de 52,55 mp, situat în Oradea, str. Nufărului, nr. 85 B, cu
destinația _____ în ședința publică la
data _____ ora _____ de către O.T.L. S.A.

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

**participant la licitația pentru închiriere Spațiu comercial cu suprafața de 86,66 mp.,
situat în Oradea, str. Nufărului, nr. 85 B - 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:

FIȘA OFERTANTULUI

***pentru închirierea spațiului comercial cu suprafața de de 52,55 mp,
situat în Oradea, str. Nufărului, nr. 85 B***

1) Ofertant _____

2) Sediul societății sau adresa _____

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) e-mail : _____

Data _____

OFERTANT:

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE SPAȚIU COMERCIAL

Nr. _____ din _____

(MODEL)

Preambul:

a) **Oradea Transport Local SA**, cu sediul în jud. Bihor, Oradea, str. Atelierelelor, 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. REVNIC Adrian, 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 unui spațiu comercial cu suprafața de 86,66 mp., situat în Oradea, str. Nufărului 85 B,

Capitolul I - Obiect, durata, chirie

Art. 1 – Obiectul contractului

- (1) Contractul are drept obiect de închiriere: **Spațiu comercial cu suprafața de _____ mp, situat în Oradea, str. Nufărului, nr. 85 B**
- (2) Destinația spațiului comercial este: _____
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 _____ mp este de 3 ani, începând cu data de _____ până la data de _____

Art. 3 – Chiria

- (1) Pentru folosința bunului închiriat, chiriașul datorează proprietarului lunar, chirie.
- (2) Chiria lunară este de _____ lei (fără 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 penalități 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 și utilitățile stabilite 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 spațiul închiriat;
- 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) să folosească bunul luat în locațiune cu prudență și diligență, potrivit destinației stabilite prin contract. Dacă chiriașul modifică bunul ori îi schimbă destinația sau dacă îl întrebuințează 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..... până după, cel târziu, 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) să achite lunar utilitățile aferente spațiului închiriat (apă, canalizare, energie electrică, salubritate, etc.) conform facturilor emise de proprietar (OTL). Plata se va face până în ultima zi a lunii în care s-a emis factura, pentru consumurile din luna precedentă. În caz de neplată în termenele stabilite se vor percepe penalități pentru întârziere în cuantum de 1%/zi întârziere care pot depăși debitul asupra căruia se calculează.
- s) chiriașul răspunde pentru degradarea bunului închiriat în timpul folosinței sale, inclusiv cea cauzată de incendiu, dacă nu dovedește că a survenit fortuit.
- t) răspunde inclusiv pentru degradarea cauzată de personalul și clienții săi.
- u) să restituie bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere.
- v) chiriașul 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 chiriașului dreptul de folosință asupra imobilului și să nu îl tulbure în exercitarea drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.
- c) să pună la dispoziția chiriașului toate documentele pe care le deține cu privire la spațiul închiriat.

Art. 6 – Reparații

- (1) Proprietarul este obligat să efectueze toate reparațiile care sunt necesare pentru a menține bunul în stare corespunzătoare de întrebuințare pe toată durata închirierii, conform destinației stabilite.
- (2) Sunt în sarcina chiriasului reparațiile locative, a căror necesitate rezultă din folosința obișnuită a bunului.
- (3) Chiriasul este obligat, sub sancțiunea plății de daune-interese și a suportării oricăror alte cheltuieli, să îi notifice de îndată proprietarului necesitatea efectuării reparațiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă.
- (4) Reparațiile de întreținere curentă sunt în sarcina chiriasului.
- (5) Dacă în timpul închirierii bunul are nevoie de reparații care nu pot fi amânate până la sfârșitul închirierii sau a căror amânare ar expune bunul pericolului de a fi distrus, chiriasul va suporta restrângerea necesară a închirierii cauzată de aceste reparații.
- (6) Dacă totuși reparațiile durează mai mult de 10 zile, prețul închirierii va fi scăzut proporțional cu timpul și cu partea bunului de care chiriasul a fost lipsit.
- (7) Dacă reparațiile sunt de așa natură încât, în timpul executării lor, bunul devine impropriu pentru întrebuințarea convenită, chiriasul poate rezilia contractul.
- (8) Orice reparație/lucrare/modificare va fi efectuată de chiriaș, cu acordul prealabil și în scris al proprietarului (OTL)
- (9) Proprietarul are dreptul de a păstra lucrările adăugate și autonome efectuate asupra bunului pe durata închirierii și nu poate fi obligat la despăgubiri decât dacă chiriasul a efectuat lucrările cu acordul prealabil al proprietarului.
- (10) Dacă lucrările au fost efectuate fără acordul prealabil al proprietarului, acesta poate alege să ceară chiriasului aducerea bunului în starea inițială, precum și plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către chirias.

Art. 7 – Garanția contra viciilor

- (1) Proprietarul garantează contra tuturor viciilor lucrului care împiedică sau micșorează folosirea lui, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului și fără a ține seama dacă ele existau dinainte, ori au survenit în cursul închirierii.
- (2) Proprietarul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului și pe care chirasul 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 părți, după caz:
 - a) penalitate de întârziere
 - b) daune interese
- (2) Penalitățile de întârziere se datorează pentru neplata la termenele scadente sau cuantumurile stabilite a chiriei și a utilităților
- (3) Daunele – interese reprezintă paguba efectivă, respectiv contravaloarea distrugerilor pricinuite
- (4) Constituie cauze exoneratoare de răspundere, dacă sunt constatate și comunicate potrivit legii, următoarele:
 - a) forța majoră
 - b) cazul fortuit
 - c) starea de necesitate
- (5) Nu constituie cauze exoneratoare de răspundere:
 - a) lipsa capacității de plată
 - b) falimentul
- (6) Beneficiarul în solidar cu administratorul(rii) sai, răspunde de neîndeplinirea obligațiilor ce-i revin din prezentul contract, sancțiunea fiind rezilierea de drept a contractului fără a fi pus în întârziere și fără intervenția unei instanțe.
Beneficiarul în solidar cu administratorul(rii) sai, va plăti pe langa suma datorată și o penalitate de 1 % pentru fiecare zi de întârziere pentru neplata la termenele prevăzute de prezentul contract.

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 adițional
 - b) prin acordul părților.

- c) în cazul în care interesul local o impune.
 - d) prin denunțarea unilaterală a contractului.
 - e) refuzul chirasului de a reconstitui garanția de bună plată potrivit art. 12 al. 6.
- Pentru ocuparea spațiului, după expirarea contractului și neprelungirea acestuia, proprietarul va calcula despăgubiri care sunt opozabile chirasului.
- (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 penalitățile de întârziere aferente, timp de două luni consecutive Această situație de încetare a contractului conduce la pierderea garanției de bună executie 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 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 chiriaș, cu prealabila **notificare** a proprietarului, 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 a contractului de închiriere, chiriașul va preda proprietarului spațiul. 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. Chirasul nu poate avea nici o pretentie financiară 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. Chirasul nu poate avea nici o pretentie financiară 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 III - INVESTIȚII

ART. 11 – Execuția și recepția lucrărilor de investiții

- (1) Investiția, în înțelesul prezentului contract, are următorul conținut:
Spațiu comercial cu suprafața de 86,66 mp., situat în Oradea, str. Nufărului 85 B.
Realizarea investiției se va face pe cheltuiala chiriașului, în conformitate cu prevederile Autorizației de Amplasare și Funcționare emisă de Instituția Arhitectului Șef, dacă este cazul
- (2) Termenul de obținere a Autorizației de Amplasare și Funcționare este de cel mult 60 zile, de la data semnării prezentului contract.
- (3) Obținerea avizelor definitive pentru realizarea și funcționarea investiției cad în sarcina chiriașului
- (4) Orice modificări față de oferta tehnică se vor face cu acordul prealabil scris al proprietarului
- (5) Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico – edilitare existente, obținerea acordurilor de branșare îl privesc pe chiriaș
- (6) Termenul de realizare a investiției este cel prevăzut în Autorizația de Amplasare și Funcționare, sub sancțiunea rezilierii unilaterale a contractului de închiriere cu pierderea garanției și predarea spațiului liber de sarcini.
- (7) Lucrările de investiție se consideră finalizate dacă s-a efectuat recepția lucrărilor

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 de lei și reprezintă chiria aferentă a 3 (trei) luni.
- (3) Garanția de bună plată se eliberează în termen de 15 zile de la încetarea contractului.
- (4) Utilizarea garanției de bună plată de către proprietar se va face în una sau mai multe din următoarele situații:
- a) neplata la scadență a chiriei pe o perioadă de cel mult 2 (două) luni consecutive,
 - b) neplata la scadență a utilităților pe o perioadă de cel mult 2 (două) luni consecutive,
 - c) neplata penalităților/majorărilor calculate pentru întârzierea plăților la chirie și utilități
 - d) alte situații în care chiriașul are calitatea de restanțier față de O.T.L. S.A.
- (5) În cazul utilizării garanției de bună plată, chiriașul are obligația ca în termen de 30 de zile de la data comunicării acestei situații să reconstituie garanția de bună plată.
- (6) 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) Prezentul contract s-a încheiat în 2 exemplare, originale, câte un exemplar pentru fiecare parte.

Proprietar

Oradea Transport Local SA

Director General
ing. REVNIC Adrian

Director Economic
ec. NICA Romeo

Comp. Juridic

Șef Dep. Tehnic-Exploatare
ing. NAGY Attila

Șef Autogară
SFÎRLE



Chiriaș

S.C. _____ SRL