

**OTL****Oradea Transport Local - S.A. ,****Oradea**

str. Atelierelor, nr. 12

Tel: 0259-42.32.45, 0359-80.85.01+04 Fax: 0259-42.60.10

CIF : RO 63483,

Nr. Reg. Com.: J05/1/1991

E-mail : secretariat@otlra.ro,

Cont : RO05 RNCB 0032 0464 9835 0001 - B.C.R. Oradea

Web : www.otlra.roNr. 2865 din 20/05/2014

Se aproba

Director General

dr.ing. Csuzi Istvan



INSTRUCȚIUNI DE ORGANIZARE SI DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE LICITAȚIE CU STRIGARE

ÎNCHIRIERE SPAȚIU COMERCIAL ÎN INCINTA AUTOGĂRII NUFĂRUL ORADEA

ORADEA
- 2014 -

CAP. 1. INFORMATII SPECIFICE

1.1 Obiectul licitației publice: închiriere spații comerciale în incinta Autogării Oradea

- spațiu comercial platformă, suprafață 15 mp
- destinație acceptată: patiserie, alimentație publică,
- termen maxim de închiriere: 3 ani
- plata chiriei va începe din momentul predării construcției sau respectiv începerea activității, dar nu mai târziu de perioada de grație de 30 zile
- se acordă o perioadă de grație la plata chiriei de 30 zile calendaristice, de la semnarea contractului, în caz de neîncepere a activității înainte de acest termen.

Prețurile de pornire a licitației sunt:

- spațiu comercial platformă, suprafață de 15 mp, – **1.000,00 lei (fără TVA)/lună/spațiu**

1.3 Obligații generale – valabile pentru toate loturile

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

Obținerea tuturor autorizațiilor specifice (CMUAT, autorizații sanitare, etc) sunt responsabilitatea exclusivă a chiriașului.

Garanția de bună plată se va constitui în maxim 5 zile lucrătoare de la semnarea contractului și va fi echivalentul a 3 luni de chirie. În cazul în care nu se va constitui garanția de bună plată în termenul solicitat se va anula contractul.

Chiriile se reactualizează în fiecare an, cu procentul stabilit de către Consiliul Local Oradea referitor la chirii.

1.4 Organizatorul licitației: SC. Oradea Transport Local SA

Drept de administrare: SC. Oradea Transport Local SA

Adresa: Mun. Oradea, str. Atelierelor, nr. 12, Jud. Bihor

Cod fiscal: RO 63483

Numărul de telefon, fax: 0259423212 – 0259/426010

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

CAP. 2. INFORMATII FINANCIARE

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

CAP. 3. CONDIȚII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Nu se limitează numărul de participanți. Pentru desfășurarea procedurii licitației publice este obligatorie participarea a cel puțin doi ofertanți.

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 și persoane juridice la Oficiul Registrului Comerțului și nu au înscris mențiuni referitoare la falimente, condamnări, abuz de încredere, amenzi, abateri;
- să nu aibă impozite și taxe neplătite la termenele legale de plată către bugetul general consolidat și la bugetul local.
- să nu aibă datorii (debite) față de SC. OTL SA. Oradea cu scadență 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, pentru spațiul pentru care depune oferta..

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

Oferta este supusă clauzelor juridice înscrise în documentele ce 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 SC. Oradea Transport Local SA.

În cazul în care este desemnat câștigător și renunță la semnarea contractului (nu își menține oferta) este de acord să plătească penalități constând în plata chiriei la valoarea din oferta sa, stabilită câștigătoare, pe o perioadă de 3 luni.

4.2. Oferta va conține:

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

(2) Fisa ofertantului (Anexa nr. 3) și documentele de constituire și funcționare ale ofertantului:

- **certificat de înregistrare fiscală (sau codul unic)** – pentru persoanele juridice;

(3) Certificat constatator emis de Oficiul Registrului 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 nici una 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: original sau copie legalizată;

(4) Certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului, valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Agenția Natională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat. Forma de prezentare: original sau copie legalizată;

(5) Certificat de atestare fiscală emis de Primăria Mun. Oradea din care să reiasă că ofertantul nu are datorii față de bugetul local; dacă ofertantul nu are deschis rol fiscal la Primăria Oradea acesta va depune o declarație prin care atestă faptul că nu are bunuri impozabile și nu desfășoară activități generatoare de obligații față de bugetul local al Municipiului Oradea la data depunerii ofertei. Forma de prezentare: original sau copie legalizată;

(6) Declarație pe proprie răspundere privind datoriile față de SC OTL SA. Nu se acceptă ofertanți (participanți) care înregistrează datorii (debite) față de SC OTL SA.

(7) Declarație pe proprie răspundere prin care ofertantul se angajează ca în cazul în care este desemnat câștigător și renunță la semnarea contractului (nu își menține oferta) este de accord să plătească penalități constând în plata chiriei la valoarea din oferta sa, stabilită câștigătoare, pe o perioadă de 3 luni.

(8) Ofertantul trebuie să prezinte documentul de plată a garanției pentru participare, în copie conformă cu originalul. Copia după chitanța sau OP cu plata garanției de participare va fi capsat la exteriorul plicului cu documentele de calificare.

(9) Garanția de participare:

(9.1) Ofertantul trebuie să constituie garanția de participare în sumă de **200 lei** cu o perioadă de valabilitate de **50 de zile** de la data deschiderii ofertelor.

(9.2) **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.

(9.3) 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 SC. Oradea Transport Local SA. cod fiscal RO. 63843, sau numerar depusă la casieria SC Oradea Transport Local SA.

(9.4) Ofertele care nu sunt însoțite de dovada constituirii garanției pentru participare vor fi respinse și returnate nedeschise în cadrul ședinței de deschidere.

(9.5) Organizatorul procedurii are dreptul de a vira garanția pentru participare în bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre 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 SC OTL SA;

c) în cazul în care ofertantul depune contestație și nu are câștig de cauză;

(9.6) 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 zile lucrătoare de la data la care ofertantul a facut dovada constituirii garanției de bună plată.

(9.7) 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 pentru depunerea eventualelor contestații (3 zile de la data transmiterii

adreselor de înștiințare asupra rezultatului licitației), dar nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.

(9.8) Dacă ofertanții depun oferte pentru mai multe spații comerciale, vor achita garanția de participare pentru fiecare ofertă în parte.

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

Oferta se va prezenta astfel:

- documentele de calificare, care se vor introduce în plic închis și pe care se va scrie::

I – Date referitoare la organizator:

- denumirea și adresa organizatorului

- mențiunea ***“Pentru participarea la licitația publică cu strigare –în vederea închirierii spațiului comercial platformă, în suprafață de 15 mp, situat în incinta Autogării Nufărul, Oradea”***

- Mențiunea ***“A nu se deschide înainte de data 05.06.2014, ora 11⁰⁰.”***

II – Date referitoare la ofertant:

- denumirea și adresa ofertantului, precum și numărul de telefon și adresă de email.

- se vor depune plicuri separate pentru fiecare lot (inclusiv documentele solicitate)

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 ștersături sau alte înscrisuri.

CAP. 5. TERMENUL DE LIMITĂ DE DEPUNERE A OFERTELOR

5.1. Depunerea ofertelor se va face la sediul organizatorului, str. Atelierelor, nr.12, secretariat, până la data de **05.06.2014, ora 10⁰⁰**.

Organizatorul licitației nu va accepta oferte după această dată și oră. Ofertele întârziate vor fi returnate ofertantului nedeschise.

CAP.6. DURATA DE VALABILITATE A OFERTEI

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

6.2. Ofertantul va înscrie această durată de valabilitate 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, EXAMINAREA ȘI EVALUAREA OFERTELOR

7.1. Ofertele se vor deschide în data de **05.06.2014, ora 11**, la sediul organizatorului licitației, SC Oradea Transport Local SA., Atelierelor, nr.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 atât de către membrii comisiei, cât și de către reprezentanții ofertanților prezenți.

7.3. Comisia de licitație va proceda în cadrul ședințelor 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 al licitației va fi ofertantul care în cadrul ședinței de negociere cu strigare prezintă oferta financiară (chiria/luna) cea mai mare, pornind de la prețul minim de pornire, pentru fiecare lot în parte. Fiecare ofertant are posibilitatea strict de a majora prețul minim de pornire.

8.2 Vor fi admiși la ședința de negociere cu strigare ofertanții (reprezentanții legali/împuterniciți) care au depus oferte conforme. Licitația cu strigare va avea loc după verificarea documentației de calificare de către comisia de evaluare. Fiecare participant are posibilitatea de a fi reprezentat de maxim 2 persoane, în cadrul ședinței de negociere cu strigare.

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

8.3. Comisia va încheia un Proces Verbal al Ședinței de Licitație cu Strigare prin care se va menționa câștigătorul licitației, în care 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 perioada declarată în oferta inițială.

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

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

8.6. Comisia de Licitație, 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 chiria cea 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:

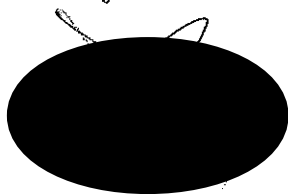
- a) nu au depuse cel puțin două oferte pentru fiecare lot în parte;
- b) nu sunt cel puțin doi ofertanți calificați;
- b) au fost prezentate numai oferte necorespunzătoare;
- c) circumstanțe excepționale afectează procedura de închiriere prin licitație sau este imposibilă încheierea contractului;

În această situație singura obligație a organizatorului licitației este aceea de a restitui garanția de participare la licitație.

9.2 Caietul de sarcini anexat face 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.

Priz. achizitie
Chogo Salide



OFERTANT

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE***pentru închirierea spațiului comercial platformă, în suprafață de 15 mp,******situat în Autogara Nufărul, Oradea***

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 **spațiului comercial platformă în suprafață de 15 mp, destinația spațiului**, **situat în Autogara Nufărul Oradea** în ședință publică la data _____ ora ____ de către SC OTL SA.

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

FIȘA OFERTANTULUI

pentru închirierea spațiului comercial platformă, în suprafață de 15 mp.,

situat în Autogara Nufărul, Oradea

- 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) Email _____

Data _____

Ofertant

**CONTRACT DE ÎNCHIRIERE SPAȚIU COMERCIAL, PLATFORMĂ, ÎN SUPRAFAȚĂ DE
15 MP, ÎN INCINTA AUTOGĂRII NUFĂRUL ORADEA**

Nr. _____ din _____

a) SC Oradea Transport Local SA, cu sediul în jud. Bihor, Oradea, str. Atelierele, 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 dr. ing. Csuzi István având funcția de Director General și ec. Purge Ioan având funcția de Director Economic, în calitate de proprietar, pe de o parte și

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

În baza Procesului Verbal de adjudecare a ofertelor prezentate pentru închirierea spațiului comercial platformă, în suprafață de 15 mp, nr., s-a încheiat prezentul contract de închiriere prin care părțile contractante au convenit de comun acord asupra următoarelor puncte:

Art. 1 – Obiectul contractului

- (1) Obiectul prezentului contract îl constituie închirierea imobilului cu destinația de, în suprafață de 15 mp, situat în incinta Autogării Nufărul Oradea.
- (2) Destinația spațiului comercial este de

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

Art 2 – Durata contractului

- (1) Termenul pentru care se închiriază imobilul cu destinația de spațiu comercial, platformă, cu suprafața de 15 mp este de 3 ani, începând cu data de, până la data de
- (2) Contractul de închiriere poate fi prelungit prin Act aditional, cu acordul părților.

Art. 3 – Chiria

- (1) Pentru **folosința** spațiului închiriat, chiriașul datorează proprietarului, lunar, chirie.
- (2) Chiria lunară este de lei (fără TVA), conform Procesului Verbal al Ședinței de Licitatie cu Strigare nr. din2014.
- (3) Chiria se datorează începând cu data de.....
- (4) Chiria va fi indexată de drept, anual, cu indicele de inflație din anul anterior, urmând a se regulariza anul următor.
- (5) 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 de întârziere, în cuantum de 1%/zi de întârziere.
- (6) Neplata chiriei, inclusiv a majorărilor de întârziere aferente, timp de două luni consecutiv, duce la rezilierea contractului, prin denunțarea unilaterală de către proprietar și eliberarea spațiului.
- (7) Decontarea plății se va face prin conturile bancare specificate în factura lunară emisă de către proprietar.
- (8) Modificările ce intervin, în raporturile contractuale, sub aspectul scopului închirierii, a suprafeței închiriate, etc. atrag după sine și modificarea cuantumului chiriei percepute la data acceptării în scris a acestora de către chiriaș.
- (9) În caz de neprimire, la timp, a facturii, chiriașul îl va sesiza de urgență pe proprietar. Neprimirea facturii nu îl exonerează pe chiriaș la plata chiriei la termenele și valoarea stabilite prin prezentul contract.
- (10) Plata chiriei ca începe din momentul predării spațiilor sau respectiv începerea activității, dar nu mai târziu de perioada maximă de grație de 30 de zile.

Capitolul II. Drepturi și Obligații ale Părților

Art. 4 – Drepturi și obligații ale părților

(1) Chiriașul are următoarele drepturi:

- a) de a exploata, în mod direct, pe riscul și pe răspunderea sa, imobilul ce face obiectul contractului de închiriere, în limitele stabilite de legislația în vigoare.
- b) 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 în care sunt respectate obligațiile asumate de chiriaș.
 - b) de a modifica sau rezilia în mod unilateral contractul de închiriere din motive excepționale legate de interesul local.

- c) în cazul prelungirii duratei închirierii, proprietarul poate modifica chiria. Chiriașul acceptă modificarea de drept a chiriei, prin încheierea unui act adițional.
- d) de a rezilia unilateral contractul, în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către chiriaș, cu preaviz de 15 zile calendaristice.

Art. 5 – Obligațiile părților

(1) Chiriașul are următoarele obligații

- a) să respecte documentația de urbanism aprobată și să folosească spațiul închiriat conform destinației stabilite prin contract –.....
- b) 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.
- c) să respecte limitele amplasamentului transmis în folosință.
- d) să realizeze investiția în conformitate și la termenul prevăzut prin Autorizația de amplasare și funcționare. Nefinalizarea investiției în termenul prevăzut în Autorizația de amplasare și funcționare, duce la penalizări de întârziere în procent de 1% pe zi.
- e) să întrețină și să modernizeze spațiul închiriat în condițiile stabilite de proprietar.
- f) 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 pe cale administrativă.
- g) spațiul închiriat nu poate fi subînchiriat, comodat, concesiionat, ipotecat, înstrăinat, etc. de către chiriaș.
- h) să asigure amenajarea și întreținerea zonei verzi și a trotuarului din vecinătatea spațiului închiriat, salubritatea zonei, deratizarea și dezinsecția ei.
- i) să obțină toate avizele și acordurile prevăzute de lege și normativele în vigoare pentru buna funcționare a destinației spațiului.
- j) să achite proprietarului chiria stabilită prin contract, în cuantumurile, prin modalitățile și la termenele stabilite prin prezentul contract.
- k) să constituie garanțiile de bună plată și bună execuție, în termen de 5 zile lucrătoare de la semnarea contractului.
- l) să notifice în scris proprietarul, în termen de 30 de zile, în cazul schimbării sediului, a reprezentantului legal.
- m) 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.
- n) la încetarea contractului din orice cauză, să predea spațiul comercial proprietarului în deplină proprietate, liber de sarcini.
- o) să nu execute lucrări de construcție, sau alte lucrări care să ducă la modificarea amplasamentului fără autorizație de construcție și fără acordul scris al proprietarului.
- p) să își asume în totalitate responsabilitățile de mediu pe toată durata închirierii.
- q) să achite taxele și impozitele datorate pentru teren și construcție conform legislației în vigoare.
- r) să achite lunar utilitățile aferente spațiului închiriat (apă, canalizare, energie electrică, salubritate, etc.)

(2) Obligațiile proprietarului

- a) să predea spațiul, în starea tehnică în care se găsește, la semnarea contractului.
- b) să confere chiriașului dreptul de folosință asupra spațiului și să nu îl tulbure în exercitarea drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.
- c) să preia spațiul, la încetarea contractului, în baza unui proces verbal de predare – primire.
- d) să pună la dispoziția chiriașului toate documentele ce le deține cu privire la spațiul închiriat.

Art. 6 – Răspunderea contractuală

- (1) Pentru neîndeplinirea, îndeplinirea cu întârziere sau îndeplinirea necorespunzătoare a clauzelor contractuale ori prevederilor legii, parte în culpă datorează celeilalte părți, 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 sau indexării, precum și a despăgubirilor calculate în baza art. 7, alin (6) și (7) din prezentul contract.

- (3) Daunele – interese reprezintă:

- a) paguba efectivă
- b) câștigul nerealizat

Constituie pagubă efectivă:

- a) contravaloarea distrugerilor pricinuite
- b) contravaloarea chiriei sau a indexării neachitate la termen

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

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

Nu constituie cauze exoneratoare de răspundere:

- a) lipsa capacității de plată
- b) falimentul

ART. 7 – 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. 6, 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.
- b) prin acordul părților.
- c) în cazul în care interesul local o impune.
- d) prin denunțarea unilaterală a contractului.
- e) alte situații prevăzute expres în lege

Pentru ocuparea spațiului după expirarea contractului și neprelungirea acestuia, proprietarul va calcula despăgubiri.

(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 a acestuia și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care chiriașul se găsește în vreuna din următoarele situații:

- a) nu a constituit garanția de bună plată și cea de bună execuție, în termenul convenit la art. 10 din prezentul contract.
- b) nu și-a îndeplinit obligația de plată a chiriei, inclusiv majorările de întârziere aferente, timp de două luni consecutiv în cursul anului calendaristic. Această situație de încetare a contractului conduce la pierderea garanției de bună plată prevăzută în prezentul contract și la plata a 50% din valoarea chiriei indexate la zi, precum și la eliberarea spațiului comercial închiriat pe cale administrativă.
- c) nu a întreținut spațiul și zona din jurul acestuia și nu a efectuat reparațiile curente conform cerințelor proprietarului.
- d) în situația în care prin procedura de reorganizare judiciară sau faliment se înstrăinează spațiul comercial
- e) în situația în care interesul local impune realocarea imobilului ocupat de spațiul comercial unor lucrări/folosințe publice
- f) în situația neutilizării structurii de vânzare/spațiu pe o perioadă mai mare de 90 zile, caz în care spațiul comercial se consideră abandonat.
- g) Nu a îndeplinit oricare alte obligații prevăzute la art. 5, pct.1 din prezentul contract

(7) Contractul se reziliază, prin denunțul unilateral de către chiriaș, cu prealabila notificare a proprietarului, comunicată cu 15 zile înainte, în situația în care chiriașul renunță la contract și predă imobilul 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 spațiul comercial proprietarului liber de sarcini, în baza unui proces verbal de predare-primire. Încetarea contractului va produce efecte cu data de 01 a lunii următoare predării spațiului comercial în baza procesului verbal de predare-primire. În situația în care chiriașul nu eliberează imobilul, proprietarul va proceda la notificarea chiriașului și la eliberarea pe cale administrativă a imobilului cu încheierea procesului verbal de preluare a imobilului în lipsa chiriașului.

(10) În situația neobținerii Autorizației de Amplasare și Funcționare în termenul prevăzut în contract sau în cazul în care investiția 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.

ART. 8 – Diferende, litigii

- (3) Constituie anexă la contract, Procesul-Verbal de Predare- Primire a imobilului cu destinatia de spatiu comercial de cafenea – sală de jocuri.
- (4) Prezentul contract s-a încheiat în 2 exemplare, originale, câte un exemplar pentru fiecare parte
- (5) Prezentul contract conținepagini

Proprietar
SC OTL SA

Chiriaș
SC SRL

Director General
dr. ing. Csuzi Istvan

.....
.....

Director Economic
ec. Purge Ioan

Oficiul Juridic
jr. Malița Mihaela