OTL

Nr. 2751 din 23.03. 2022

Aprobat:

Director General,

ing. REVNIC Adrian

INSTRUCŢIUNI DE ORGANIZARE ŞI DESFĂŞURARE A PROCEDURII DE LICITAŢIE CU STRIGARE

ÎNCHIRIERE SPAŢII COMERCIALE ÎN INCINTA AUTOGĂRII NUFĂRUL ORADEA

ORADEA 2022

CAP.1. INFORMAŢII SPECIFICE:

1.1 Obiectul licitaţiei publice:

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

1.2 Descriere:

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

- destinaţie acceptată: activităţi economice care nu generează zgomote, mirosuri
- spaţiul este racordat la reţeaua electrică, de apă şi canalizare, iar consumurile sunt contorizate independent de clădirea administrativă. Pentru energia termică se va încheia contract tripartit între chiriaş, O.T.L S.A şi Termoficare Oradea
- perioada de închiriere este de 3 ani
- plata chiriei se va face din momentul predării spaţiului, sau respectiv, începerea activităţii, dar nu mai târziu de perioada maximă de graţie de 30 de zile.

Preţul de pornire al licitaţiei este: 4.000 lei (fără TVA) / lună

Pasul de licitare este de minim 200 lei.

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

- destinaţie acceptată: activităţi economice care nu generează zgomote, mirosuri
- spaţiul este racordat la reţeaua electrică, de apă şi canalizare, iar consumurile sunt contorizate independent de clădirea administrativă. Pentru energia termică se va încheia contract tripartit între chiriaş, O.T.L S.A şi Termoficare Oradea
- perioada de închiriere este de 3 ani
- plata chiriei se va face din momentul predării spaţiului, sau respectiv, începerea activităţii, dar nu mai târziu de perioada maximă de graţie de 30 de zile.

Preţul de pornire al licitaţiei este: 2.000 lei (fără TVA) / lună

Pasul de licitare este de minim 200 lei.

1.3. Obligaţii generale:

Spaţiile închiriate nu se pot subînchiria, comoda, cesiona, etc. de către chiriaş.

Obţinerea tuturor autorizaţiilor specifice sunt responsabilitatea exclusivă a chiriaşului.

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

1.4 Organizatorul licitaţiei: 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

Condiţiile de închiriere sunt prevăzute în prezentele instrucţiuni de organizare şi desfăşurare a procedurii de licitaţie.

CAP. 2. INFORMAŢII FINANCIARE

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

CAP. 3. CONDIŢII DE PARTICIPARE LA LICITAŢIE

Nu se limitează numărul de participanţi. Participarea la licitaţie este permisă ofertanţilor, persoane fizice autorizate sau persoanelor juridice române şi străine, legal constituite, care îndeplinesc cumulativ următoarele condiţii:

- sunt înregistraţi, ca persoane juridice, la Oficiul Registrul Comerţului şi nu au înscrise menţiuni referitoare la falimente, condamnări, abuz de încredere, amenzi, abateri;
- nu au impozite şi taxe neplătite la termenele legale de plată către bugetul general consolidat şi la bugetul local;
- nu au datorii (debite) faţă de OTL S.A. cu scadenţă la plată în luna anterioară licitaţiei.

CAP. 4. ELABORAREA ŞI PREZENTAREA OFERTELOR

4.1. Prin depunerea documentelor ofertantul îşi asumă răspunderea de a oferi preţul de pornire minim.

Oferta are caracter definitiv şi obligatoriu asupra conţinutului documentaţiei pe toată perioada de valabilitate precizată.

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

Depunerea documentelor reprezintă manifestarea voinţei ofertantului de a închiria spaţiul în condiţiile prevăzute în documentaţia de licitaţie şi de a semna contractul de închiriere cu Oradea Transport Local S.A.

4.2. Oferta va conţine:

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

(2) Fişa ofertantului (Anexa nr.3) - se va completa anexa specifică lotului pentru care s-a depus oferta împreună cu documentele de constituire şi funcţionare ale firmei deţinute de ofertant:

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

(3) Certificat de atestare fiscal pentru persoane juridice privind impozitele şi taxele Locale şi alte venituri datorate bugetului Local care să ateste că firma nu are impozite şi 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 obligaţii fiscale neplătite la termenele legale către bugetul general consolidat , emis de ANAF.

(5) Certificat Constatator emis de Oficiul Registrul Comerţului 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 menţionate şi 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) Declaraţie pe proprie răspundere privind datoriile faţă de Oradea Transport Local S.A. Nu se acceptă ofertanţi (participanţi) care înregistrează datorii (debite) faţă de OTL S.A.

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

(8) Garanţia de participare:

8.1. Ofertantul trebuie să constituie **garanţia de participare (10% din preţul de pornire al licitaţiei)** în sumă de: **400 lei – pentru lotul 1 şi 200 lei – pentru lotul 2**

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

8.3. Garanţia de participare poate fi constituită prin Ordin de Plată în contul organizatorului licitaţiei, 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 însoţite de dovada constituirii garanţiei de participare vor fi respinse în cadrul şedinţei de deschidere şi returnate nedeschise;

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

a). îşi retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;

b). oferta sa fiind stabilită câştigătoare, refuză să semneze contractul de închiriere în termenul stabilit de către OTL S.A.;

c). în cazul în care ofertantul depune contestaţie şi nu are câştig de cauză.

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

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

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

(10) Împuternicire scrisă pentru persoana delegată să participle la licitaţia publică cu strigare şi, după caz, pentru semnarea contractului

4.3. Oferta se va redacta în limba română şi 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 şi adresa organizatorului

- menţiunea:

- **pentru lotul 1** "Pentru participarea la licitaţia publică cu strigare – în vederea închirierii unui **spaţiu comercial cu suprafaţa de 86,66 mp** situat în Oradea, str. Nufărului, nr. 85 B"

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

- menţiunea "A nu se deschide înainte de data 30.03.2022, ora 10:00.

II. Date referitoare la ofertant:

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

4.4. Documentele/certificatele emise de autorităţi se vor depune în original sau copii conforme cu original, cu respectarea termenului de valabilitate prevazut în conţinutul acestora.**Nu se admite la licitaţie lipsa documentelor cerute prin prezentele instrucţiuni.**

4.5. Nu se acceptă oferte care conţin corecturi (ştersături) 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 30.03.2022, ora 9:00.

Organizatorul licitaţiei nu va accepta oferte după data şi ora menţionate. 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 declaraţia de participare la licitaţie (Anexa nr.2 ,conformă lotului pentru care licitează)

CAP.7. DESCHIDEREA ŞI EVALUAREA OFERTELOR

7.1. Ofertele se vor deschide în data de 30.03.2022 ora 10:00, la sediul organizatorului licitaţiei, Oradea Transport Local SA, str. Atelierelor 12, în prezenţa comisiei de licitaţie şi a ofertanţilor, sau a reprezentanţilor împuterniciţi ai ofertanţilor. Persoanele împuternicite vor completa documentul "Împuternicire" (Anexa nr. 1)

7.2. Comisia de licitaţie va întocmi un proces-verbal de deschidere a ofertelor care urmează să fie semnat de către membrii comisiei şi de reprezentanţii ofertanţilor prezenţi.

7.3. Comisia de licitaţie va proceda, în cadrul şedinţei de evaluare, la analizarea în detaliu a ofertelor.

7.4. Comisia de licitaţie are dreptul de a respinge o ofertă în cazul în care aceasta nu respectă cerinţele minime prevăzute în prezenta documentaţie.

7.5. **La data depunerii, ofertanţii trebuie să introducă în plicurile sigilate documentele solicitate în instrucţiuni**. 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 LICITAŢIEI ŞI COMUNICAREA REZULTATULUI

8.1. Ofertantul câştigător va fi acela care, în cadrul şedinţei de licitaţie cu strigare, prezintă oferta financiară (chirie/lună) cea mai mare, pornind de la preţul minim de pornire. Fiecare ofertant are, strict, posibilitatea de a majora preţul minim de pornire. **Pasul de licitaţie va fi de minim:**

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

8.2. Vor fi admişi la şedinţa de licitaţie cu strigare ofertanţii (reprezentanţii legali/împuterniciţii) care au depus oferte conforme. Aceştia vor fi invitaţi la o anumită oră stabilită de către Conducerea OTL SA la licitaţia cu strigare. Fiecare participant are posibilitatea de a fi reprezentat de maxim 2 (două) persoane.

8.3. În cadrul şedinţei de licitaţie cu strigare se va stabili câştigătorul.

8.4. Comisia va încheia un Proces-Verbal al Şedinţei de Licitaţie cu Strigare în care se va menţiona câştigătorul licitaţiei, pentru fiecare lot în parte, în momentul încheierii acestei etape. În Procesul-Verbal al Şedinţei de Licitaţie cu Strigare se vor menţiona ultimele preţuri ofertate de către fiecare participant, pentru fiecare din loturi. Ofertele prezentate în cadrul şedinţei de licitaţie cu strigare vor fi valabile pe toată durata perioadei declarată în oferta iniţială.

8.5. Organizatorul licitaţiei va comunica tuturor ofertanţilor rezultatul aplicării procedurii în momentul adjudecării, pentru fiecare lot în parte.

8.6. În cadrul şedinţei de licitaţie cu strigare se va întocmi un proces-verbal, care va fi comunicat şi ofertanţilor.

8.7. Comisia de licitaţie, în situaţia în care ofertantul câştigător îşi retrage oferta înainte de încheierea contractului de închiriere, îşi rezervă dreptul de a reanaliza ofertele şi de a declara câştigătoare oferta cu preţul chiriei cel mai mare, în ordinea descrescătoare a acestora.

CAP.9. ALTE INFORMAŢII

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

Organizatorul licitaţiei are dreptul de a anula procedura de licitaţie dacă:

a). au fost prezentate numai oferte necorespunzătoare

b). circumstanţe excepţionale afectează procedura de închiriere prin licitaţie sau este imposibilă încheierea contractului

În aceaste situaţii, singura obligaţie a organizatorului este accea de a restitui garanţia de participare la licitaţie.

9.2. Contractul şi anexele 2 şi 3 fac parte integrantă din prezenta documentaţie.

9.3. Contestaţiile referitoare la actele, deciziile sau hotărârile emise de organizatorul licitaţiei cu privire la derularea prezentei licitaţii pot fi depuse de către ofertanţi la sediul organizatorului licitaţiei în termen de maxim 3 (trei) zile lucrătoare de la data comunicărilor efectuate conform art. 8.6 şi după caz art. 8.7.

Şef birou tehnic – exploatare

NAGY Atilla

Întocmit,

TOCUŢ Carmen

BIROU JURIDIC
PURGE NICOLETA
CONSILIER JURIDIC
SC OTL SA

ANEXA NR. 1

_____
(ofertant)

Împuternicire

Subscrisa_____
cu sediul în _____, înmatriculată la Registrul Comerţului sub nr. _____, CUI _____, atribut fiscal _____, reprezentată legal prin _____ _____, în calitate de _____ _____, împuternicim prin prezenta pe _____ _____, având funcţia 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 licitaţia cu strigare din data de _____, organizată de Oradea Transport Local S.A în scopul atribuirii contractului de închiriere spaţiu comercial cu suprafaţa de _____mp.

În îndeplinirea mandatului său, împuternicitul va avea următoarele drepturi şi obligaţii:

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

2. Să participe în numele subscrisei şi să semneze toate documentele rezultate pe parcursul şi/sau în urma desfăşurării licitaţiei.

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

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

Data _____

Denumirea mandantului:

_____

reprezentată legal prin (*nume, prenume, funcţie*)

_____

_____

(Semnătura autorizată şi ştampila)

Împuternicit:

_____

(*nume, prenume, funcţie*)

_____

(Semnătura autorizată şi ştampila)

ANEXA NR. 2 – lotul 1

OFERTANT

_____

DECLARAŢIE DE PARTICIPARE

pentru închirierea spaţiului comercial cu suprafaţa de 86,66 mp

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

Către, _____

Urmare a anunţul publicitar apărut în publicaţia _____din data de _____ .

Prin prezenta,

Noi,_____

(denumirea ofertantului)

ne manifestăm intenţia fermă de participare la licitaţia cu strigare pentru închirierea **spaţiului comercial (parter) cu suprafaţa de 86,66 mp., situat în Oradea, str. Nufărului,nr. 85 B, cu destinaţia** _____ în şedinţa publică la data _____ ora _____ de către O.T.L. S.A.

Am luat cunoştinţă de condiţiile de participare la licitaţie, a condiţiilor pentru încheierea sau încetarea contractului, a condiţiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanţiei de participare la licitaţie, prevăzute în instrucţiunile de licitaţie şi ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condiţiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă până la data de _____

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

Data _____

Ofertant:

_____

ANEXA NR. 2 – lotul 2

OFERTANT

_____

DECLARAŢIE DE PARTICIPARE

pentru închirierea spaţiului comercial cu suprafaţa de 52,55 mp

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

Către, _____

Urmare a anunţul publicitar apărut în publicaţia _____din data de _____ .

Prin prezenta,

Noi,_____

(denumirea ofertantului)

ne manifestăm intenţia fermă de participare la licitaţia cu strigare pentru închirierea **spaţiului cu suprafaţa de 52,55 mp, situat în Oradea, str. Nufărului, nr. 85 B, cu destinaţia** _____ în şedinţa publică la data _____ ora _____ de către O.T.L. S.A.

Am luat cunoştinţă de condiţiile de participare la licitaţie, a condiţiilor pentru încheierea sau încetarea contractului, a condiţiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanţiei de participare la licitaţie, prevăzute în instrucţiunile de licitaţie şi ne asumăm responsabilitatea pierderii lor în condiţiile stabilite.

Oferta noastră este valabilă până la data de _____.

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

Data _____

Ofertant:

_____

ANEXA NR. 3 – lotul 1

OFERTANT _____

FIŞA OFERTANTULUI

participant la licitaţia pentru închiriere *Spaţiu comercial cu suprafaţa de 86,66 mp., situat în Oradea, str. Nufărului, nr. 85 B - Oradea Transport Local S.A.*

1) Ofertant _____
2) Sediul societăţii _____
3) Telefon / fax _____
4) Reprezentant legal _____
5) Funcţia _____
6) Cod fiscal _____
7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerţului _____
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:

_____

Anexa nr. 3 – lotul 2

FIŞA OFERTANTULUI

pentru închirierea spaţiului comercial cu suprafaţa de de 52,55 mp,

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

1) Ofertant _____

2) Sediul societăţii sau adresa _____

_____

3) Telefon / fax _____

4) Reprezentant legal _____

5) Funcţia _____

6) Cod fiscal _____

7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerţului _____

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 SPAŢIU COMERCIAL

Nr. _____ din _____

(MODEL)

Preambul:

a) Oradea Transport Local SA, cu sediul în jud. Bihor, Oradea, str. Atelierelor, nr. 12, cp 410542, telefon: 0259/423245 şi 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 funcţia de Director General şi ec. NICA Romeo, având funcţia de Director Economic, în calitate de PROPRIETAR, pe de o parte

şi

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

În baza Procesului Verbal de adjudecare a ofertelor prezentate pentru închirierea unui spaţiu comercial cu suprafaţa de _____., situat în Oradea, str. Nufărului, nr. 85 B,

Capitolul I - Obiect, durata, chirie

Art. 1 – Obiectul contractului

(1) Contractul are drept obiect de închiriere: **Spaţiu comercial cu suprafaţa de _____ mp, situat în Oradea, str. Nufărului, nr. 85 B**

(2) Destinaţia spaţiului comercial este: _____ _____

La încetarea contractului spaţiul comercial revine de plin drept, gratuit şi liber de sarcini proprietarului.

Art 2 – Durata contractului

(1) Termenul pentru care se închiriază spaţul comercial cu suprafaţa de_____ mp este de 3 ani, începând cu data de _____ până la data de _____

Art. 3 – Chiria

(1) Pentru folosinţa bunului închiriat, chiriaşul 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 majorări pentru întârziere, în cuantum de 1% /zi de întârziere. Penalitatile pot depasi debitul asupra caruia se calculează.

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

Capitolul II - Drepturi şi Obligaţii ale Părţilor

Art. 4 – Drepturile părţilor

(1) Chiriaşul are următoarele drepturi:

a) de a folosi spaţiul închiriat, potrivit destinaţiei şi a obiectivelor stabilite de părţi prin prezentul contract.

(2) Proprietarul are următoarele drepturi:

a) de a inspecta spaţiul închiriat şi de a verifica respectarea obligaţiilor asumate de chiriaş, fără o prealabilă notificare a acestuia. Astfel, proprietarul, are dreptul să verifice stadiul de realizare a investiţiei, modul cum este satisfăcut interesul public prin calitatea serviciilor asigurate şi modul cum se respectă obligaţiile asumate de chiriaş.

b) de a încasa chiria şi utilităţile stabilite la termenele şi în cuantumul prevăzute în prezentul contract

c) de a modifica sau rezilia în mod unilateral contractul de închiriere din motive excepţionale legate de interesul local.

Art. 5 – Obligaţiile părţilor

(1) Chiriaşul are următoarele obligaţii

a) să ia în primire spaţiul închiriat;

b) să respecte documentaţia de urbanism aprobată şi să folosească spaţiul închiriat conform destinaţiei stabilite prin contract.

c) să obţină toate autorizaţiile necesare pentru a putea desfăşura activităţile, conform destinaţiei spaţiului, în maxim 60 de zile de la data semnării prezentului contract, sub sancţiunea rezilierii unilaterale a contractului şi predarea spaţiului liber de sarcini.

d) să respecte limitele amplasamentului transmis în folosinţă.

e) să realizeze investiţia în conformitate şi la termenul prevăzut prin Autorizaţia de amplasare şi funcţionare.

f) să întreţină spaţiul închiriat

g) să folosească bunul luat în locaţiune cu prudenţă şi diligenţă, potrivit destinaţiei stabilite prin contract. Dacă chiriasul modifică bunul ori îi schimbă destinaţia sau dacă îl întrebuinţează astfel încât îl prejudiciază pe proprietar, acesta din urmă poate cere daune-interese şi, după caz, rezilierea contractului.

h) să asigure exploatarea în regim continuu a spaţiului închiriat. Nefuncţionarea o perioadă mai mare de 90 de zile, ducând la rezilierea unilaterală a contractului de către proprietar şi eliberarea de sarcini a spaţiului .

i) să asigure întreţinerea curăţeniei spaţiului, inclusiv ridicarea deşeurilor rezultate în urma desfăşurării activităţii, prin încheierea de contracte specifice cu firme specializate, salubrizarea, deratizarea şi dezinsecţia, în caz de nevoie.

j) să obţină toate avizele şi acordurile prevăzute de lege şi normativele în vigoare pentru buna funcţionare a activităţii conform destinaţiei spaţiului.

k) să achite proprietarului chiria stabilită prin contract, în cuantumurile, prin modalităţile şi la termenele stabilite prin prezentul contract.

l) să încheie contract tripartit pentru furnizarea energiei termice

m) să constituie garanţia de bună plată în valoarea de.....până după, cel târziu, 10 zile de la semnarea contractului.

n) să notifice în scris proprietarul, în termen de 30 de zile, în cazul schimbării sediului, a reprezentantului legal şi a modificării oricaror date prevazute in preambul litera b).

o) să notifice în scris proprietarul ori de câte ori există cauze de natură să conducă la imposibilitatea realizării activităţii, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuităţii activităţii.

p) la încetarea contractului, din orice cauză, să predea spaţiul proprietarului în deplină proprietate, liber de sarcini.

q) să nu execute lucrări de construcţie, sau alte lucrări care să ducă la modificarea amplasamentului fără autorizaţie de construcţie şi fără acordul prealabil, în scris, al proprietarului.

r) să îşi asume în totalitate responsabilităţile de mediu pe toată durata derulării contractului.

s) să achite lunar utilităţile aferente spaţiului închiriat (apă, canalizare, energie electrică, 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 majorări pentru întârziere în cuantum de 1%/zi întârziere care pot depăşi debitul asupra căruia se calculează.

t) chiriaşul răspunde pentru degradarea bunului închiriat în timpul folosinţei sale, inclusiv cea cauzată de incendiu, dacă nu dovedeşte că a survenit fortuit.

u) răspunde inclusiv pentru degradarea cauzată de personalul şi clienţii săi.

v) să restituie bunul la încetarea, din orice cauză, a contractului de inchiriere.

w) chiriaşul nu poate invoca, în niciun caz, dreptul de retenţie.

(2) Obligaţiile proprietarului

a) să predea spaţiul, în starea tehnică în care se găseşte, la semnarea contractului.

b) să predea chiriaşului dreptul de folosinţă asupra imobilului şi să nu îl tulbure în exercitarea drepturilor rezultate din prezentul contract de închiriere.

c) să pună la dispoziţia chiriaşului toate documentele pe care le deţine cu privire la spaţiul închiriat.

Art. 6 – Reparatii

(1) Proprietarul este obligat să efectueze toate reparaţiile care sunt necesare pentru a menţine bunul în stare corespunzătoare de întrebuinţare pe toată durata închirierii, conform destinaţiei stabilite.

(2) Sunt în sarcina chiriasului reparaţiile locative, a căror necesitate rezultă din folosinţa obişnuită a bunului.

(3) Chiriasul este obligat, sub sancţiunea plăţii de daune-interese şi a suportării oricăror alte cheltuieli, să îi notifice de îndată proprietarului necesitatea efectuării reparaţiilor care sunt în sarcina acestuia din urmă.

(4) Reparaţiile de întreţinere curentă sunt în sarcina chiriasului.

(5) Dacă în timpul închirierii bunul are nevoie de reparaţii care nu pot fi amânate până la sfârşitul închirierii sau a căror amânare ar expune bunul pericolului de a fi distrus, chiriasul va suporta restrângerea necesară a închirierii cauzată de aceste reparaţii.

(6) Dacă totuşi reparaţiile durează mai mult de 10 zile, preţul închirierii va fi scăzut proporţional cu timpul şi cu partea bunului de care chiriasul a fost lipsit.

(7) Dacă reparaţiile sunt de aşa natură încât, în timpul executării lor, bunul devine impropriu pentru întrebuinţarea convenită, chiriasul poate rezilia contractul.

(8) Orice reparaţie/lucrare/modificare va fi efectuată de chiriaş, cu acordul prealabil şi în scris al proprietarului (OTL)

(9) Proprietarul are dreptul de a păstra lucrările adăugate şi autonome efectuate asupra bunului pe durata închirierii şi 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 iniţială, precum şi plata de despăgubiri pentru orice pagubă ar fi cauzată bunului de către chirias.

Art. 7 – Garanţia contra viciilor

(1) Proprietarul garantează contra tuturor viciilor lucrului care împiedică sau micşorează folosirea lui, chiar dacă nu le-a cunoscut la încheierea contractului şi fără a ţine seama dacă ele existau dinainte, ori au survenit în cursul închirierii.

(2) Proprietarul nu răspunde pentru viciile care erau aparente la data încheierii contractului şi pe care chiriasul nu le-a reclamat fără întârziere.

Art. 8 – Răspunderea contractuală

(1) Pentru neîndeplinirea, îndeplinirea cu întârziere sau îndeplinirea necorespunzătoare a clauzelor contractuale ori prevederilor legii, partea în culpă datorează celeilalte părţi, după caz:

a) majorări de întârziere

b) daune interese

(2) Majorările de întârziere se datorează pentru neplata la termenele scadente sau cuantumurile stabilite a chiriei şi a utilităţilor
(3) Daunele – interese reprezintă paguba efectivă, respectiv contravaloarea distrugerilor pricinuite
(4) Constituie cauze exoneratoare de răspundere, dacă sunt constatate şi comunicate potrivit legii, următoarele:
a) forţa majoră
b) cazul fortuit
c) starea de necesitate
(5) Nu constituie cauze exoneratoare de răspundere:
a) lipsa capacităţii de plată
b) falimentul

ART. 9 – Modificarea, suspendarea şi încetarea contractului
(1) Orice modificare a clauzelor contractuale se va face prin încheierea unor acte adiţionale, cu acordul părţilor.
(2) Suspendarea contractului are loc în cazurile prevăzute de art. 8 alin. (4), la cererea expresă a părţii care constată cauza care împiedică execuţia contractului, formulată în condiţiile legii.
(3) Suspendarea contractului nu operează în cazul în care, la data producerii evenimentelor în cauză, chiriaşul era în întârziere privind obligaţiile contractuale.
(4) Contractul încetează, după caz, în una dintre următoarele situaţii:
a) la expirarea duratei acestuia, dacă părţile nu convin la prelungirea acestuia prin încheierea unui Act aditional
b) prin acordul parţilor.
c) în cazul în care interesul local o impune.
d) prin denunţarea unilaterală a contractului.
e) refuzul chiriasului de a reconstitui garanţia de bună plată potrivit art. 12 al. 6.
Pentru ocuparea spaţiului, după expirarea contractului şi neprelungirea acestuia, proprietarul va calcula despăgubiri care sunt opozabile chiriasului.
(5) Denunţarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părţi, potrivit prevederilor prezentului contract.
(6) Contractul se reziliază de plin drept, prin denunţare unilaterală de către proprietar, prin simpla notificare a chiriaşului, fără a mai fi necesară punerea în întârziere acestuia şi fără intervenţia instanţei de judecată, în cazul în care chiriaşul se găseşte în vreuna din următoarele situaţii:
a) a folosit spaţiul (prin închiriere, concesiune, asociere cu terţi, etc.) fără acordul scris al proprietarului
b) nu a constituit garanţia de bună plată în termenul convenit la art. 12 din prezentul contract.
c) nu şi-a îndeplinit obligaţia de plată a chiriei, inclusiv majorările de întârziere aferente, timp de două luni consecutive Această situaţie de încetare a contractului conduce la pierderea garanţiei de bună executie prevăzută în prezentul contract şi la eliberarea imobilului.
d) nu a întreţinut spaţiul şi zona din jurul acestuia şi nu a efectuat reparaţiile curente sau/şi accidentale survenite în perioada derulării contractului
e) în situaţia în care, prin procedura de reorganizare judiciară sau faliment, se înstrăinează spaţiul comercial
f) în situaţia în care interesul local impune realocarea imobilului unor lucrări/folosinţe publice
g) în situaţia neutilizării spaţiului pe o perioadă mai mare de 90 zile, caz în care spaţiul comercial se consideră abandonat.
(7) Contractul se reziliază, prin denunţul unilateral de către chiriaş, cu prealabila **notificare** a proprietarului, făcută cu **15 zile** înainte de reziliere, în situaţia în care

chiriaşul renunţă la contract şi predă terenul/spatiul liber de sarcini. În acest caz garanţia de bună plată se va restitui chiriaşului sau se va compensa cu suma datorată cu titlu de despăgubiri în temeiul prezentului articol, eventuala diferenţă pozitivă urmând a fi restituită chiriaşului în termen de 30 zile de la încetarea contractului.

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

(9) La încetarea, din orice cauză a contractului de închiriere, chiriaşul va preda proprietarului spaţiul. În situaţia în care chiriaşul nu eliberează amplasamentul, proprietarul va proceda la notificarea chiriaşului şi la eliberarea spaţiului cu încheierea procesului-verbal de preluare a amplasamentului în lipsa chiriaşului. Chiriasul nu poate avea nici o pretentie financiara de la Proprietar.

(10) În situaţia neobţinerii autorizaţiilor necesare funcţionării în termenul prevăzut în contract, sau în cazul în care investiţia necesară destinaţiei specificate nu este finalizată în termenul stabilit prin aceasta, proprietarul poate proceda la rezilierea unilaterală a contractului de închiriere. Chiriasul nu poate avea nici o pretentie financiara de la Proprietar.

(11) Desfiinţarea dreptului care permitea proprietarului să asigure folosinţa bunului închiriat determină încetarea de drept a contractului de închiriere.

ART. 10 – Diferende, litigii

(1) Părţile vor încerca să soluţioneze pe cale amiabilă orice diferende ce s-ar ivi între ele, având drept obiect prezentul contract

(2) În cazul în care părţile au efectuat procedura prealabilă judecăţii prevăzută de alin. (1), dar nu au reuşit soluţionarea diferendelor ivite, partea interesată se va putea adresa instantei de judecată competente material si teritorial.

CAPITOLUL III - INVESTIŢII

ART. 11 – Execuţia şi recepţia lucrărilor de investiţii

(1) Investiţia, în înţelesul prezentului contract, are următorul conţinut:
Spaţiu comercial cu suprafaţa de _____ mp., situat în Oradea, str. Nufărului, nr. 85 B.
Realizarea investiţiei se va face pe cheltuiala chiriaşului, în conformitate cu prevederile Autorizaţiei de Amplasare şi Funcţionare emisă de Instituţia Arhitectului Şef, dacă este cazul

(2) Termenul de obţinere a Autorizaţiei de Amplasare şi Funcţionare este de cel mult 60 zile, de la data semnării prezentului contract.

(3) Obţinerea avizelor definitive pentru realizarea şi funcţionarea investiţiei cad în sarcina chiriaşului

(4) Orice alte modificări faţă de oferta tehnică se vor face cu acordul prealabil scris al proprietarului

(5) Toate lucrările privind racordarea la reţelele tehnico – edilitare existente, obţinerea acordurilor de branşare îl privesc pe chiriaş

(6) Termenul de realizare a investiţiei este cel prevăzut în Autorizaţia de Amplasare şi Funcţionare, sub sancţiunea rezilierii unilaterale a contractului de închiriere cu pierderea garanţiei şi predarea spaţiului liber de sarcini.

(7) Lucrările de investiţie se consideră finalizate dacă s-a efectuat recepţia lucrărilor

CAPITOLUL IV – GARANŢII

ART: 12 – Constituirea şi utilizarea garanţiei

A) Garanţia de bună plată

(1) Garanţia de bună plată reprezintă o măsură asiguratorie pentru încadrarea chiriaşului în termenele prevăzute în contractul de închiriere

(2) Garanţia de bună plată se constituie în valoare de ..... lei şi reprezintă chiria aferentă a 3 (trei) luni.
(3) Garanţia de bună plată se eliberează în termen de 15 zile de la încetarea contractului.
(4) Utilizarea garanţiei de bună plată de către proprietar se va face în una sau mai multe din urmatoarele situaţii:
a) neplata la scadenţă a chiriei pe o perioadă de cel mult 2 (două) luni consecutive,
b) neplata la scadenţă a utilităţilor pe o perioadă de cel mult 2 (două) luni consecutive,
c) neplata penalităţilor/majorărilor calculate pentru întârzierea plăţilor la chirie si utilităţi
d) alte situaţii în care chiriaşul are calitatea de restanţier faţă de O.T.L. S.A.
(5) În cazul utilizării garanţiei de bună plată, chiriaşul are obligaţia ca în termen de 30 de zile de la data comunicării acestei situaţii să reconstituie garanţia de bună plată.
(6) Restituirea garanţiei se face în următoarele situaţii:
a) contractul de închiriere a încetat prin ajungere la termen
b) la schimbarea titularului contractului ca urmare a înstrăinării spaţiului comercial închiriat
c) în alte situaţii stabilite de comun acord cu proprietarul.

ART. 13 – Dispoziţii finale
(1) Plata chiriei nu exonerează chiriaşul de obligaţia obţinerii autorizaţiilor de funcţionare
(2) Potrivit Regulamentului nr. 679 privind protecţia persoanelor fizice în ceea ce priveşte prelucrarea datelor cu caracter personal şi libera circulaţie a acestor date, pentru a răspunde noilor exigenţe în calitate de operator de date cu carcater personal, vă informăm că datele personale din prezentul contract vor fi prelucrate strict în scopul îndeplinirii obligaţiilor contractuale si efectelor acestuia, fără a se transmite mai departe, pe perioada producerii efectelor contractului şi cu consimţământul 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

Biroul Juridic

Şef Birou Tehnic-Exploatare
ing. Nagy Attila

Responsabil de contract
TOCUŢ Carmen

Chiriaş

S.C. _____ SRL