ROMÂNIA
CONSILIUL JUDEŢEAN BIHOR
BIHAR MEGYEI TANÁCS
BIHOR COUNTY COUNCIL

HOTĂRÂREA nr. 183
din 30 iulie 2024
privind aprobarea închirierii prin licitaţie publică de către S.C. Parc Ştiinţific şi Tehnologic S.R.L a unui spaţiu aflat în proprietatea Judeţului Bihor şi în administrarea S.C. Parc Ştiinţific şi Tehnologic S.R.L.

Având în vedere: Proiectul de hotărâre nr. 218 din 26.07.2024 privind aprobarea închirierii prin licitaţie publică de către S.C. Parc Ştiinţific şi Tehnologic S.R.L a unui spaţiu aflat în proprietatea Judeţului Bihor şi în administrarea S.C. Parc Ştiinţific şi Tehnologic S.R.L., propus de Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor – dl.Ilie Gavril Bolojan, care este însoţit de Referatul de aprobare cu nr. 15289 din 26.07.2024 şi de Raportul de specialitate întocmit de Direcţia Tehnică – Compartimentul patrimoniu din cadrul Consiliului Judeţean Bihor cu nr. 15290/26.07.2024,

Ţinând seama de: Raportul de avizare nr. 15387 din 30.07.2024 al Comisiei de studii, prognoze economico-sociale, buget-finanţe şi administrarea domeniului public şi privat al judeţului; Raportul de avizare nr. 15475 din 30.07.2024 al Comisiei juridice, dezvoltare regională şi cooperare transfrontalieră; adoptate în conformitate cu art. 182 alin. (4) coroborat cu art. 136 din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare;

Ţinând cont de:

- Hotărârea Consiliului Judeţean Bihor nr. 13 din 28.01.2020, privind aprobarea regulamentului de organizare şi desfăşurare a licitaţiilor publice pentru închirierea imobilelor (terenuri, clădiri) aflate în proprietatea publică şi privată a Judeţului Bihor;
- Adresa cu nr. 55 din 15.07.2024, înregistrată la Consiliul Judeţean Bihor sub nr. 14409 din 16.07.2024, prin care S.C. Parc Ştiinţific şi Tehnologic S.R.L. ne înaintează propunerea de închiriere a unor spaţii şi a unui teren, aflate în proprietatea Judeţului Bihor şi în administrarea S.C. Parc Ştiinţific şi Tehnologic S.R.L., respectiv documentaţia de atribuire întocmită în acest sens;
- Actul constitutiv, actualizat la data de 04.07.2024, al Societăţii Parc Ştiinţific şi Tehnologic S.R.L.;
- Hotărârea C.J. Bihor nr. 14/30.01.2018 privind aprobarea asocierii dintre U.A.T. Judeţul Bihor şi Societatea Parcuri Industriale Bihor S.A. în scopul înfiinţării Societăţii Parc Ştiinţific şi Tehnologic Bihor S.R.L.;
- Hotărârea C.J. Bihor nr. 11 din 06.02.2019 privind aprobarea contractului de asociere în participaţiune încheiat între U.A.T Judeţul Bihor – Consiliul Judeţean Bihor, Universitatea Oradea şi Societatea Parcuri Industriale Bihor S.A. în vederea realizării şi exploatării Parcului Ştiinţific şi Tehnologic Bihor;
- Contratul de asociere în participaţiune înregistrat la C.J. Bihor sub nr. 2773/12.02.2019, legalizat prin Încheierea de legalizare de semnătură nr. 20/12.02.2019 de către notar public Petriş Aurel Florin;
- Hotărârea C.J. Bihor nr. 53/24.02.2021 privind încheierea unui act adiţional la contractul de asociere în participaţiune;
- Actul adiţional la Contractul de asociere în participaţiune, autentificat sub Încheierea de autentificare nr. 77 din 20.01.2022 de către notar public Geambaşu Diana;
- O.G. nr. 14/2002 privind constituirea şi funcţionarea parcurilor ştiinţifice şi tehnologice, cu modificările şi completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile:

- art. 108, art. 173 alin 1, lit. (c), alin.4, lit. (a) şi (b), art. 285, art. 287, art. 297 şi art. 300 alin. (1), lit.c), art.332 – art.348, art.362, din Ordonanţa de Urgenţă a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul administrativ;
- art. 1777-art.1823, art.2009, art.2010, alin (1) şi art.2011-art.2013 din Legea nr.287/2009, privind Codul Civil, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,

În temeiul competenţelor stabilite prin art. 182 alin. (1) şi art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanţa de urgenţă a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare,

CONSILIUL JUDEŢEAN BIHOR,

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art.1. Se aprobă închirierea prin licitaţie publică de către S.C. Parc Ştiinţific şi Tehnologic S.R.L, a unui spaţiu cu destinaţia de **"Bar bistro, depozit şi terasă acoperită"** în vederea desfăşurării activităţii de alimentaţie publică, situat în incinta Parcului Ştiinţific şi Tehnologic Bihor, conform **Anexei nr. 1** parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă documentaţia de atribuire pentru închirierea unui spaţiu cu destinaţia de **"Bar bistro, depozit şi terasă acoperită"** în vederea desfăşurării activităţii de alimentaţie publică, conform **Anexei nr. 2** parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.3. Din contravaloarea chiriei, S.C. Parc Ştiinţific şi Tehnologic S.R.L. va încasa cota-parte de 50% din preţul lunar de închiriere, sumă ce urmează a se utiliza de către Societate pentru întreţinerea şi dezvoltarea Parcului Ştiinţific şi Tehnologic Bihor, diferenţa urmând a fi virată de către Societate Judeţului Bihor - Consiliul Judeţean Bihor.

Art.4. Se mandatează Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor să numească Comisia de evaluare a ofertelor depuse pentru închirierea prin procedura licitaţiei, a spaţiului prevăzut la art. 1, aflat în proprietatea Judeţului Bihor şi în administrarea S.C. Parc Ştiinţific şi Tehnologic S.R.L.

Art.5. Cu punerea în aplicare a prevederilor prezentei hotărâri se încredinţează Preşedintele Consiliului Judeţean Bihor prin Direcţia Tehnică – Compartimentul Patrimoniu, S.C. Parc Ştiinţific şi Tehnologic S.R.L., respectiv Comisia de evaluare a ofertelor.

Art.6. Prezenta hotărâre se comunică: Instituţiei Prefectului Judeţului Bihor, Preşedintelui Consiliului Judeţean Bihor, Compartimentului Relaţii cu Consilierii, Direcţiei Tehnice – Compartimentului Patrimoniu, S.C. Parc Ştiinţific şi Tehnologic S.R.L. şi se aduce la cunoştinţă publică prin afişare pe pagina de internet "www.cjbihor.ro".

PREŞEDINTE
Ilie Gavril Bolojan

Contrasemnează
SECRETAR GENERAL AL JUDEŢULUI,
Mărioara Carmen Soltănel

Nr. 183 din 30.07.2024
Prezenta hotărâre a fost adoptată cu 33 voturi "pentru", 0 voturi "împotrivă", 0 "abţineri" şi 0 membrii ai Consiliului judeţean nu au votat, fiind astfel respectate prevederile legale privind majoritatea de voturi necesară.
7 ex

ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR

PREȘEDINTE
Ilie Gavril BOLOJAN

VIZAT,
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI
Carmen Mărioara SOLTĂNEL

Anexa nr.1

la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 183 **din** 30.07.2024

Datele de identificare ale bunui care face obiectul închirierii	Valoarea de inventar	Destinația bunului	Durata de închiriere	Prețul minim de închiriere	Regimul chiriei
1.1.Bar Bistro - 57,56 mp – Spațiu cu destinație bar bistro în vederea desfășurării activității de alimentație publică. Localizare: Incintă sediului la parter	373.535,71 lei	Spațiu cu destinație Bar bistro în vederea desfășurării activității de alimentație publică. Localizare: Incintă parter Parc Științific și Tehnologic Bihor	3 ani, cu posibilitate de prelungire prin act adițional pe maxim 2 ani	**10 euro/mp/lună+TVA** **Respectiv 575,6 euro/lună+TVA**	În aplicarea dispozițiilor art. 333 alin. 4 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, SC Parc Științific și Tehnologic S.R.L, virează către Județul Bihor – Consiliul Județean Bihor 50% din contravaloarea chiriei.
1.2. Depozitare Bar – 5,93 mp Localizare: Incintă sediului la parter	38.482,74 lei	Spațiu cu destinație depozitare bar în vederea desfășurării activității de alimentație publică. Localizare: Incintă parter Parc Științific și Tehnologic Bihor	3 ani, cu posibilitate de prelungire prin act adițional pe maxim 2 ani	**10 euro/mp/lună+TVA** **Respectiv 59,3 euro/lună+TVA**	În aplicarea dispozițiilor art. 333 alin. 4 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, SC Parc Științific și Tehnologic S.R.L, virează către Județul Bihor – Consiliul Județean Bihor 50% din contravaloarea chiriei.

1.3. Terasă acoperită - 85,00 mp, având două laturi deschise cu acces direct din Bar Bistro, cu posibilitate de extindere cu încă 131,33 mp	27.225,84 lei	Spaţiu cu destinaţie terească acoperită în vederea desfăşurării activităţii de alimentaţie publică. Localizare: Incintă parter Parc Ştiinţific şi Tehnologic Bihor	3 ani, cu posibilitate de prelungire prin act adiţional pe maxim 2 ani	**5 euro/mp/lună + TVA** **Respectiv 425 euro/lună+TVA**	În aplicarea dispoziţiilor art. 333 alin. 4 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, SC Parc Ştiinţific şi Tehnologic S.R.L, virează către Judeţul Bihor – Consiliul Judeţean Bihor 50% din contravaloarea chiriei.

ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR

PREȘEDINTE
Ilie-Gavril BOLOJAN

VIZAT,
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI
Carmen Mădălina SOLTĂNEL

Anexa nr.2
la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 183 din 30.07.2024

STEAM

SOCIETATEA PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L
Municipiul Oradea, Str. Ceyrat nr. 4, Județul Bihor,
Înregistrat în Registrul Comerțului J5/1463/15.06,2018,
Cod Unic de Înregistrare 39494457
Cod de Identificare fiscală CIF RO50222895

NR. 56 din 15.07.2024

APROB
DIRECTOR GENERAL
PĂTCAȘ RĂZVAN – FLORIN

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE
PENTRU ÎNCHIRIERE SPAȚIU având destinația
-Bar bistro, depozit precum și o terasă acoperită.

C U P R I N S

I. **PROCEDURA DE LICITATIE**
II. **CAIET DE SARCINI**
III **FISA DE DATE A PROCEDURII:**
IV **FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE**
V **CONTRACT DE ÎNCHIRIERE – model**

Cap. I INFORMAŢII GENERALE

(1) Societatea PARC ŞTIINŢIFIC ŞI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L., cu sediul în Municipiul Oradea, str. Ceyrat, nr.4, parter, Judeţul Bihor, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului de pe lângă Tribunalul Bihor sub nr. J5/1463/15.06,2018, Cod Unic de Înregistrare 39494457, Cod de Înregistrare Fiscală RO50222895, legal reprezentată prin Domnul PĂTCAŞ RĂZVAN – FLORIN – Director General, conform Contractului de Mandat nr. 4 din 18.03.2024, societate desemnată în condiţiile legii Administrator al Parcului Ştiinţific şi Tehnologic Bihor.

Persoană de contact ROŞAN IOAN CRĂCIUN telefon 0742014341, e-mail: rosan.ioan@oradeasteampark.com, office@oradeasteampark.com.

Cap. II ORGANIZAREA ŞI DESFĂŞURAREA PROCEDURII DE LICITAŢIE

Art.1 Licitaţia publică va fi împărţită în două etape, respectiv:

(1) etapa de depunere a ofertelor şi a garanţiilor de participare (documentelor de eligibilitate);
(2) etapa de evaluare a ofertelor în vederea desemnării ofertantului câştigător.

Art.2 Şedinţa de licitaţie este organizată de Societatea PARC ŞTIINŢIFIC ŞI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L., cu sediul în Municipiul Oradea, str. Ceyrat, nr.4, parter, Judeţul Bihor

Art.3 La licitaţie pot participa persoanele interesate care îndeplinesc condiţiile impuse prin caietul de sarcini şi au depus oferte în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire.

Art.4 (1) În vederea participării la licitaţie, ofertantul trebuie să constituie o garanţie pentru participare, cu o perioadă de valabilitate de 90 de zile de la data deschiderii ofertelor. Ofertantul va trebui să precizeze pe documentul doveditor al plăţii garanţiei de participare pentru care spaţiu a fost depusă garanţia.
(2) Garanţia pentru participare este necesară pentru a proteja Societatea PARC ŞTIINŢIFIC ŞI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L., faţă de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului, pe întreaga perioadă derulată până la semnarea contractului de închiriere. În cazul Ofertantului câştigător, garanţia de participare va putea fi transformată în Garanţie pentru neplata chiriei.
(3) Garanţia pentru participare stabilită conform caietului de sarcini - poate fi constituită prin ordin de plată în contul Societăţii PARC ŞTIINŢIFIC ŞI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L., respectiv contul nr. RO69BTRLRONCRT0447598901 deschis la Banca Transilvania, titular de

cont Societatea PARC ŞTIINŢIFIC ŞI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L., cod fiscal RO 50222895 sau numerar la casieria unităţii.

(4) Ofertele care nu sunt însoţite de dovada constituirii garanţiei pentru participare vor fi respinse şi returnate la deschidere.

(5) Societatea PARC ŞTIINŢIFIC ŞI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L., are dreptul de a vira garanţia pentru participare la bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre 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 perioada de valabilitate a ofertei;
c) înainte de semnarea contractului de închiriere **nu achită garanţia de neplată a chiriei ce reprezintă contravaloarea a 2 chirii lunare.**
d) Garanţia de neplată a chiriei va fi executată de către Societatea PARC ŞTIINŢIFIC ŞI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L., în situaţia în care ofertantul nu îşi îndeplineşte în totalitate, corespunzător şi la termen toate obligaţiile contractuale.

(6) Garanţia pentru participare constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare se restituie la cerere, de către autoritatea contractantă în cel mult 5 zile lucrătoare de la data la care ofertantul a făcut dovada constituirii garanţiei de neplată a chiriei.

(7) Garanţia pentru participare, constituită de ofertanţii ale căror oferte nu au fost stabilite ca fiind câştigătoare, se returnează la cerere, de către Societatea PARC ŞTIINŢIFIC ŞI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L., în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data expirării termenului pentru depunerea eventualelor contestaţii (7 zile de la data transmiterii adreselor de înştiinţare asupra rezultatului licitaţiei), dar nu mai târziu de 5 zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.

(8) Taxa de participare la licitaţie este în sumă de 100 (o sută) lei şi nu se restituie ofertanţilor.

(9) Taxa de participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul RO69BTRLRONCRT0447598901 deschis la Banca Transilvania, titular de cont Societatea PARC ŞTIINŢIFIC ŞI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L, cod fiscal R050222895 sau prin depunere numerar la casieria unităţii.

Art.5 (1) Are dreptul de a participa la licitaţie orice persoană fizică sau juridică, română sau străină, care îndeplineşte cumulativ următoarele condiţii:

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitaţie, inclusiv garanţia de participare;
b) a depus oferta sau cererea de participare la licitaţie, împreună cu toate documentele solicitate în documentaţia de atribuire, în termenele prevăzute în documentaţia de atribuire;
c) are îndeplinite la zi toate obligaţiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor şi a contribuţiilor către bugetul consolidat al statului şi către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvenţă, faliment sau lichidare, activitatea comerciala a acesteia nu este administrată de către un judecător sindic si nici nu a fost începută procedura insolvenţei, falimentului sau lichidării împotriva acestuia;
e) nu au fost condamnate prin hotărâre definitivă a unei instanţe judecătoreşti, pentru comiterea uneia dintre următoarele infracţiuni: economice, spălarea banilor, corupţie (declarative pe proprie răspundere sau cazier).

(2) Nu are dreptul să participe la licitaţie persoana care a fost desemnată câştigătoare la o licitaţie publică anterioară privind închirierea spaţiilor din administrarea Societatea PARC ŞTIINŢIFIC ŞI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L, în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit preţul, din culpă proprie. Restricţia operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câştigătoare la licitaţie.

Cap. III MODUL DE ELABORARE ŞI PREZENTARE A OFERTELOR

Art.6 Ofertantul are obligaţia de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentaţiei de atribuire, aceasta vor fi redactate în limba română şi se depun la sediul Societăţii PARC ŞTIINŢIFIC ŞI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L, în două plicuri sigilate, unul exterior şi unul interior, care se înregistrează la registratura Societăţii PARC ŞTIINŢIFIC ŞI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L, în ordinea primirii lor, precizându-se data şi ora.

(1) Pe plicul exterior se vor indica datele de identificare ale spaţiului pentru care este depusă oferta. Plicul exterior va trebui sa conţină:

a) o fişă cu informaţii privind ofertantul şi o declaraţie de participare, semnată de ofertant, fără îngroşări, ştersături sau modificări;
b) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.
c) acte doveditoare privind calităţile şi capacităţile ofertanţilor:

➢ **pentru societăţi comerciale:**

- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerţului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiţionale relevante şi de pe certificatul de înregistrare fiscală;
- certificat privind plata obligaţiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcţia Generală a Finanţelor Publice -Agenţia Naţională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;
- certificat de atestare fiscală privind plata obligaţiilor la bugetul local eliberat de direcţia de specialitate din cadrul primăriei în a cărei raza teritorială activează ofertantul, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că societatea nu are datorii la bugetul local;

- în cazul ofertanţilor persoane juridice străine se vor prezenta certificate echivalente care să ateste că aceştia nu înregistrează obligaţii fiscale restante în condiţiile legii incidente în ţara de rezidenţă, la momentul prezentării.
- dovada privind Certificarea Sistemului de Management de Mediu (dacă este cazul);
- dovada privind cash-flow-ul (conform model anexat Anexa nr.8)
- certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerţului cu maxim 30 zile calendaristice înainte de data stabilită pentru depunerea ofertelor, din care să reiasă faptul că ofertantul nu este în stare de faliment, lichidare judiciară, nu a comis abuzuri sau alte asemenea fapte,
- declaraţie pe propria răspundere a reprezentantului legal al societăţii comerciale sau al organizaţiei cooperatiste, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- documentele justificative privind constituirea taxei şi/sau garanţiei de participare;
- copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, cu menţiunea „conform cu originalul" şi semnătură reprezentantului;
- declaraţie pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului (Formular nr.6);
- angajament pentru îndeplinirea condiţiilor specifice impuse de natura bunului închiriat (Formular nr.7);
- împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitaţia publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum şi actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie cu menţiunea „conform cu originalul" şi semnătura reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului).

➢ **pentru persoane fizice autorizate:**

- copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, cu menţiunea „conform cu originalul" şi semnătură reprezentantului;
- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerţului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiţionale relevante şi de pe certificatul de înregistrare fiscală;
- certificat de atestare fiscală privind plata obligaţiilor la bugetul local eliberat de direcţia de specialitate din cadrul primăriei în a cărei rază teritorială activează ofertantul, valabil la data deschiderii ofertelor, din care să rezulte că societatea nu are datorii la bugetul local;
- certificat privind plata obligaţiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcţia Generală a Finanţelor Publice - Agenţia Naţională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;

- autorizaţie de funcţionare, certificat de înmatriculare, certificat de înregistrare fiscală - pentru persoanele fizice autorizate;
- dovada privind Certificarea Sistemului de management de mediu (dacă este cazul);
- dovada privind cash-flow-ul;
- fişa ofertantului;
- declaraţie de participare;
- documentele justificative privind constituirea garanţiei de participare;
- declaraţie pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului (Formular nr.6);
- angajament pentru îndeplinirea condiţiilor specifice impuse de natura bunului închiriat (Formular nr.7);
- împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitaţia publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie cu menţiunea „conform cu originalul" şi semnătură reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului).

Notă:

**** Lipsa oricărui document menţionat mai sus, lipsa garanţiei de participare, depunerea garanţiei de participare într-o formă şi/sau cuantum greşit sau depunerea unui document solicitat iniţial în altă zi/oră decât cele stabilite pentru depunerea ofertelor, atrage descalificarea ofertantului***

(2) Pe plicul interior, se înscriu numele sau denumirea ofertantului, precum şi domiciliul sau sediul social al acestula, după caz, iar în interior se vor introduce:

- oferta financiară în lei/mp/lună, pentru închirierea spaţiilor, situate în Oradea, str. Ceyrat, nr.4 - în incinta Societăţii Parc Ştiinţific şi Tehnologic Bihor, parter;
- oferta tehnică pentru închirierea spaţiilor, situate în Oradea, str. Ceyrat , nr.4

zonă parter, respectiv caietul de sarcini prevăzut la Cap. XI din documentaţia de atribuire, semnat şi ştampilat pe fiecare pagină pentru asumarea cerinţelor stabilite de Locatar/administrator.

(3) Oferta va fi depusă într-un exemplar şi trebuie să fie semnată de către ofertant.

(4) Fiecare participant poate depune doar o singură ofertă.

(5) Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului, pe toată perioada de valabilitate de 90 de zile.

(6) Persoana interesată are obligaţia de a depune oferta la adresa: Oradea, str. Ceyrat, nr 4 şi până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunţul procedurii.

(7) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forţa majoră, cad în sarcina persoanei interesate.

(8) Oferta depusă la o altă adresă decât cea stabilită sau după expirarea datei-limită pentru depunere se returnează nedeschisă.

(9) Conţinutul ofertelor trebuie să rămână confidenţial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, Societatea PARC ŞTIINŢIFIC ŞI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L urmând a lua cunoştinţă de conţinutul respectivelor oferte numai după această dată.

Art.7 Plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare în ziua fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunţul de licitaţie.

Art.8 După deschiderea plicurilor exterioare în şedinţă publică, comisia de evaluare elimină ofertele care nu respectă prevederile art. 6.

Art.9 Pentru continuarea desfăşurării procedurii de licitaţie este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, ***cel puţin două oferte să întrunească condiţiile prevăzute la art. 6. În caz contrar, Societatea PARC ŞTIINŢIFIC ŞI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L este obligată să anuleze procedura şi să organizeze o nouă licitaţie.***

Art.10 După analizarea conţinutului plicului exterior, secretarul comisiei de evaluare întocmeşte procesul-verbal în care se va preciza rezultatul analizei.

Art.11 Deschiderea plicurilor interioare se face în şedinţa de evaluare la care pot participa doar membrii comisiei de evaluare şi reprezentanţii ofertanţilor calificaţi. Ofertele depuse în plicul interior de către ofertanţii respinşi conform Art. 8 nu se deschid.

Art.12 Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la Art.10, de către toţi membrii comisiei de evaluare şi de către ofertanţii prezenţi. Refuzul ofertanţilor prezenţi de a semna procesul verbal se va consemna în cuprinsul acestuia.

Art.13 În urma deschiderii plicurilor interioare şi analizării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmeşte un proces-verbal în care menţionează preţurile, documentele doveditoare pentru cash-flow (conform modelului anexat, respectiv anexe nr.8), declaraţia privind protecţia mediului, angajamentul pentru îndeplinirea condiţiilor specifice impuse de natura bunului închiriat, nivelul punctajelor obţinute pentru criteriile de evaluare. Oferta câştigătoare este oferta care întruneşte cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toţi membrii comisiei de evaluare.

CAP. IV – CRITERIILE DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.14 (1) Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

a) cel mai mare nivel al chiriei - 40% - oferta financiară conform Formular nr.4;
b) capacitatea economico-financiară a ofertanţilor (cash-flow)- 40% - fluxul net de numerar – Formular nr.8;

c) protecția mediului înconjurător – 10% - declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului - Formular nr. 6;
d) condiții specifice impuse de natura bunului – 10% - angajament privind îndeplinirea condițiilor specifice – Formular nr.7.

(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, Societatea PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.
(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către Societatea PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.
(4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea Societății PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.
(5) Societatea PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.
(6) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 14 alin. (1). Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.
(7) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasați pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire: cel mai mare nivel al chiriei, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul: capacitatea economico-financiară a ofertanților (cash-flow). Continuându-se cu următoarele criterii: protecția mediului înconjurător, si mai apoi condiții specifice impuse de natura bunului.
(8) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

Art.15 Societatea PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L are obligația de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare.

CAP. V – ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.16 (1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința spațiului închiriat, potrivit specificului acestuia.
(2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.
(3) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.
(4) Predarea-primirea spațiului se face prin proces-verbal în termen de maximum 5 de zile de la data constituirii garanției pentru neplata chiriei.

(5) Garanţia pentru neplata chiriei se constituie la data semnării contractului de închiriere şi va fi **în echivalentul a 2 chirii lunare.**
(6) Contractul se va încheia în termen de 5 de zile de la data realizării comunicării ofertanţilor.

CAP. VI – NEÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.17 (1) Neîncheierea contractului în termenul prevăzut la art.16 (6) poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.
(2) Refuzul ofertantului declarat câştigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.
(3) În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii, studiul de oportunitate păstrându-şi valabilitatea.
(4) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) şi (2) se stabilesc de către proprietarul spaţiului.
(5) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câştigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situaţie de forţă majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câştigătoare oferta clasată pe locul doi, în condiţiile în care aceasta este admisibilă.
(6) În cazul în care, în situaţia prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3).
(7) În situaţia în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunţarea la anumite taxe/impozite naţionale sau locale al căror efect se reflectă în creşterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat preţul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părţi, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentaţia de atribuire.

CAP. VII - ANULAREA LICITAŢIEI:

Art.18 În cazul în care, în cadrul celei de-a doua proceduri de licitaţie publică nu se depune nicio ofertă valabilă, autoritatea contractantă anulează procedura de licitaţie.

Art.19 Pentru cea de-a doua licitaţie va fi păstrată documentaţia de atribuire aprobată pentru prima licitaţie. Cea de-a doua licitaţie se organizează în aceleaşi condiţii ca procedura iniţială.

Art.20 (1) Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situaţia în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitaţie sau fac imposibilă încheierea contractului.
(2) Autoritatea contractantă are obligaţia de a comunica, în scris, tuturor

participanţilor la procedura de licitaţie, în cel mult 3 (trei) zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligaţilor pe care aceştia şi le-au creat prin depunerea ofertelor, cât şi motivul concret care a determinat decizia de anulare.

CAP. VIII – MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Art.21 (1) Împotriva hotărârii Comisiei de licitaţie prin care a fost stabilit ofertantul câştigător, ceilalţi participanţi au dreptul să formuleze contestaţie.
(2) Contestaţia trebuie formulată în scris şi depusă la sediul Societăţii PARC ŞTIINŢIFIC ŞI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L în cel mult 3 (trei) zile lucrătoare de la data comunicării raportului final de adjudecare.
(3) Contestaţia trebuie să precizeze explicit actul invocat ca nelegal, interesele lezate, modul în care aşteaptă să fie rezolvat cazul în speţă.
(4) Formularea contestaţiilor va conduce la suspendarea procedurii de închiriere a spaţiului respectiv până la soluţionarea acestora.
(5) Comisia analizează contestaţia depusă, prezentând propuneri într-un raport înaintat către directorul general al Societăţii PARC ŞTIINŢIFIC ŞI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L
(6) Comisia analizează contestaţia, verifică temeinicia acesteia şi în termen de 3 (trei) zile lucrătoare anunţă în scris contestatorul că:

- a respins contestaţia şi motivul pentru care s-a respins, informând în acelaşi timp şi pe ceilalţi participanţi, sau că
- a admis contestaţia şi modul de soluţionare, informând în acelaşi timp şi pe ceilalţi participanţi

CAP. IX – CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Art.22 Principalele drepturi şi obligaţii:
(1) Societatea PARC ŞTIINŢIFIC ŞI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L, are următoarele drepturi şi/sau obligaţii:

a) să predea spaţiul pe bază de proces-verbal, în termenul prevăzut la art. 16 alin. (4);
b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispoziţiile contractului de închiriere;
c) să beneficieze de garanţia constituită de titularul dreptului de închiriere în condiţiile art. 16 alin. (5); în caz contrar, Societatea PARC ŞTIINŢIFIC ŞI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L, după caz, are obligaţia să restituie garanţia la încetarea contractului;
d) să menţină spaţiul în stare corespunzătoare de folosinţă pe toată durata închirierii, potrivit destinaţiilor şi să suporte cheltuielile reparaţiilor necesare în acest scop;
e) să controleze executarea obligaţiilor titularului dreptului de închiriere şi respectarea condiţiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosinţa spaţiilor de către titularul dreptului de închiriere, starea integrităţii spaţiilor şi destinaţia pentru care sunt folosite;

f) să asigure folosința netulburată a spațiului pe tot timpul închirierii.
g) la aceste drepturi și obligații se adaugă toate drepturile și obligațiile specificate la art 5.2. din Contractul de închiriere, parte integrată din această documentație, ce nu au fost menționate în prezentul articol.

(2) Titularul dreptului de închiriere are următoarele drepturi și obligații:
a) să nu aducă atingere dreptului de proprietate publică prin faptele și actele juridice săvârșite;
b) să plătească chiria, în avans, în cuantumul și la termenele stabilite prin contract;
c) să constituie garanția în cuantumul, în forma și la termenul prevăzut în documentația de atribuire;
d) să solicite titularului dreptului de administrare, după caz, reparațiile necesare pentru menținerea spațiului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
e) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii spațiului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului;
f) să restituie spațiul, pe bază de proces-verbal, la încetarea, din orice cauză, a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatării normale;
g) să suporte toate cheltuielile legate de autorizarea și funcționarea activității;
h) să răspundă de curățenia, paza și protecția spațiului închiriat;
i) să încheie contractul de închiriere în termenul de 5 de zile calendaristice, conform art.16 alin. (6) și să preia spațiul închiriat în termenul prevăzut în contract.
j) la aceste drepturi și obligații se adaugă toate drepturile și obligațiile specificate la art 5.1. din Contractul de închiriere, parte integrată din această documentație, ce nu au fost menționate în prezentul articol.

(3) Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul Societății PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. **Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntregească garanția.**

CAP. X - CUANTUMUL TAXEI DE PARTICIPARE ȘI A GARANȚIEI DE PARTICIPARE

Art.23 (1) Taxa de participare la licitație - este stabilită astfel încât să fie acoperite cheltuielile ocazionate de organizarea procedurii. Taxa de participare în valoare de ***100 lei***, se va percepe în momentul înscrierii la procedura de licitație, este valabilă pentru o singură licitație și nu se restituie.
(2) Taxa pentru eliberarea documentației de atribuire este în valoare de 50 lei. Se va percepe în momentul solicitării acesteia in format fizic.

Art.24 Garanția de participare la licitație:

Garanția de participare la licitație pentru spațiile menționate reprezintă contravaloarea a două chirii, conform prețului de pornire a licitației-din raportul de evaluare, respectiv de 2120 euro + *TVA* care se vor achita in lei la cursul BNR din ziua plății.

CAP. XI - CAIET DE SARCINI

pentru închiriere spațiilor cu destinație bistro bar depozitare și terasă în vederea desfășurării activităților de alimentație publică

Art.25 Informații generale privind obiectul închirierii

Descrierea și identificarea spațiilor:
Spațiile licitate pentru închiriere se află în cadrul Societății PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L, str. Ceyrat, nr.4.

Suprafața spațiilor - conform schiței anexată:

Adresa	Suprafața supusă licitației
Str. Ceyrat, nr 4	**Bar Bistro - 57,56 mp** – Spațiu cu destinație bar bistro în vederea desfășurării activității de alimentație publică. Dotările pe care le punem la dispoziție sunt : -mobilier tip bar prevăzut cu obiecte sanitare racordate la instalația de alimentare cu apă și canalizare, un număr de 7 mese tip bar și 28 de scaune. Localizare: Incintă sediului la parter -Schiță anexă; **Depozitare Bar – 5,93 mp** Localizare: Incintă sediului la parter -Schiță anexă, **Terasă acoperită - 85,00 mp**, având două laturi deschise cu acces direct din Bar Bistro, cu posibilitate de extindere cu încă 131,33 mp. Terasa nu este dotată cu mobilier, chiriașul având posibilitatea să-și personalizeze această zonă. Localizare: Incintă sediului la parter -Schiță anexă Cu titlu gratuit locatorul dă posibilitatea chiriașului să-și monteze în cadrul spațiului folosit panouri publicitare în care să-și promoveze afacerea proprie.

Art.26 Condiții generale ale închirierii
(1) **Destinația spațiilor** care fac obiectul închirierii :
Spațiile licitate pentru închiriere sunt destinate înființării de bistro bar, depozit și terasă, în vederea desfășurării activităților de alimentație publică.
(2) **Condiții de exploatare a spațiilor** :
Locatarul (chiriașul) trebuie să întrețină spațiile date spre folosință, restituirea acestora la sfârșitul închirierii făcându-se în starea în care au fost preluate, stare consemnată în

procesul-verbal de predare-primire. Nici o lucrare de construcţie, nu va putea fi efectuată fără acordul prealabil al Societăţii PARC ŞTIINŢIFIC ŞI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L (nu se va schimba destinaţia pentru care au fost închiriate spaţiile).

(3) **Obligaţiile locatarului:**

a. Obligaţia de a prelua spaţiile închiriate;
b. Obligaţia de a obţine avizele, autorizaţia de funcţionare necesară desfăşurării obiectului de activitate, conform actelor normative în vigoare;
c. Să suporte şi să execute pe cheltuiala sa lucrările de investiţii aferente desfăşurării obiectului de activitate, cu acordul Locatorului ;
d. Obligaţia de plată a chiriei, în cuantumul şi la termenul stabilit prin contract ;
e. Obligaţia de a folosi spaţiilor cu prudenţă şi diligenţă;
f. Obligaţia de restituire a spaţiilor la încetarea contractului de închiriere, din orice cauză.
g. la aceste drepturi şi obligaţii se adaugă toate drepturile şi obligaţiile specificate la art 5.1. din Contractul de închiriere, parte integrată din această documentaţie, ce nu au fost menţionate în prezentul articol.

(4) **Interdicţia subînchirierii spaţiilor închiriate:**

După adjudecarea licitaţiei şi încheierea contractului de închiriere, locatarul (chiriaşul) nu poate subînchiria spaţiile ce fac obiectul licitaţiei, respectiv al contractului de închiriere. În acest sens se va prevede o clauză în contractul de închiriere.

Art.27 Condiţii de valabilitate a ofertelor

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conţinutului şi o valabilitate de 90 de zile.

Art.28 Încetarea contractului de închiriere

(1) Contractul încetează, după caz, în vreuna din următoarele situaţii:

a) expirarea duratei acestuia;
b) acordul părţilor;
c) denunţarea unilaterală a contractului;
d) alte situaţii – expres prevăzute de lege.

(2) Denunţarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părţi, potrivit prevederilor contractuale.

(3) Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă şi fără intervenţia instanţei de judecată, în cazul în care chiriaşul se găseşte în una sau mai multe din următoarele situaţii:

a) a subînchiriat spaţiul;
b) a cedat folosinţa spaţiului unor terţi;
c) a folosit spaţiul împreună cu terţi, prin asociere cu aceştia, fără acordul scris al administratorului;

d) nu a folosit, în fapt, spațiul, timp de 3 luni consecutiv;
e) a schimbat destinația ori profilul de activitate al spațiului, fără acordul scris al administratorului;
f) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei și utilităților inclusiv majorările de întârziere aferente, timp de 2 (două) luni consecutiv;
g) se găsește în reorganizare judiciară;
h) chiriașul nu permite accesul administratorului (locatorului) în spațiul închiriat pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc., sau pentru a controla modul în care este folosit și întreținut spațiul închiriate, precum și pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina administratorului.

(4) Contractul încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia, de către chiriaș, cu prealabila notificare a administratorului, făcută cu cel puțin 30 de zile înainte de data la care se dorește încetarea contractului, în situația în care chiriașul renunță la contract. În cazul nerespectării termenului prevăzut pentru notificarea administratorului, chiriașul este obligat la plata în favoarea administratorului a unei sume de bani reprezentând contravaloarea folosinței spațiilor pentru o perioadă de 30 de zile, calculată în conformitate cu prevederile contractului.

(5) Contractul încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia, de către administrator, cu prealabila notificare a chiriașului, făcută cu o lună înainte de data la care se dorește încetarea contractului, în situația în care interesele publice sau cerințele urbanistice impun eliberarea spațiilor.

(6) Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în situația în care administratorul (locatorul) urmează să desfășoare activități de conservare, restaurare și repunere în valoare a imobilului în care este situat spațiul închiriat.

(7) Contractul de închiriere, poate fi suspendat, de către locator, printr-o notificare scrisă, dacă locatarul nu respectă normele de protecție a mediului și normele P.S.I., sau de securitate a clădirii, în baza unor documente emise de autoritățile competente.

Art.28 Durata închirierii

Contractul se încheie pe o perioadă de 3 (trei) ani, și intră în vigoare începând cu data semnării contractului _____, valabil până la data de_____. Contractul va putea fi prelungit numai prin acordul scris al ambelor părți contractante, pentru încă maxim 2 perioade de câte 1 (un) an.

Art.29 Prețul minim al închirierii- este 1060 euro/lună + TVA

Spațiu cu destinație bistro bar, depozit și terasă în vederea desfășurării activității de alimentație publică. Localizare: Parter, Societatea PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L, str. Ceyrat, nr.4.

CAP. XII – FISA DE DATE A PROCEDURII:

Art.30 Fisa de date conţine informaţiile specifice referitoare la aplicarea concretă a procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere, care sunt destinate potenţialilor ofertanţi interesaţi să participe la procedura aplicată pentru atribuirea contractului de închiriere.

INTRODUCERE

(1) Informaţii privind Locatorul

- Denumirea : **Societatea PARC ŞTIINŢIFIC ŞI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L**
- Cod fiscal : **RO50222895**
- Adresa : **Oradea, str. Ceyrat, nr 4.**
- Telefon: 0741076807, 0742014341
- E-mail: office@oradeasteampark.com, rosan.ioan@oradeasteampark.com
- Principala activitate a Locatorului - Administrarea imobilelor pe bază de comision sau contract.
- Cadru legal : Ordonanţa de Urgenţă nr.57/2019 – privind Codul administrativ

(2) Obiectul contractului de închiriere :

Obiectul contratului de închiriere îl constituie închirierea de spaţii pentru bar bistro, terasă si depozitare bar, în vederea desfăşurării activităţii de alimentaţie publică.

(3) Procedura aplicată: Licitaţia se va desfăşura după metoda **licitaţie publică** deschisă cu **oferta în plic** închis, conform documentaţiei de atribuire.

Art.31 Criterii de calificare şi selecţie:

Calificarea candidaţilor/ofertanţilor - Toate documentele solicitate, prevăzute la Art.6 din documentaţia de atribuire sunt obligatorii.

Art.32 Elaborarea ofertei :

1. Limba de redactare a ofertei: **Limba română.**
2. Cuantumul taxei şi a garanţiei pentru participare la licitaţie este specificată la Art.23 şi Art. 24 din documentaţia de atribuire .
3. Valoarea de pornire a tarifului unitar de închiriere este **10 euro/mp/lună + TVA pentru zona de bar şi depozitare si 5 euro/mp/lună pentru zona de terasă.**

Art.33 Prezentarea ofertei:

Adresa la care se depune oferta: **Societatea PARC ŞTIINŢIFIC ŞI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L, str. Ceyrat, nr 4 secretariat.**

- Data limita pentru depunerea ofertei: ..... **ora 09:00**
- Număr de exemplare care se depun: 1 exemplar

- Ora, data şi locul de deschidere a plicurilor care conţin documentele: - **ora 10.00, data ....., sediul Societăţii PARC ŞTIINŢIFIC ŞI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L, str. Ceyrat, nr 4.**
- Perioada de valabilitate a ofertelor este de - **90 zile.**

Art.34 Condiţii pentru ofertanţi:

(1) Pot participa la şedinţa de deschidere a ofertelor numai ofertanţii care au dreptul de a licita oferta sau reprezentanţi împuterniciţi în scris ai acestora, care vor prezenta, la începutul şedinţei, împuternicirea scrisă, originalul şi o copie de pe actul de identitate.

(2) ***Pentru desfăşurarea procedurii licitaţiei publice deschise este obligatorie participarea a cel puţin 2 (doi) ofertanţi.***

(3) ***În cazul repetării procedurii este suficientă şi prezentarea unui singur ofertant cu condiţia ca acesta să fi participat şi la prima şedinţă de licitaţie.***

(4) Plicurile, închise si sigilate, vor fi predate de către registratura unităţii, comisiei de evaluare a ofertelor la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunţul publicitar.

(5) La deschiderea plicurilor participă reprezentanţi împuterniciţi ai ofertanţilor. Neprezentarea acestora la deschidere constituie motiv de descalificare a ofertei sau de amânare a licitaţiei.

(6) În cazul în care până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor nu se depun cel puţin două oferte, Societatea PARC ŞTIINŢIFIC ŞI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L va proceda la repetarea licitaţiei .

Art.35 Perioada de vizitare a spaţiului:

De la apariţia anunţului până la adjudecare, la sediul Societăţii PARC ŞTIINŢIFIC ŞI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L de luni până joi între orele 09:00 – 14:00.

Art.36 Data organizării licitaţiei:

Licitaţia va avea loc la sediul Societăţii PARC ŞTIINŢIFIC ŞI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L, str. Ceyrat nr. 4, la data de zz.ll.2024 ora 9:30

Informaţii suplimentare la telefon 0741076807, 0742014341

Art.37. Protecţia datelor

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei închirieri, autoritatea contractantă are obligaţia de a asigura protejarea acelor informaţii care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidenţial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informaţiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce priveşte secretul comercial şi proprietatea intelectuală.

Art.38. Comisia de evaluare

38.1. La nivelul autorităţii contractante se organizează o comisie de evaluare numită prin Dispoziţia Directorului General, care adoptă decizii în mod autonom şi numai pe baza criteriilor de selecţie prevăzute în instrucţiunile privind organizarea şi desfăşurarea licitaţiei.

38.2. Comisia de evaluare este compusă dintr-un număr de 5 membri. Fiecare membru al comisiei de evaluare are desemnat un supleant.

38.3. Preşedintele comisiei de evaluare şi secretarul acesteia sunt numiţi dintre reprezentanţii autorităţii contractante în comisie.

38.4. Fiecare dintre membrii comisiei de evaluare beneficiază de câte un vot. Persoanele invitate beneficiază de un vot consultativ.

38.5. Deciziile comisiei de evaluare se adoptă cu votul majorităţii membrilor.

38.6. Membrii comisiei de evaluare, supleanţii şi invitaţii trebuie să respecte regulile privind conflictul de interese potrivit art. 321 din O.U.G. nr.57/2019.

38.7. Membrii comisiei de evaluare, supleanţii şi invitaţii sunt obligaţi să dea o declaraţie de compatibilitate, imparţialitate şi confidenţialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul închirierii.

38.8. În caz de incompatibilitate, preşedintele comisiei de evaluare sesizează de îndată autoritatea contractantă despre existenţa stării de incompatibilitate şi va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanţi.

38.9. Supleanţii participă la şedinţele comisiei de evaluare numai în situaţia în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forţei majore.

38.10. Atribuţiile comisiei de evaluare sunt:

a) analizarea şi selectarea ofertelor pe baza datelor, informaţiilor şi documentelor cuprinse în plicul exterior;

b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise şi comunicarea acesteia;

c) analizarea şi evaluarea ofertelor;

d) întocmirea raportului de evaluare;

e) întocmirea proceselor-verbale;

f) desemnarea ofertei câştigătoare;

38.11. Comisia de evaluare este legal întrunită numai în prezenţa tuturor membrilor.

38.12. Comisia de evaluare adoptă decizii în mod autonom, numai pe baza documentaţiei de atribuire şi în conformitate cu prevederile legale în vigoare.

38.13. Membrii comisiei de evaluare au obligaţia de a păstra confidenţialitatea datelor, informaţiilor şi documentelor cuprinse în ofertele analizate.

Comisia de licitaţie:

Membri:

_____ Societatea PARC ŞTIINŢIFIC ŞI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L

_____CONSILIUL JUDEŢEAN BIHOR

_____CONSILIUL JUDEŢEAN BIHOR

_____CONSILIUL JUDEŢEAN BIHOR

_____ Societatea PARC ŞTIINŢIFIC ŞI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L

Art.39. Modul de desfăşurare a procedurii de atribuire

39.1. Locatarul are obligaţia de a exploata în mod direct bunul imobil, care face obiectul închirierii, fără a putea subînchiria sau cesiona unei alte persoane, în tot sau în parte, bunul închiriat.

39.2 Locatarul nu poate veni cu acest bun imobil în contracte de asociere.

39.3 Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

a) **cel mai mare nivel al chiriei (preţul cel mai mare/lună);**

b) **capacitatea economico-financiară a ofertanţilor;**

c) **protecţia mediului înconjurător;**

d) **condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat.**

39.4 Ponderea fiecărui criteriu se stabileşte în documentaţia de atribuire şi trebuie să fie proporţională cu importanţa acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatări raţionale şi eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin.(1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depăşească 100% şi se stabileşte astfel:

a) pentru preţul cel mai mare/lună (ofertă financiară) **- 40 puncte;**

b) pentru capacitatea economico-financiară a ofertanţilor - (document emis de unităţi bancare/declaraţii bancare/adeverinţe/alte documente din care să reiasă disponibilităţile băneşti ale ofertantului) **- 40 puncte;**

c) pentru protecţia mediului înconjurător (Declaraţie privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor – Anexa nr. 4) **- 10 puncte;**

d) pentru condiţii specifice impuse de natura bunului închiriat (declaraţie pe propria răspundere din care să rezulte că ofertantul nu este în stare de dizolvare/lichidare/insolvenţă/faliment; activitatea sa nu este condusă de un administrator judiciar şi nici nu este suspendată; nu face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situaţiile prevăzute anterior; a îndeplinit obligaţiile de plată impozitelor, taxelor şi contribuţiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România – Anexa nr. 3) - **10 puncte.**

39.5 Este declarant câştigător ofertantul care obţine numărul de puncte cel mai mare.

(2) În cazul în care există punctaje egale între ofertanţii clasaţi pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul atribuire de cel mai mare nivel al chiriei oferta financiară.

În cazul egalităţii în continuare, departajarea se va face în funcţie de punctajul obţinut pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.39.4 lit.c).

39.6 Algoritmul de calcul pentru criteriile menţionate mai sus este următorul:

- **Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin. 39.4 lit.a, punctajul Pn** se acordă astfel:

a) Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se oferă Punctajul maxim alocat de 40 de puncte.

b) Pentru celelalte chirii ofertate, punctajul Pn se calculează proporţional, astfel: Pn=(nivel n/nivel maxim ofertat)x40 pct;

- **Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.39.4, lit.b:**

a) Pentru cel mai mare nivel al disponibilităţilor băneşti se acordă punctajul maxim alocat de 40 puncte.

b) Pentru celelalte punctajul D(n) se calculează proporţional, astfel: D(n) (Nivel n/ Nivel maxim disponibilităţi băneşti prezentate) x 40 pct;

- **Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.39.4, lit.c)**

Punctajul se acordă astfel:

- dacă ofertantul prezintă dovada privind protecţia mediului (Anexa nr. 4) - se acordă 10 puncte.
- dacă ofertantul nu prezintă dovada privind protecţia mediului (Anexa nr. 4) se acordă 0 puncte.

- **Pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.39.4, lit. d)**

Punctajul se acordă astfel:

- dacă ofertantul prezintă documentul aferent acestui criteriu (Anexa nr. 3) se acordă 10 puncte.
- dacă nu prezintă documentul aferent acestui criteriu (Anexa nr. 3) se acordă 0 puncte.

39.6. **Este declarant câştigător ofertantul care obţine numărul de puncte cel mai mare.**

39.7. Autoritatea contractantă are obligaţia de a încheia contractul cu ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câştigătoare.

39.8. **Anunţul de atribuire** trebuie să cuprindă cel puţin următoarele elemente: informaţii generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact; data publicării anunţului de licitaţie în Monitorul Oficial al României, Partea a VI a; criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câştigătoare; numărul ofertelor primite şi al celor declarate valabile; denumirea/numele şi sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câştigătoare; durata contractului; nivelul chiriei; instanţa competentă în soluţionarea litigiilor apărute şi termenele pentru sesizarea instanţei; data informării ofertanţilor despre decizia de stabilire a ofertei câştigătoare; data transmiterii anunţului de atribuire către instituţiile abilitate, în vederea publicării.

39.9. Autoritatea contractantă are obligaţia de a informa ofertanţii despre deciziile referitoare la atribuirea contractului în scris, cu confirmare de primire, nu mai târziu de 3 zile lucrătoare de la emiterea acestora.

39.10 (1) Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situaţia în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitaţie sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) În sensul prevederilor alin.1, procedura de licitaţie se consideră afectată în cazul în care sunt îndeplinite în mod cumulativ următoarele condiţii:

a) în cadrul documentaţiei de atribuire şi/sau în modul de aplicare a procedurii de licitaţie se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr.57/2019;

b) autoritatea contractantă se află în imposibilitatea de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă, la rândul lor, la încălcarea principiilor prevăzute la art. 311 din O.U.G. nr.57/2019.

(3) Autoritatea contractantă are obligaţia de a comunica, în scris, tuturor participanţilor la procedura de licitaţie, în cel mult 3 zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligaţiilor pe care aceştia şi le-au creat prin depunerea ofertelor, cât şi motivul concret care a determinat decizia de anulare.

39.11 (1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosinţa bunului închiriat, potrivit specificului acestuia.

(2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancţiunea nulităţii.

(3) Neîncheierea contractului într-un termen de 20 de zile calendaristice de la data împlinirii termenului prevăzut la alin. 10.10, poate atrage plata daunelor-interese de către partea în culpă.

(4) Refuzul ofertantului declarat câştigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(5) În cazul în care ofertantul declarat câştigător refuză încheierea contractului, procedura de licitaţie se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condiţiile legii.

(6) Daunele-interese se stabilesc de către tribunalul în a cărui rază teritorială se află sediul autorităţii contractante, la cererea părţii interesate, dacă părţile nu stabilesc altfel.

(7) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câştigător din cauza faptului că, ofertantul în cauză se află într-o situaţie de forţă majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, aceasta are dreptul să declare câştigătoare oferta clasată pe locul doi, în condiţiile în care aceasta este admisibilă.

(8) În cazul în care, în situaţia prevăzută la alin.(7), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin.(5)

Art. 40. REGULI PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

40.1. Pe parcursul aplicării procedurii de licitaţie organizatorul are obligaţia de a lua toate măsurile pentru a evita situaţiile de natură să determine apariţia unui conflict de interese şi/sau manifestarea concurenţei neloaiale. Nerespectarea prevederilor se sancţionează potrivit dispoziţiilor în vigoare.

40.2. Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor nu au dreptul de a fi ofertant sub sancţiunea excluderii din procedura de licitaţie.

40.3. Nu au dreptul de a fi implicate în procesul de verificare a ofertelor, următoarele persoane:

a) soţ/soţie, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul;

b) soţ/soţie, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administraţie, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanţi, persoane juridice, terţi susţinători sau subcontractanţi propuşi;

c) persoane care deţin părţi sociale, părţi de interes, acţiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanţi, terţi susţinători sau subcontractanţi propuşi sau persoane care fac parte din consiliul de administraţie, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanţi, terţi susţinători sau subcontractanţi propuşi;

d) membrii în cadrul consiliului de administraţie/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului şi/sau acţionari ori asociaţi semnificativi persoane care sunt soţ/soţie, rudă sau afin până la gradul al II-lea, inclusive, ori care se află în relaţii comerciale cu persoane cu funcţii de decizie în cadrul entităţii contractante.

40.4. Persoanele care sunt implicate direct în procesul de verificare/evaluare a ofertelor trebuie să păstreze confidenţialitatea asupra conţinutului ofertelor, precum şi asupra altor informaţii prezentate de către ofertanţi a căror dezvăluire ar putea aduce atingere dreptului acestora de a-şi proteja proprietatea intelectuală sau secretele comerciale, precum şi asupra lucrărilor comisiei de evaluare.

Art. 41 - INSTRUCŢIUNI PRIVIND MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

41.1. Soluţionarea litigiilor apărute în legătură cu atribuirea, încheierea, executarea, modificarea şi încetarea contractului de închiriere - în cazul în care nu se poate ajunge la o înţelegere amiabilă - precum şi a celor privind acordarea de despăgubiri se realizează potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările şi completările ulterioare.

41.2. Acţiunea în justiţie se introduce la secţia de contencios administrativ a tribunalului în a cărui jurisdicţie se află sediul locatorului.

Art. 42 - DISPOZIŢII FINALE

42.1. Prin înscrierea la licitaţie, toate condiţiile impuse prin Caietul de sarcini se consideră însuşite de ofertant.

42.2. Drepturile şi obligaţiile părţilor, executarea şi încetarea contractului răspunderea contractuală şi rezolvarea litigiilor se vor stabili prin contractul de locaţiune (închiriere), încheiat conform legislaţiei în vigoare.

Cap XIII. FORMULARE ŞI MODELE DE DOCUMENTE

Formular nr. 1 Model

OFERTANTUL Înregistrat la sediul autorităţii contractante
..... nr. ...../.....
(denumirea/numele soc.com. ofertantului)

SCRISOARE DE ÎNAINTARE

Către Societatea PARC ŞTIINŢIFIC ŞI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L
Cu Sediul în Oradea, Str. Ceyrat, nr.4, Jud. Bihor

Ca urmare a anunţului de participare apărut în .....din ....., privind aplicarea procedurii pentru închirierea unui spaţiu.....
noi ..... vă transmitem alăturat
(denumirea/numele ofertantului)
următoarele:

1. Documentul .....
(tipul, seria/numărul, emitentul)
privind garanţia pentru participare, în cuantumul şi în forma stabilite de dumneavoastră prin documentaţia pentru elaborarea şi prezentarea ofertei;

2. coletul sigilat şi marcat în mod vizibil, conţinând, în original şi într-un număr de ..... copii:
a) propunerea tehnică;
b) documentele care însoţesc oferta.

Avem speranţa că oferta noastră este corespunzătoare şi vă satisface cerinţele.

Data completării .....

Cu stimă,
Ofertant,
.....
(semnătura autorizată)

Formular nr. 2
Model

FIŞA OFERTANTULUI
aferentă procedurii de închiriere, prin licitaţie publică deschisă,

1) Ofertant _____
2) Sediul societăţii sau adresa _____
3) Telefon _____
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 _____

Data _____ **Ofertant**_____

L.S.

Formular nr. 3 Model

OFERTANTUL .....
(denumirea/numele)

DECLARAŢIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

Subsemnatul(a) ..... (denumirea, numele operatorului economic), în calitate de ofertant la procedura de licitaţie publică pentru atribuirea contractului de închiriere spaţiu declar pe propria răspundere că:

a) nu sunt în stare de faliment ori lichidare, afacerile mele nu sunt conduse de un administrator judiciar sau activităţile mele comerciale nu sunt suspendate şi nu fac obiectul unui aranjament cu creditorii. De asemenea, nu sunt într-o situaţie similară cu cele anterioare, reglementată prin lege;

b) nu fac obiectul unei proceduri legale pentru declararea mea în una dintre situaţiile prevăzute la lit. a);

c) mi-am îndeplinit obligaţiile de plată a impozitelor, taxelor şi contribuţiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România sau în ţara în care sunt stabilit până la data solicitată .....;

d) nu am fost condamnat, în ultimii 3 ani, prin hotărârea definitivă a unei instanţe judecătoreşti, pentru o faptă care a adus atingere eticii profesionale sau pentru comiterea unei greşeli în materie profesională.

Subsemnatul declar că informaţiile furnizate sunt complete şi corecte în fiecare detaliu şi înţeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării şi confirmării declaraţiilor, orice documente doveditoare de care dispun.

Înţeleg ca în cazul în care aceasta declaraţie nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislaţiei penale privind falsul în declaraţii.

Ofertant,

.....

(semnătura autorizata)

Formular nr. 4 Model

OFERTANTUL Înregistrat la sediul autorității contractante

..... nr. ...../.....

(denumirea/numele soc.com. ofertantului)

OFERTĂ FINANCIARĂ

1. Examinând documentația de atribuire, subsemnații, reprezentanți ai ofertantului _____ (denumirea/numele ofertantului), ne oferim ca, în conformitate cu prevederile și cerințele cuprinse în documentația de atribuire NR._____din_____2024, să închiriem (denumirea imobil):

- Obiect, închirierea unui spațiu destinat funcționării unui restaurant/bar bistro având ca obiect de activitate alimentația publică, din imobilul situat în Oradea, aflat în domeniul privat al județului Bihor și în administrarea Societății PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L, înscris în CF nr. 205929 Oradea, nr. cadastral 205929- C2, identificat în Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. ___din_____, precum și a prevederilor legale și prescripțiilor tehnice in vigoare, în perioada convenită și în conformitate cu obligațiile asumate printr-un contract, după cum urmează:

Nr. crt.	Denumire serviciu/documentație	Tarif unitar eur fără TVA/ mp/lună	Tarif unitar eur cu TVA/ mp/lună
1	1.1.Bar Bistro - 57,56 mp – Spațiu cu destinație bar bistro în vederea desfășurării activității de alimentație publică. Localizare: Incintă sediului la parter -Schiță anexă;		
2	1.2.Depozitare Bar – 5,93 mp Localizare: Incintă sediului la parter -Schiță anexă,		
3	1.3.Terasă acoperită - 85,00 mp, având două laturi deschise cu acces direct din Bar Bistro, cu posibilitate de extindere cu încă 131,33 mp		
	Total		

2. Ne angajăm să menținem această ofertă valabilă până la data de _____, și ea va rămâne obligatorie pentru noi și poate fi acceptată oricând înainte de expirarea perioadei de valabilitate.

3. Până la încheierea și semnarea contractului această ofertă, împreună cu comunicarea transmisă de dumneavoastră, prin care oferta noastră este stabilită câștigătoare, vor constitui un contract angajant între noi.

Data:

Ofertant,
(semnătura autorizată)

Nume, semnătura si ștampila

ANEXA NR. 5

DECLARAŢIE DE PARTICIPARE
aferentă procedurii de închiriere, prin licitaţie publică deschisă, pentru închiriere spaţiilor cu destinaţie bistro bar depozitare şi terasă în vederea desfăşurării activităţilor de alimentaţie publică

Către, _____
Urmare a anunţul publicitar apărut în publicaţia _____din data de_____

Prin prezenta,

_____

_____

(denumirea/numele şi prenumele ofertantului)

manifest intenţia fermă de participare la licitaţia publică deschisă pentru închiriere, prin aferentă procedurii de închiriere, prin licitaţie publică deschisă, pentru închiriere spaţiilor cu destinaţie bistro bar, depozit şi terasă în vederea desfăşurării activităţilor de alimentaţie publică organizată la data de .....2024 ora ....., de către Societatea Parc Ştiinţific şi Tehnologic Bihor

Am luat cunoştinţă de condiţiile de participare la licitaţie, a condiţiilor pentru încetarea contractului, a condiţiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanţiei de participare la licitaţie, prevăzute în Documentaţia de atribuire şi îmi asum responsabilitatea pierderii lor în condiţiile stabilite.

La locul, data şi ora indicată de dumneavoastră pentru şedinţa publică în numele meu va participa dl._____, posesor al CI/BI Seria____, Nr._____, împuternicit prin Procura Notarială nr._____, din data de____.____.____, emisa de_____, să mă reprezinte şi să semneze actele încheiate cu această ocazie.

Data _____ **Ofertant**

Formular nr. 6 Model

OFERTANTUL .....
(denumirea/numele)

Declaraţie privind respectarea reglementărilor referitoare la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor

Subsemnatul _____, **reprezentant împuternicit al (denumirea şi sediul ofertantului), declar pe propria răspundere, sub sancţiunea aplicate faptei de fals în acte publice, că mă angajez să prestez activităţi în cadrul bunului imobil închiriat, pe toată durata contractului de închiriere, în conformitate cu prevederile legislaţiei în vigoare privind protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă şi a normelor de apărare împotriva incendiilor.**

De asemenea, declar pe proprie răspundere că la elaborarea ofertei am ţinut cont de obligaţiile care îmi revin cu privire la protecţia mediului, securitatea şi sănătatea în muncă şi a normelor de apărare împotriva incendiilor.

Data

Ofertant,
(semnătura autorizată)
Nume, semnatură si ştampila

Formular nr. 7 Model

OFERTANTUL .....
(denumirea/numele)

ANGAJAMENTUL ÎNDEPLINIRII CONDIŢIILOR SPECIFICE IMPUSE DE NATURA BUNULUI ÎNCHIRIAT

Subsemnatul ....., reprezentant / împuternicit al (denumirea şi sediul ofertantului), declar pe propria răspundere, că în cazul în care oferta noastră va fi câştigătoare, îmi iau angajamentul îndeplinirii următoarelor condiţii specifice:

- destinaţia spaţiului trebuie să fie în conformitate cu cerinţele Caietului de sarcini;
- mijloacele tehnice de care dispun asigură efectuarea serviciilor de bună calitate.

Data

Ofertant,
(semnătura autorizată)
Nume, semnatură si ştampila

Formular nr.8 Model

MODEL CASH FLOW

	Ian	febr.	mart	apr	Mai	iun	iul	aug	sept	oct	nov.	dec
Sold initial de numerar *		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incasari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incasari din vanzari												
Alte incasari din activitatea firmei												
Vanzari de active si alte incasari din activitatea extraordinara												
Imprumuturi contractate												
Contributia actionarilor in numerar												
Total incasari	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Plati	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Achizitii de stocuri												
Cheltuieli cu personalul												
Cheltuieli administrative, altele decat cele cu personalul												
Alte cheltuieli din exploatare(compensari)												
Plati aferente contractelor de leasing (inclusiv dobanzi)												
Cheltuieli de capital												
Retrageri de numerar de catre actionari												
Alte cheltuieli financiare si exceptionale												
Rambursarea datoriilor	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Rambursari de capital existente												
Plata dobanzilor pentru creditele existente												
Rambursari de capital - aferente noii solicitari de credit												
Plata dobanzilor - aferente noii solicitari de credit												
Total Plati	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Fluxul net de numerar (+/-)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sold final de numerar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Ofertant,

(semnătura autorizată)

Nume, semnatură si ştampila

CAP. XIII CONTRACTUL CADRU

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE
Nr. ..... din .....2024.

I.PĂRŢILE CONTRACTULUI

1. Societatea PARC ŞTIINŢIFIC ŞI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L., persoană juridică română, cu sediul în Municipiul Oradea, str. Primăriei, nr.3, parter, Judeţul Bihor, înregistrată la Oficiul Registrului Comerţului de pe lângă Tribunalul Bihor sub nr. J5/1463/15.06,2018, Cod Unic de Înregistrare 39494457, Cod de Înregistrare Fiscală R050222895, legal reprezentată prin Domnul PĂTCAŞ RĂZVAN – FLORIN – Director General, conform Contractului de Mandat nr. 4 din 18.03.2024, societate desemnată în condiţiile legii Administrator al Parcului Ştiinţific şi Tehnologic Bihor, în calitate de LOCATOR / ADMINISTRATOR
şi
2. S.C. ..... cu sediul în Jud. ....., Oraş ....., str. ....., nr ....., tel/fax.....,e-mail..... înregistrată la Registrul Comerţului sub nr. ....., având cod unic de înregistrare .....şi cont nr. .....deschis la ....., reprezentată legal prin ....., în calitate de LOCATAR / CHIRIAŞ,

In conformitate:
- prevederile O.G. nr. 14/2002 privind constituirea şi funcţionarea parcurilor ştiinţifice şi tehnologice, cu modificările şi completările ulterioare
- Hotărârea A.G.A. nr . 13 din 17.05.2024, adoptată de Societatea Parc Ştiinţific şi Tehnologic Bihor S.R.L.;
- Procedura de acreditare a Parc Ştiinţific şi Tehnologic Bihor, aflată în desfăşurare respectiv în baza Hotărârii de adjudecare nr._____ , a Comisiei de licitaţie , numită prin _____, a intervenit prezentul contract :

II.OBIECTUL CONTRACTULUI. DESTINAŢIA PERMISĂ

Art.2.1. - Obiectul contractului
(1) Contractul are drept obiect închirierea următoarelor spaţii, având suprafaţa utilă de:
- Bar Bistro - 57,56 mp – Spaţiu cu destinaţie bar bistro în vederea desfăşurării activităţii de alimentaţie publică.
Localizare: Incintă sediului la parter -Schiţă anexă;

-Depozitare Bar – 5,93 mp
Localizare: Incintă sediului la parter -Schiţă anexă,

-Terasă acoperită - 85,00 mp, având două laturi deschise cu acces direct din Bar Bistro, cu posibilitate de extindere cu încă 131,33 mp.

,din imobilul situat în Oradea, aflat în domeniul privat al județului Bihor și în administrarea Societății PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L, număr cadastral 216121 și este înscris în Cartea Funciară nr. 216121-C1– Oradea

(2) Starea tehnică și inventarul spațiului este prevăzut în procesul verbal de predare - primire Anexa nr.1, care face parte integrantă din prezentul contract.

Art.2.2. Destinația spațiului
Spațiul va fi folosit de către Locatar în mod exclusiv cu destinație bar bistro având ca obiect de activitate alimentație publică, conform cod CAEN 5610.

III. DOCUMENTELE CONTRACTULUI

Art.3.1. Constituie anexe și fac parte integrantă din prezentul contract următoarele documente :
- Schița spațiului;
- Anexa nr.1 – Procesul Verbal de predare - primire a spațiului;
- Anexa nr.3 – Fișa de calcul a chiriei si utilităților ;
- Anexa nr.3 – Modul de constituire, utilizare și restituire a garanției.

IV. DURATA CONTRACTULUI

Art.4.1. Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 3 (trei) ani, și intră în vigoare începând cu data semnării contractului _____, valabil până la data de_____. Contractul va putea fi prelungit numai prin acordul scris al ambelor părți contractante, pentru încă maxim 2 perioade de câte 1 an.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.5.1. Locatarul are următoarele drepturi și obligații :
a) să constituie garanția pentru neplata chiriei echivalentă cu chiria datorată pe o perioadă de 2 (două) luni, în termen de 5 zile lucrătoare de la data semnării contractului. Câștigătorul licitației, va putea opta pentru returnarea garanției de participare sau transformare a acesteia în garanție pentru neplata chiriei, caz în care va proceda la întregirea acesteia la nivelul sumei licitate ;
b) să preia spațiul, în starea tehnică în care acesta se găsește, de la locator, după semnarea contractului de închiriere, în maximum 5 de zile de la data constituirii garanției pentru neplata chiriei,;
c) să înceapă activitatea în termen de maxim 5 zile calendaristice de la data semnării procesului verbal de predare-primire a spațiilor;
d) să obțină toate avizele și autorizația de funcționare necesare desfășurării obiectului de activitate, conform actelor normative în vigoare;
e) să solicite extinderea spațiului necesar pentru desfășurarea activității, în limita a 131,33 spațiu de terasă, menținându-se tariful de la momentul câștigării licitației. Modificările survenite se vor realiza prin acordul scris al ambelor părți contractante prin întocmirea de act adițional.

f) să suporte şi să execute pe cheltuiala sa lucrările de investiţii aferente desfăşurării obiectului de activitate, cu acordul Locatorului ;

g) să folosească spaţiul cu bună credinţă, ca un bun proprietar, conform destinaţiei lui şi profilului de activitate existente la data încheierii contractului ;

h) să deservească persoanele care desfăşoară activităţi în parc astfel:

(1) program deschis cu cel puţin jumate de oră înainte de ora începerii activităţii în parc şi până la finalizarea activităţilor.

l) în cazul nerespectării specificaţiile literei h) al prezentului articol, se vor aplica sancţiuni şi penalităţi după cum urmează:

- 1 abatere: avertisment
- 2 abateri: încetarea contractului.

j) să achite locatorului, chiria şi utilităţile în cuantumurile, prin modalităţile şi la termenul stabilit prin prezentul contract ;

k) să reîntregească garanţia în situaţia în care administratorul procedează la reţinerea acesteia pentru neplata chiriei şi pentru orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligaţiilor contractuale ;

l) să execute la timp şi în condiţii optime lucrările de întreţinere curente şi reparaţii normale ce îi incubă, în vederea menţinerii spaţiilor închiriate în starea în care le-a primit în momentul încheierii contractului şi pentru folosinţa în scopul pentru care au fost închiriate ;

m) să solicite titularului dreptului de administrare, după caz, reparaţiile necesare pentru menţinerea spaţiului în stare corespunzătoare de folosinţă sau contravaloarea reparaţiilor care nu pot fi amânate ;

n) să nu aducă atingere dreptului de proprietate prin faptele şi actele juridice săvârşite ;

o) să nu schimbe destinaţia spaţiului, fără acordul prealabil al locatorului ;

p) din totalul sortimentului de produse comercializate, un procent de 15 % să fie reprezentat de produse locale/tradiţionale din Bihor şi zone limitrofe. Astfel din totalul materiilor prime, materialelor auxiliare precum şi a produselor comercializate de către locatar, să fie reprezentat de articole locale furnizate de producători locali autorizaţi.

Procentele alocate acestor produse trebuie să respecte următoarea structură:

- 10 % din Bihor (exemplificare în anexă)
- 5 % din judeţele limitrofe (exemplificare în anexă)

Prezentarea acestor produse se va face în mod distinct, în vederea diferenţierii acestora. Prin produse locale se înţelege patiserie produsă locală, cafea prăjită local, suc presat la rece sau fresh-uri de fructe produse pe plan local etc.

q) în cazul în care locatarul nu respectă structura produselor locale prezentată la litera m), se vor percepe penalizări în cuantum de 15% din valoarea chiriei lunare şi posibilitatea de remediere în termen de 30 de zile. La a 3-a abatere de acest gen, Societatea PARC ŞTIINŢIFIC ŞI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L îţi rezervă dreptul de a înceta contractul cu locatarul.

r) locatarul are posibilitatea de a poziţiona în incinta PARC ŞTIINŢIFIC ŞI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L, vendomate cu specific bar & bistro, în fiecare zonă dintre următoarele: zona publică, zona Bar Bistro şi terasă. În cazul acestor vendomate nu se va percepe chirie şi utilităţi, nefiind necesară respectarea condiţiei cu privire la produsele locale/tradiţionale;

s) locatarul va avea exclusivitate în ceea ce privesc vendomatele cu acest specific, poziţionate în incinta PARC ŞTIINŢIFIC ŞI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L. Acesta are libertatea de a subcontracta activitatea aferentă acestor vendomate;

t) **lunar se va percepe un comision în valoare de 5% din totalul încasărilor pentru activităţile desfăşurate în PARC ŞTIINŢIFIC ŞI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L. cu scopul acoperirii cheltuielilor cu utilităţile.**
În acest sens, se va prezenta un raport cu total încasări lunare în cauză, până în data de 03 a lunii.
u) netransmiterea în termen a raportului de vânzări, presupune perceperea unor penalităţi în cuantum de 0,15% pentru fiecare zi de întârziere, din valoarea chiriei lunare aferente contractului de închiriere.
w) să nu aducă modificări de construcţie la spaţiul închiriat (compartimentări, modificări ale structurii de rezistenţă, etc.), să nu modifice cursul reţelelor de utilităţi, fără acordul prealabil al administratorului ;
x) să permită accesul locatorului în spaţiul închiriat pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc.;
y) să permită accesul locatorului în spaţiul închiriat pentru a se controla modul în care este folosit şi întreţinut spaţiul închiriat, precum şi pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina administratorului;
z) să negocieze un procent de reducere pentru angajaţii Societăţii PARC ŞTIINŢIFIC ŞI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L, precum şi angajaţilor celorlalte entităţi ce îşi desfăşoară activitatea în cadrul Societăţii PARC ŞTIINŢIFIC ŞI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L. Reducerea se va acorda în baza unor legitimaţii/carduri, emise de locatar.
aa) în conformitate cu prevederile art.9 din Legea 307/2006 :
- să cunoască şi să respecte măsurile de apărare împotriva incendiilor ;
- să întreţină şi să folosească, în scopul pentru care au fost realizate, dotările pentru apărarea incendiilor;
- să respecte normele de apărare împotriva incendiilor, specifice activităţilor pe care le organizează sau le desfăşoară;
- să aducă la cunoştinţa administratorului orice defecţiune tehnică ori altă situaţie care să constituie pericol de incendiu;

bb) să răspundă de toate pagubele pricinuite spaţiului de: incendiu, inundaţie, furt, distrugere dacă nu va dovedi că acestea au fost cauzate de un caz fortuit sau de forţă majoră;
cc) să răspundă de curăţenia, paza şi protecţia spaţiului închiriat;
dd) să restituie spaţiul, pe bază de proces – verbal, la încetarea, din orice cauză a contractului de închiriere, în starea tehnică şi funcţională avută la data preluării, mai puţin uzura aferentă exploatării normale;
ee) personalul propriu să respecte reglementările de securitate şi Regulamentul Intern privitor la accesul şi circulaţia în zona parcului;
ff) locatarul declară că este de acord ca, la momentul încetării contractului şi predării spaţiului către locator, toate îmbunătăţirile şi amenajările efectuate la spaţiu ce nu au fost ridicate de către acesta în condiţiile reglementate în prezentul contract, să devină proprietatea exclusivă a locatorului, fără nici o pretenţie din partea sa.

Art.5.2 Locatorul are următoarele drepturi şi obligaţii :
a) după semnarea contractului, în maxim 5 de zile de la data constituirii garanţiei pentru neplata chiriei, să predea locatarului, spaţiul în starea tehnică în care acesta se găseşte;
b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispoziţiile prezentului contract de închiriere;

c) să beneficieze de garanţia pentru neplata chiriei, dacă este cazul sau în caz contrar să restituie garanţiile la încetarea contractului;
d) să confere, locatarului dreptul de folosinţă asupra spaţiului, conform destinaţiei lui şi să suporte cheltuielile reparaţiilor care conform legii revin proprietarului, necesare menţinerii spaţiului în bune condiţii;
e) să asigure locatarul împotriva oricăror evicţiuni ce s-ar putea produce din partea terţilor, privind proprietatea spaţiului;
f) să controleze executarea obligaţiilor titularului dreptului de închiriere şi respectarea condiţiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosinţa spaţiului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrităţii spaţiului şi destinaţia pentru care este folosit ;
g) să solicite chiriaşului efectuarea lucrărilor de reparaţii;
h) să asigure folosinţa netulburată a spaţiului pe tot timpul închirierii;
i) să execute garanţia în situaţia în care locatarul nu îşi îndeplineşte în totalitate, corespunzător şi la termen toate obligaţiile contractuale.

Art.5.3. La obligaţiile prevăzute la Art. 5.1 şi Art.5.2 se adaugă orice alte obligaţii prevăzute de lege cu aplicabilitate în domeniul spaţiilor cu altă destinaţie.

VI. CHIRIA. MODALITĂŢI DE PLATĂ

Art.6.1 Chiria:
a) Pentru folosinţa spaţiului, locatarul datorează lunar, locatorului – chirie aferentă,
b) Chiria s-a stabilit în baza Hotărârii de adjudecare nr._____, a Comisiei de licitaţie, numită prin Dispoziţia Consiliului Judeţean Bihor nr. /, Decizia Societăţii Parc Ştiinţific Şl Tehnologic Bihor S.R.L nr. /,
c) Chiria, la data încheierii prezentului contract este de _____eur/lună + TVA la cursul BNR valabil la data emiterii facturii;
d) Chiria se indexează, de drept, anual, cu indicele de inflaţie prognozat, urmând a se regulariza la prima scadenţă a anului următor conform indicelui preţului de consum aferent anului anterior stabilit de Institutul Naţional de Statistică;
e) Chiria se facturează la începutul lunii, pentru care urmează să se efectueze plata;
f) Chiria se achită până în ultima zi a lunii curente, dată la care factura devine scadentă. Data plăţii este considerată ziua în care contul proprietarului este efectiv creditat cu suma datorată;
g) Comision în valoare de 5% din totalul încasărilor pentru activităţile desfăşurate în PARC ŞTIINŢIFIC ŞI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L. se facturează până în 10 a lunii următoare, urmând a fi achitate în termen de 10 zile de la transmiterea facturii;
h) Lunar se va putea percepe un comision de 5 % din valoarea încasărilor totale lunare. În acest sens, se va prezenta un raport centralizat cu totalul vânzărilor din luna precedentă, până la data de 03 a lunii, cu excepţia situaţiilor în care 3 a lunii cade într-o zi nelucrătoare. În aceasta condiţii, termenul limită este prima zi lucrătoare după data de 3 a lunii.
i) Netransmiterea în termen a raportului de vânzări presupune facturarea chirie conform lit c) din prezentul articol, precum şi aplicarea unor penalităţi în cuantum de 0,15% pentru fiecare zi de întârziere, din factura lunii curente.
În situaţia în care se vor înregistra 3 abateri consecutive, Societatea PARC ŞTIINŢIFIC ŞI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L., îşi rezervă dreptul de a înceta contractul cu locatarul;

j) În prima lună de valabilitate a contractului se va percepe chiria pe mp conform lit c) al prezentului articol, urmând ca din luna a doua să se ţină cont de prevederile literei h) din prezentul articol.
Astfel, chiria facturată lunar va putea avea următorul calcul:
- preţul pe mp conform lit c) al prezentului articol; şi - 5% din valoarea încasărilor totale lunare
k) În caz de neplată a chiriei, se vor percepe penalităţi de întârziere în cuantum de 0,25%, pe fiecare zi de întârziere, începând cu ziua următoare scadentei, până la data stingerii sumei datorate;
l) În caz de neprimire a facturii, locatarul îl va sesiza de urgenţă pe locator. Neprimirea facturii nu îl exonerează pe locatar de la plata chiriei;
m) Locatarul datorează locatorului chirie până la data de întâi a lunii următoare celei în care se predă spaţiul pe bază de Proces Verbal;
n) Modificările ce intervin în raporturile contractuale, sub aspectul suprafeţei închiriate, atrag după sine şi modificarea cuantumului chiriei percepute, de la data acceptării în scris a acestora de către locator.

Art.6.2 – Plata chiriei:
a) Plata chiriei se efectuează în lei prin virament bancar în contul Societăţii PARC ŞTIINŢIFIC ŞI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L. Oradea nr. RO69BTRLRONCRT0447598901, deschis la Banca Transilvania Oradea, sau în numerar la casieria societăţii;

VII.LUCRĂRI

Art.7.1 În termen de 2 luni de la intrarea în vigoare a prezentului contract, locatarul va executa, pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreţinere şi reparaţii necesare în vederea desfăşurării activităţii conform destinaţiei spaţiului închiriat, respectiv lucrările impuse prin caietul de sarcini (dacă este cazul). Lucrările vor fi avizate şi confirmate în scris de locator. În cazul proiectului de amenajare a spaţiului, locatarul îl va prezenta locatorului în avans, spre a fi aprobat din punct de vedere estetic şi funcţional.
Art.7.2 Lucrările interioare pentru îmbunătăţirea condiţiilor de muncă, ridicarea gradului de confort sau nivelul calităţii serviciilor se efectuează pe cheltuiala locatarului, fără nici o pretenţie de la locator.
Art.7.3 Lucrările de întreţinere şi reparaţii se efectuează de către locatar, pe cheltuiala sa, ori de câte ori este necesar.
Art.7.4 Lucrările care, potrivit legii, pot fi executate numai cu acordul proprietarului, vor fi executate numai după prealabila obţinere a acordului comunicat în scris, respectiv, numai în condiţiile prevăzute de acesta.

VIII. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

Art.8.1 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;

Art.8.2 (1) Majorările de întârziere se datorează pentru:
a) neplata la termenele scadente sau în cuantumurile stabilite a chiriei, utilităţilor;
b) neexecutarea la termenele scadente, în cuantumurile prevăzute, sau conform normelor de calitate minime prevăzute de lege, a lucrărilor prevăzute la art.7.1
(2) Majorările de întârziere se datorează, în cuantumul legal prevăzut pentru creanţe fiscale, începând din prima zi ulterioară scadentei până la data plăţii inclusiv.
(3) Pentru recuperarea obligaţiilor restante, datorate în baza prezentului contract, se vor aplica procedurile de executare silită stabilite prin O.G nr. 92/2003 privind codul de procedură fiscală ;
(4) Majorările de întârziere se calculează şi se încasează de drept, fără prealabilă notificare.

Art.8.3 (1) Daunele – interese reprezintă:
a) paguba efectivă;
b) câştigul nerealizat;

Constituie paguba efectivă:
a) contravaloarea distrugerilor pricinuite spaţiului, actualizată cu rata inflaţiei;
b) contravaloarea chiriei neachitată la termen, actualizată cu rata inflaţiei;

Constituie câştig nerealizat:
a) echivalentul chiriei trimestriale;
b) echivalentul dobânzii bancare medii practicate de B.N.R , aplicată la echivalentul chiriei.
(2) În urma rezilierii contractului din culpa exclusivă a locatarului, acesta va datora locatorului pentru perioada dintre data încetării de drept a contractului de închiriere şi până la părăsirea efectivă a spaţiului, daune interese.

Art.8.4 Daunele – interese se datorează la solicitarea părţii interesate.

Art.8.5 Constituie cauze exoneratoare de răspundere, dacă sunt constatate şi comunicate potrivit legii următoarele:
a) forţa majoră;
b) cazul fortuit;
c) starea de necesitate;

Art.8.6 Nu constituie cauze exoneratoare de răspundere:
a) lipsa capacităţii de plată;
b) greva;
c) lichidare judiciară

IX. MODIFICAREA, SUSPENDAREA ŞI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.9.1 Orice modificare a clauzelor contractuale, se va face prin încheierea unor acte adiţionale.
Art.9.2 Suspendarea contractului are loc în cazurile prevăzute de art.8.5, la cererea expresă a locatarului, formulată în condiţiile legii.

Art.9.3 Suspendarea contractului nu operează în cazul în care, la data producerii evenimentelor în cauză, locatarul era în întârziere privind îndeplinirea obligaţiilor contractuale.

Art.9.4 Contractul de închiriere, poate fi suspendat, de către locator, printr-o notificare scrisă, dacă locatarul nu respectă normele de protecţia mediului şi normele P.S.I., sau de securitate, în baza unor documente emise de autorităţile competente

Art.9.5 Contractul încetează, după caz, în una din următoarele situaţii:

a) expirarea duratei acestuia;
b) acordul părţilor;
c) denunţarea unilaterală a contractului;
d) rezilierea în condiţiile art. 9.7, art.9.8, art.9.9 şi art.9.10 din contract
e) alte situaţii – expres prevăzute de lege.

Art.9.6 Denunţarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părţi, potrivit prevederilor prezentului contract.

Art.9.7 Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă şi fără intervenţia instanţei de judecată, în cazul în care locatarul se găseşte în una sau mai multe din următoarele situaţii:

- a subînchiriat spaţiul;
- a cedat folosinţa spaţiului unor terţi;
- a folosit spaţiul împreună cu terţi, prin asociere cu aceştia, fără acordul scris al locatorului;
- nu a folosit, în fapt, spaţiul, timp de 3 luni consecutiv;
- a schimbat destinaţia ori profilul de activitate al spaţiului, fără acordul scris al locatorului;
- nu şi-a îndeplinit obligaţiile de plată a chiriei, inclusiv majorările de întârziere aferente, timp de 2 (două) luni consecutiv;
- a întârziat cu 3 luni efectuarea lucrărilor prevăzute la art.7.1. fără justă întemeiere;
- se găseşte în reorganizare judiciară;
- neconstituirea garanţiei prevăzută la art.5.1, lit. a);
- neefectuarea lucrărilor prevăzute de art.7.1 din contract;
- locatarul nu permite accesul locatorului în spaţiul închiriat, pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc., sau pentru a controla modul în care este folosit şi întreţinut imobilul închiriat, precum şi pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina locatorului.

Art.9.8 Contractul încetează prin denunţarea unilaterală a acestuia, de către locatar, cu prealabila notificare a locatorului, făcută cu cel puţin 30 de zile înainte de data la care se doreşte încetarea contractului, în situaţia în care locatarul renunţă la contract. În cazul nerespectării termenului prevăzut pentru notificarea locatorului, locatarul este obligat la plata în favoarea locatorului a unei sume de bani reprezentând contravaloarea folosinţei spaţiului pentru o perioadă de 90 de zile, calculată în conformitate cu prevederile contractului.

Art.9.9 Contractul încetează prin denunţarea unilaterală a acestuia, de către locator, cu prealabila notificare a locatarului, făcută cu o lună înainte de data la care se doreşte încetarea contractului, în situaţia în care interesele publice sau cerinţelor urbanistice impun eliberarea spaţiului.

Art.9.10 Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă şi fără intervenţia instanţei de judecată, în situaţia în care locatorul urmează să desfăşoare activităţi de conservare, restaurare şi repunere în valoare a imobilului în care este situat spaţiul închiriat.
Art.9.11 În cazul neexecutării sau executării necorespunzătoare de către locatar a obligaţiilor sale contractuale, altele decât cele menţionate la art.9.6, devine aplicabil acelaşi pact comisoriu expres, prevăzut la art.9.6, contractul încetând de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă şi fără intervenţia instanţei de judecată.
Art. 9.12 În cazul nerespectării specificaţiilor art. 5.1., lit. h, contractul încetează ţinându-se cont de prevederile literei i) ale aceluiaşi articol.
Art. 9.13 Contractul încetează pentru a 3-a abatere de genul nerespectării de către locatar a structurii produselor locale prezentată la art. 5.1., lit. m)
Art. 9.14 Contractul încetează pentru a 3-a abatere consecutivă pentru netransmiterea în termen a rapoartelor centralizate cu vânzările lunare specificate la art. 6.1. litera h.
Art.9.15 Dacă contractul încetează din culpa locatarului, Societatea Parc Ştiinţific şi Tehnologic Bihor, îşi rezervă dreptul de a solicita din partea acestora daune-interese.

X. DIFERENDE, LITIGII

Art.10.1 Părţile vor încerca să soluţioneze pe cale amiabilă orice diferende ce s-ar ivi între ele, având drept obiect prezentul contract.
Art.10.2 În cazul în care părţile au efectuat procedura prealabilă judecăţii prevăzută de art.10.1, dar nu au reuşit să soluţioneze diferendele ivite, partea interesată se va putea adresa justiţiei.
Art.10.3 Litigiile dintre părţi altele decât cele prevăzute la art.9.6, art.9.8, art.9.9 şi art.9.10 se soluţionează de către instanţele judecătoreşti, potrivit dreptului comun.
Art.10.4 În cazurile prevăzute la art.9.6,art.9.8, art.9.9 şi art.9.10, evacuarea se va face pe cale administrativă, dacă chiriaşul nu eliberează şi predă spaţiul administratorului, în termenul prevăzut în notificarea de evacuare.

XI. PREDAREA – PRIMIREA SPAŢIULUI

Art.11.1 Predarea – primirea spaţiului se efectuează după semnarea contractului de către ambele părţi în maxim 5 zile de la data constituirii garanţiei pentru neplata chiriei, respectiv în ultimele 5 zile ale duratei contractului.
Art.11.2 Predarea – primirea spaţiului se consemnează în proces verbal de predare – primire.
Art.11.3 Locatorul va putea proceda la încheierea procesului verbal de predare – primire în lipsa locatarului, în situaţia în care acesta nu se prezintă la data şi ora stabilită pentru derularea procedurii de predare – primire, locatarul pierzând dreptul de a ridica eventuale obiecţii cu privire la cele consemnate în procesul verbal ori starea spaţiului de la momentul predării.
Art.11.4 Starea spaţiului de la momentul predării – primirii se va putea dovedi numai prin procesul verbal de predare – primire încheiat precum şi planşele fotografice realizate la

momentul predării, părţile convenind că nici o altă probă suplimentară faţă de procesul verbal şi planşele fotografice nu va putea fi admisă pentru a demonstra starea spaţiului.
Art.11.5 Bunurile locatarului, amenajările, îmbunătăţirile şi siglele amplasate de către locatar ce sunt situate în incinta/exteriorul spaţiului, vor fi ridicate de către locatar la momentul încheierii procesului verbal de predare primire ori în termenul convenit de către părţi în cuprinsul procesului verbal, fără a produce degradări spaţiilor locatorului. În situaţia în care ridicarea acestora nu este posibilă datorită riscului de degradare a spaţiilor ca urmare a operaţiunii de ridicare, ori în cazurile în care acestea au fost încorporate în imobil, lucrările de îmbunătăţire sau amenajare, siglele devin proprietatea locatorului, locatarul neavând dreptul de a solicita plata vreunei despăgubiri din partea locatorului.
Art.11.6 Lucrările de îmbunătăţire şi amenajare ce nu au fost ridicate de către locatar la momentul predării – primirii, ori în termenul convenit de către părţi prin procesul verbal de predare-primire sau cel târziu până la finalizarea lucrărilor de remediere a deficienţelor de către locatar, devin de drept proprietatea locatorului, locatarul pierzând dreptul de a solicita restituirea acestora ori plata vreunei sume cu titlu de despăgubire pentru acestea.

XII. DISPOZIŢII FINALE

Art.12.1 Prezentul contract constituie titlu executoriu.
Art.12.2 Prezentul contract intră în vigoare la data semnării de către ambele părţi şi încetează potrivit dispoziţiilor sale şi prevederilor legii.
Art.12.3 Prezentul contract s-a încheiat în 2 (două) exemplare, din care câte 1 (un) exemplar pentru fiecare partea câte .....pagini

LOCATOR LOCATAR
..... SC.....

Anexa nr.1
parte integrantă din contractul de închiriere
înregistrat sub nr.....din.....

PROCES - VERBAL
de predare – primire a spațiilor din imobilul situat în Oradea, str. Ceyrat , nr.4, jud. Bihor, număr cadastral 216121 și este înscris în Cartea Funciară nr. 216121-C1– Oradea - proprietate privată a Județului Bihor

1. Se încheie prezentul proces verbal de predare – primire între:

Societatea PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L., persoană juridică română, cu sediul în Municipiul Oradea, str. Primăriei, nr.3, parter, Județul Bihor, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Bihor sub nr. J5/1463/15.06,2018, Cod Unic de Înregistrare 39494457, Cod de Înregistrare Fiscală R039494457, legal reprezentată prin Domnul PĂTCAȘ RĂZVAN – FLORIN – Director General, conform Contractului de Mandat nr. 4 din 18.03.2024, societate desemnată în condițiile legii Administrator al Parcului Științific și Tehnologic Bihor, în calitate de LOCATOR / ADMINISTRATOR și

S.C. ..... cu sediul în Jud. ....., Oraș ....., str. ....., nr ....., tel/fax.....,e-mail..... înregistrată la Registrul Comerțului sub nr. ....., având cod unic de înregistrare .....și cont nr. .....deschis la ....., reprezentată legal prin ....., în calitate de LOCATAR / CHIRIAȘ,

2. Inventarul și starea în care se predă și se primește spațiul sunt următoarele:
a) – instalația electrică _____
b) – instalația sanitară _____
c) – altele neprevăzute mai sus _____
d) - mobilier _____
3. Starea spațiului de la momentul predării – primirii se dovedește prin prezentul proces verbal de predare – primire încheiat între părți, precum și planșele fotografice realizate la momentul predării primirii, care constituie anexe la prezentul proces verbal și fac parte integrantă din acesta.
4. Prezentul proces – verbal s-a întocmit azi _____în 2 (două) exemplare, originale, câte 1 (unu) exemplar pentru fiecare parte.

LOCATOR LOCATAR

Anexa nr.2
parte integrantă din contractul de închiriere
înregistrat sub nr.....din.....

FIŞA
SUPRAFEŢEI SPAŢIULUI CU ALTĂ DESTINAŢIE ÎNCHIRIAT ÎN :
Oradea, Strada Ceyrat nr 4.

a) încălzire DA/NU
b) apa curentă DA/NU
c) instalaţie electrică DA/NU
d) construită din.....

Nr.crt	Destinaţia spaţiului	Suprafaţa (mp)	În folosinţă	
			Exclusivă	Comună
1	Bar Bistro - 57,56 mp – Spaţiu cu destinaţie bar bistro în vederea desfăşurării activităţii de alimentaţie publică. Localizare: Incintă sediului la parter - Schiţă anexă;	57,56 mp	X	
2	Depozitare Bar – 5,93 mp Localizare: Incintă sediului la parter - Schiţă anexă	5,93 mp	X	
3	Terasă acoperită - 85,00 mp, având două laturi deschise cu acces direct din Bar Bistro, cu posibilitate de extindere cu încă 131,33 mp	85,00 mp	X	
TOTAL GENERAL		148,49 mp		

LOCATOR LOCATAR

Anexa nr.3

parte integrantă din contractul de închiriere
înregistrat sub nr.....din.....

FIŞA DE CALCUL

a chiriei pentru spaţiile cu destinaţie Bar Bistro în vederea desfăşurării activităţii de comerţ
Localizare: Incintă Societăţii PARC ŞTIINŢIFIC ŞI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L, str. Ceyrat nr 4

Nr. crt.	Denumire indicator		Suprafaţa/ mp	Tarif eur/mp	Valoarea totală eur/lună
1.	PROFIL DE ACTIVITATE	1.Spaţiile Licitate – Cod CAEN 5610 - Restaurante			
		1.1.Bar Bistro - 57,56 mp – Spaţiu cu destinaţie bar bistro în vederea desfăşurării activităţii de alimentaţie publică. Localizare: Incintă sediului la parter -Schiţă anexă;	57,56 mp	10 euro	575,60 euro
		1.2.Depozitare Bar – 5,93 mp Localizare: Incintă sediului la parter -Schiţă anexă	5,93 mp	10 euro	59,30 Euro
		1.3.Terasă acoperită - 85,00 mp, având două laturi deschise cu acces direct din Bar Bistro, cu posibilitate de extindere cu încă 131,33 mp	85,00 mp	5 euro	425 Euro
TOTAL I					**1060 euro /lună**

Anexa nr.4

parte integrantă din contractul de închiriere
înregistrat sub nr.....din.....

Constituirea, utilizarea şi restituirea garanţiilor pentru neplata chiriei, respectiv pentru neplata utilităţilor, constituite conform art.5, din contractul de închiriere
Înregistrat sub nr._____din_____

Garanţia pentru neplata chiriei şi garanţia pentru neplata utilităţilor (după caz), se constituie în suma care să reprezinte echivalentul a 2 (două) chirii datorate pe 2 (două) luni – în momentul încheierii contractului, prin deschiderea a două conturi bancare (după caz) – închise pentru chiriaş, deschise pentru administrator – purtătoare de dobândă, sau prin depunerea acestora la casieria administratorului, caz în care chiriaşul nu beneficiază de dobândă. Dobânda aferentă garanţiilor rămâne la dispoziţia administratorului pe perioada derulării prezentului contract. Încheierea contractului de închiriere este condiţionată de constituirea garanţiilor pentru neplata chiriei.
Dovada pentru constituirea garanţiilor, după caz sunt: ordinal de plată însoţit de extrasul de cont eliberat de unitatea bancară la care s-au deschis conturile, respective chitanţa eliberată de casieria administratorului, documente justificative ce urmează a fi prezentate la încheierea contractului de închiriere, constituind anexă la acesta .
Utilizarea garanţiei pentru neplata chiriei şi a utilităţilor, precum şi a dobânzilor eferente acesteia, se va face în următoarele situaţii:

- neplata la scadenţă a contravalorii trimestriale a chiriei;
- neplata majorărilor de întârziere calculate pentru neplata în termen a
- sumelor datorate în baza prezentului contract;
- chiriaşul nu respect obligaţiile prevăzute în prezentul contract.
- Restituirea garanţiilor pentru neplata chiriei, respectiv pentru neplata
- utilităţilor, se face în următoarele situaţii:
- contractul de închiriere a încetat în situaţiile prevăzute de art. 9.4, lit a)
- şi b) din contract;
- contractul de închiriere a încetat în situaţiile prevăzute de art. 9.7,
- art.9.8, art.9.9 din contract.

Restituirea garanţiilor constituite se va face la încetarea contactului de închiriere în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data întocmirii procesului – verbal de predare – primire al spaţiului cu altă destinaţie de către chiriaş:

- prin virament bancar, în situaţia în care garanţia/garanţiile au fost depuse la casieria administratorului;
- prin eliberarea unei adeverinţe de deblocare a garanţiei/garanţiilor, în cazul în care garanţia/garanţiile a/au fost constituite prin deschiderea de cont/conturi bancare.

Garanţiile se pierd în întregime atunci când chiriaşul se află în situaţiile prevăzute de art.9.6 din contract, fiind utilizate cu prioritate de către administrator la recuperarea datoriilor restante ale chiriaşului faţă de administrator. Neconstituirea garanţiei la data încheierii contractului de închiriere atrage după sine neîncheierea acestuia de către administrator.

LOCATOR LOCATAR