



## **S.C. Oradea Transport Local S.A.**

Oradea, str. Atelierelor nr. 12, cp 410542, jud. Bihor, România

Tel: 0259-42.32.12; 45, 0359-80.85.01+04 Fax: 0259-42.60.10

E-mail : [secretariat@otlra.ro](mailto:secretariat@otlra.ro)

Web : [www.otlra.ro](http://www.otlra.ro)

CIF: RO 63483

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

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

SC OTL SA, este operator de date cu caracter personal, fiind înscrisă în  
registru de evidență a prelucrărilor de date cu caracter personal cu nr. 0006567 din 20.03.2012



Management  
System  
ISO 9001:2008  
ISO 14001:2004  
www.tuv.com  
ID: 810568343

Nr. 8253 / 06.07.2015

### **INSTRUCȚIUNI DE ORGANIZARE SI DESFĂȘURARE A PROCEDURII DE LICITAȚIE CU STRIGARE**

### **ÎNCHIRIERE SPAȚII COMERCIALE ÎN INCINTA AUTOGĂRII NUFĂRUL ORADEA**

## **CAP. 1. INFORMATII SPECIFICE:**

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

### **1.2 Lot 1**

- spațiu comercial parter, suprafață 86,66 mp (cu posibilitate de extindere 2 birouri)
- destinație acceptată: comerț cu produse farmaceutice, cabinet medical, stomatologic sau oftalmologic, cabinet notarial, cabinet de avocatură, agenții de turism, sedii/filiale de banci sau alte instituții financiare, asiguratorii, reprezentate firme naționale sau internaționale, sau orice altă activitate solicitată (și aprobată de către conducerea SC OTL SA) cu cel puțin 5 zile înainte de deschiderea ofertelor, pentru a putea fi informați și ceilalți operatori economici interesați de extinderea activității .
- perioadă minimă pentru închiriere, garantată de către ambele părți: 5 ani, cu posibilitate de reziliere prin acord bilateral
- plata chiriei va începe din momentul predării spațiilor sau respectiv începerea activității, dar nu mai târziu de perioada maximă de grație de 30 zile

**Prețurile de pornire a licitației sunt:**

**- 2.500,00 lei (fără TVA)/lună/spațiu**

**Pasul de licitație:**

**- 100 lei**

### **Lot 2**

- spațiu comercial, etaj, suprafață 52,55 mp
- destinație acceptată: cafenea, sală de jocuri de electronice și pariuri sportive, (fără servire de băuturi alcoolice) , comerț cu produse farmaceutice, cabinet medical, stomatologic sau oftalmologic, cabinet notarial, cabinet de avocatură, agenții de turism, sedii/filiale de banci sau alte instituții financiare, asiguratorii, reprezentate firme naționale sau internaționale și de transport, sau orice altă activitate solicitată (și aprobată de către conducerea SC OTL SA) cu cel puțin 5 zile înainte de deschiderea ofertelor, pentru a putea fi informați și ceilalți operatori economici interesați de extinderea activității .
- perioadă minimă pentru închiriere, garantată de către ambele părți: 5 ani, cu posibilitate de reziliere prin acord bilateral

- plata chiriei va începe din momentul predării spațiilor sau respectiv începerea activității, dar nu mai târziu de perioada maximă de grație de 30 zile

**Prețurile de pornire a licitației sunt:**

- 1.000,00 lei (fără TVA)/lună/spațiu

**Pasul de licitație:**

- 50 lei

### **1.3 Obligații generale**

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

Condițiile actuale a spațiului închiriat se pot păstra, iar alte investiții care se doresc se vor face pe cheltuiala chiriașului, dar numai cu aprobarea prealabilă a proprietarului.

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

Garanția de bună plată se va constitui în maxim 2 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 înscrise 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.

- să aibă minim 3 ani de activitate în domeniul pe care vrea să-l desfășoare în spațiul închiriat,

- cifra de afaceri pe ultimii 2 ani – minim 500.000 lei

#### **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.

**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 Națională 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) Ofertantul trebuie să prezinte documentul de plată a garanției pentru participare,** în copie conformă cu originalul. Documentul de plată va conține, obligatoriu, numărul de identificare a lotului. Nu se vor efectua plăți cumulative. Copie după chitanța sau OP cu plata garanției de participare va fi capsat la exteriorul plicului cu documentele de calificare.

**(8) Garanția de participare:**

(8.1) 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.

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

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

(8.5) 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;

(8.6) Garanția de participare constituită de ofertantul a cărei 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.

(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 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, la cererea ofertantului.

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 (lot .....), în suprafață de ..... mp, situat în incinta Autogării Nufărul, Oradea”***

- Mențiunea ***“A nu se deschide înainte de data 17.07.2015, ora 11<sup>00</sup>.”***

II – Date referitoare la ofertant:

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

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 **17.07.2015, ora 10<sup>00</sup>**.

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 **17.07.2015, 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. 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. Aceștia vor fi invitați la o dată și oră stabilită de către Conducerea SC OTL SA, la licitația cu strigare. Fiecare participant are posibilitatea de a fi reprezentat de maxim 2 persoane, în cadrul ședinței de negociere cu strigare. Aceste persoane vor avea o împuternicire de participare la licitația cu strigare, alături după o copie a actului de identitate.
- 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 Licitatie 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 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 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;
- 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.

**Director General**  
dr. ing. CSUZI Istvan



**Birou Achiziții**  
MOGA Dalida





OFERTANT

\_\_\_\_\_

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE  
**pentru închirierea spațiului comercial în suprafață de \_\_\_\_\_ mp**  
**situat în Autogara Nufărul, Oradea (lot \_\_\_\_\_)**

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 ....., **destinația spațiului în suprafață de \_\_\_\_ mp,**  
**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

\_\_\_\_\_

OFERTANT \_\_\_\_\_

## FIȘA OFERTANTULUI

**pentru închirierea spațiului comercial în suprafață de \_\_\_\_\_ mp,  
situat în Autogara Nufărul, Oradea (lot \_\_\_\_\_)**

- 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 SPAȚII

Nr. \_\_\_\_\_ din \_\_\_\_\_  
(MODEL)

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. Csuzi István având funcția de Director General și ec. Purge Ioan având funcția de Director Economic, în calitate de ADMINISTRATOR, pe de o parte

și

b)....., cu sediul în jud. ...., loc. ...., str. ...., nr. ...., telefon: .....

fax: ....., 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 .....

Având în vedere prevederile art. 36 (2) lit. C din Legea nr. 215/2001, republicată, privind administrația publică locală, s-a încheiat prezentul contract de închiriere prin care părțile contractante au convenit de comun acord asupra următoarelor puncte:

### **Capitolul 1: Dispoziții finale**

#### **Art. 1 – Obiectul contractului**

- (1) Contractul are drept obiect de închiriere spațiul comercial în suprafață de ....., situat în incinta Autogării Nufărul Oradea.
- (2) Destinația spațiului comercial este de .....,  
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 ..... este de 5 ani, începând cu data de ....., până la data de ....
- (2) Contractul de închiriere poate fi prelungit prin acordul părților, sau reziliat cu **acordul ambelor părți**.

#### **Art. 3 – Chiria**

- (1) Pentru folosința bunului închiriat, chiriașul datorează administratorului, lunar, chirie.
- (2) Chiria lunară este de ..... lei (fără TVA), conform hotărârii de adjudecare nr..... /.....
- (3) Chiria se datorează începând cu data de.....
- (4) Chiria va fi indexată de drept, anual, cu indicele aprobat prin HCL, 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 consecutive, duce la rezilierea contractului, prin denunțarea unilaterală de către administrator și eiberarea spațiului.
- (7) Decontarea plății se va face prin conturile bancare specificate în factura lunară emisă de către administrator.

- (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 administrator. Neprimirea facturii nu îl exonerează pe chiriaș la plata chiriei la termenele și valoarea stabilite prin prezentul contract.

## **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, spațiul 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) Administratorul 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, administratorul, 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 modifica sau realiza în mod unilateral contractul de închiriere din motive excepționale legate de interesul local.
- c) în cazul prelungirii duratei închirierii, administratorul 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, conduce la penalizări de întârziere în procent de 1% pe zi.
- e) să întrețină și să modernizeze spațiul închiriat în condițiile stabilite de administrator.
- 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 administrator și eliberarea de sarcini a spațiului pe cale administrativă.
- g) spațiul închiriat nu poate fi subînchiriat, comodat, concesionat, 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 administratorului chiria stabilită prin contract, în cuantumurile, prin modalitățile și la termenele stabilite prin prezentul contract.

- k) să constituie garanția de bună plată în valoarea de....., până cel târziu.....
- l) să notifice în scris administratorului, în termen de 30 de zile, în cazul schimbării sediului, a reprezentantului legal.
- m) Să notifice în scris administratorul 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 terenul administratorului 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.
- 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.

**(2) Obligațiile administratorului**

- a) să predea spațiul, în starea tehnică în care se găsește, la semnarea contractului.
- b) să confere chiriașului dreptul de folosință asupra terenului 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
 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:
- la expirarea duratei acestuia, dacă părțile nu convin la prelungirea acestuia.
  - prin acordul părților.
  - în cazul în care interesul național sau local o impune.
  - prin denunțarea unilaterală a contractului.
  - la înstăinarea spațiului, fără acordul administratorului.
  - alte situații prevăzute expres în lege
- Pentru ocuparea spațiului după expirarea contractului și neprelungirea acestuia, administratorul 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 administrator, 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:
- nu a respectat Autorizația de Amplasare și Funcționare emisă de către Primăria Municipiului Oradea. 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 terenului pe cale administrativă.
  - a subînchiriat sau cedat folosința terenului unor terți
  - a folosit modulul de alimentație publică și terasa împreună cu terți (prin închiriere, concesiune, asociere cu aceștia, etc.) fără acordul scris al administratorului
  - nu a constituit garanția de bună plată, în termenul convenit la art. 10 din prezentul contract.
  - nu și-a îndeplinit obligația de plată a chiriei, inclusiv majorările de întârziere aferente, timp de două trimestre consecutiv sau două trimestre considerate restante 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 terenului pe cale administrativă.
  - nu a întreținut spațiul și zona din jurul acestuia și nu a efectuat reparațiile curente conform cerințelor Administrației Imobiliare Oradea.
  - în situația în care prin procedura de reorganizare judiciară sau faliment se înstrăinează spațiul comercial
  - în situația în care interesul național sau local impune realocarea terenului ocupat de spațiul comercial unor lucrări/folosințe publice
  - în situația neutilizării structurii de vânzare/spațiu pe o perioadă mai mare de 90 zile, caz în care spațiul comercial se consideră abandonat.
  - 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 administratorului, făcută cu o lună înainte de reziliere, în situația în care chiriașul renunță la contract și predă terenul 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 administratorului liber de sarcini, în baza unui proces verbal de predare-primire. Încetarea contractului va produce efect 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, administratorul va proceda la notificarea chiriașului și la eliberarea pe cale administrativă a terenului cu încheierea procesului verbal de preluare a amplasamentului 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, administratorul poate proceda la realizarea unilaterală a contractului de închiriere. În această situație spațiul comercial revine administratorului, liber de sarcini, fără a mai fi nevoie de încheierea unui proces verbal de predare-primire.

#### **ART. 8 – Diferende, litigii**

- (1) În cazul neachitării la termen a obligațiilor contractuale, pentru recuperarea sumelor datorate se aplică prevederile Codului de Procedura Fiscală.
- (2) Părțile vor încerca să soluționeze pe cale amiabilă orice diferende ce s-ar ivi între ele, având drept obiect prezentul contract
- (3) În cazul în care părțile au efectuat procedura prealabilă judecătii prevăzută de alin. (2), dar nu au reușit soluționarea diferendelor ivite, partea interesată se va putea adresa justiției
- (4) Litigiile dintre părți altele decât cele prevăzute la art. 7 alin. (6) se soluționează de către instanțele judecătorești competente.
- (5) În cazurile prevăzute la art. 7 alin (6) exceptând lit (i) din prezentul contract, evacuarea se face pe cale administrativă, prin somația de evacuare emisă de către administrator.

#### **CAPITOLUL II - INVESTIȚII**

##### **ART. 9 – Execuția și recepția lucrărilor de investiții**

- (1) Investiția, în înțelesul prezentului contract, are următorul conținut:  
- spațiul în suprafață de ..... amplasat în incinta Autogării Oradea
- (2) Realizarea investiției se va face pe cheltuiala chiriașului, în conformitate cu prevederile Autorizației de Amplasare și Funcționare emisă de Instituția Arhitectului Șef
- (3) Termenul de obținere a Autorizației de Amplasare și Funcționare este de cel mult 60 zile, de la data semnării prezentului contract.
- (4) Obținerea avizelor definitive pentru realizarea și funcționare investiției cad în sarcina chiriașului
- (5) Orice modificări față de oferta tehnică se vor face cu acordul prealabil scris al administratorului
- (6) Toate lucrările privind racordarea la rețelele tehnico – edilitare existente, obținerea acordurilor de branșare îl privesc pe chiriaș
- (7) 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.
- (8) Lucrările de investiție se consideră finalizate dacă s-a efectuat recepția lucrărilor

#### **CAPITOLUL III – GARANȚII**

##### **ART: 10 – Constituirea și utilizarea garanției**

###### **A) Garanția de bună execuție**

- (1) Garanția de bună execuție a investiției reprezintă o măsură asiguratorie pentru încadrarea chiriașului în termenele prevăzute în contractul de închiriere

- (2) Garanția de bună execuție se constituie în valoare de 1.000 lei, cu OP, în contul administratorului, în termen de 5 zile de la semnarea prezentului contract.
- (3) Garanția de bună execuție 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 încheierea contractului.

**B) Garanția de bună plată**

- (5) Garanția de bună plată se constituie în valoare de .....și reprezintă chiria aferentă a 3 luni.
- (6) Garanția de bună plată se constituie într-un cont special de garanții, deschis la banca chiriașului, în favoarea administratorului
- (6) Garanția de bună plată se achită în termen de 2 zile de la data semnării contractului de închiriere.
- (7) În cazul neconstituirii garanției de bună plată în termenul și în condițiile stabilite, administratorul poate rezilia unilateral contractul sau poate solicita constituirea garanției prin instanță
- (8) Neconstituirea garanției de bună plată în termenul stabilit, conduce la actualizarea acesteia în funcție de indicii de inflație preluat din Buletinul Statistic
- (9) Utilizarea garanției de bună plată de către administrator se va face în următoarele condiții:
- a) neplata la scadență a chiriei pe o perioadă de cel mult 2 (două) luni consecutive, sau 2 (două) luni considerate restante în cursul unui an calendaristic
  - b) neplata penalităților/majorărilor calculate pentru întârzierea plăților la chirie
  - c) alte situații în care chiriașul are calitatea de restanțier față de SC OTL SA.
- (10) În cazul utilizării garanției în condițiile menționate la alin. 2, chiriașul are obligația ca în termen de 90 zile de la data comunicării acestei situații să reconstituie garanția în procent de 25% din valoarea chiriei indexate la zi
- (11) Restituirea garanției se face în următoarele situații:
- a) contractul de închiriere a încetat în situațiile prevăzute la art 7, pct (4) lit. a), b), c) din contract
  - b) la schimbarea titularului contractului ca urmare a înstrăinării spațiului comercial închiriat
  - c) în alte situații stabilite de comun acord cu administratorul

**ART. 11 – Dispoziții finale**

- (1) Plata chiriei nu exonerează chiriașul de obligația obținerii acordului de amplasare și funcționare
- (2) Prezentul contract constituie titlu executoriu
- (3) Constituie anexă la contract Procesul Verbal de Predare- Primire a spațiului comercial
- (4) Prezentul contract s-a încheiat în 2 exemplare, originale, câte un exemplar pentru fiecare parte
- (5) Prezentul contract conține .....pagini

Proprietar  
SC OTL SA  
Director General  
dr. ing. CSUZI Istvan

Chiriaș  
SC \_\_\_\_\_ SRL  
\_\_\_\_\_

Director Economic  
ec. NICA Romeo

Oficiul Juridic  
jr. MALIȚA Mihaela