

PROIECT DE HOTĂRÂRE

Nr. 16824/230 din data de 24.07.2023

privind aprobarea închirierii prin licitație publică de către Muzeul Țării Crișurilor Oradea – Complex Muzeal a unor spații, aflate în proprietatea Județului Bihor și în administrarea Muzeului Țării Crișurilor Oradea – Complex Muzeal

Având în vedere:

- Referatul de aprobare cu nr. 16825 din 24.07.2023, întocmit la Proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică de către Muzeul Țării Crișurilor Oradea – Complex Muzeal a unor spații, aflate în proprietatea Județului Bihor și în administrarea Muzeului Țării Crișurilor Oradea – Complex Muzeal;
- Raportul de specialitate cu nr. 16826/24.07.2023, întocmit de Direcția Generală Economică – Compartimentul patrimoniu din cadrul Consiliului Județean Bihor;
- Avizul cu nr. _____ din _____, adoptat de Comisia de specialitate nr. _____,
- în conformitate cu art. 182 alin. (4) coroborat cu art. 136 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

Ținând cont de:

- Contractul de administrare cu nr. 2409 din 03.03.2010, încheiat între Consiliul Județean Bihor și Muzeul Țării Crișurilor Oradea;
- Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 13 din 28.01.2020, privind aprobarea regulamentului de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea imobilelor (terenuri, clădiri) aflate în proprietatea publică și privată a Județului Bihor;
- Adresa Muzeului Țării Crișurilor Oradea – Complex Muzeal nr. 2527 din 20.07.2023 și adresa cu nr. 2528 din 20.07.2023, înregistrate la Consiliul Județean Bihor sub nr. 16520 din 20.07.2023 și nr. 16521 din 20.07.2023, prin care solicită aprobarea închirierii unor spații aflate în proprietatea Județului Bihor și în administrarea Muzeului Țării Crișurilor Oradea – Complex Muzeal, respectiv a documentațiilor de atribuire întocmite în acest sens;

În conformitate cu prevederile:

- art. 108, art. 135 alin (8), art. 173 alin 1, lit. (c), alin.4, lit. (a), art. 285, art. 287, art. 297 și art. 300 alin. (1), lit.c), art.332 – art.348, din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/2019, privind Codul administrativ;
- art. 1777- art.1823 din Legea nr.287/2009, privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

În temeiul competențelor stabilite prin art. 182 alin. (1) și art. 196 alin. (1) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare,

hotărăște:

Art. 1. Se aprobă închirierea prin licitație publică de către Muzeul Țării Crișurilor Oradea – Complex Muzeal, a două spații cu suprafața de 1 mp fiecare, situate în incinta Muzeului Țării Crișurilor Oradea – Complex Muzeal, în vederea amplasării a două automate de cafea, băuturi calde, băuturi răcoritoare, conform **Anexei nr. 1** parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 2. Se aprobă documentația de atribuire pentru închirierea a două spații cu suprafața de 1 mp fiecare, în vederea amplasării a două automate de cafea, băuturi calde, băuturi răcoritoare, conform **Anexei nr. 2** parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 3. Se aprobă închirierea prin licitație publică de către Muzeul Țării Crișurilor Oradea – Complex Muzeal, a unui spațiu cu destinația de restaurant/cafe-bar, cu o suprafață de 144,91 mp, conform **Anexei nr. 3** parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 4. Se aprobă documentația de atribuire pentru închirierea spațiului cu destinația de restaurant/cafe-bar, cu o suprafață de 144,91 mp, conform **Anexei nr. 4** parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art. 5. Se mandatează Președintele Consiliului Județean Bihor să numească Comisia de evaluare a ofertelor depuse pentru închirierea prin procedura licitației, a bunurilor aflate în proprietatea Județului Bihor și în administrarea Muzeul Țării Crișurilor Oradea – Complex Muzeal.

Art. 6. Cu punerea în aplicare a prevederilor prezentei hotărâri se încredințează Președintele Consiliului Județean Bihor prin Direcția Economică – Compartimentul Patrimoniu, Muzeul Țării Crișurilor Oradea – Complex Muzeal, respectiv Comisia de evaluare a ofertelor.

Art. 7. Prezenta hotărâre se comunică: Instituției Prefectului Județului Bihor, Președintelui Consiliului Județean Bihor, Compartimentului Relații cu Consilierii, Direcției Economice – Compartimentului Patrimoniu, Serviciul Financiar Contabil, Muzeului Țării Crișurilor Oradea – Complex Muzeal și se aduce la cunoștința publică prin afișare pe pagina de internet “www.cjbihor.ro”.

**INIȚIATOR,
PREȘEDINTE**
Ilie Gavril Bolojan



AVIZAT:
SECRETAR GENERAL AL JUDEȚULUI,
Mărioara Carmen Soltănel



ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR

Președinte
Ilie Gavril Bolojan



Vizat,
Secretar general al județului
Mărioara Carmen Soltănel



Anexa nr. 1

la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. _____ din 27.07.2023

Datele de identificare ale bunului care face obiectul închirierii	Valoarea de inventar	Destinația bunului	Durata de închiriere	Prețul minim de închiriere	Regimul chiriei
Două spații cu o suprafață utilă de 1,00 mp fiecare, situate la parterul imobilului din Oradea, str. Armatei Române nr. 1A, înscris în CF 213119, nr. cad 213119-C1	1.863,50 lei	ampalsare automate de cafea, băuturi calde, băuturi răcoritoare	1 an, cu posibilitate de prelungire prin act adițional pe maximum 5 ani	500 lei/lună/2 mp fără TVA	În aplicarea dispozițiilor art. 333 alin. 4 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Muzeul Țării Crișurilor Oradea – Complex Muzeal virează către Județul Bihor – Consiliul Județean Bihor întreaga contravaloare a chiriei.

Anexa nr. 2 la H.C.J. BIHOR din
Vizat.

Președinte.
Ilie Gavril Bolojan

Secretar general al județului
Marioara Carmen Soltanel



ROMÂNIA - 410087 ORADEA - Str. Armatei Române nr.1/A
Tel.: 004 0259 706 101 | Fax: 004 0259 479 918 | CUI: 4287858
E-mail: contact@mtariicrisurilor.ro Web: www.mtariicrisurilor.ro

APROB

MANAGER

Prof. Univ. Dr. MOISA GABRIEL FLORIN



**DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE
PENTRU ÎNCHIRIEREA A DOUA SPATII IN SUPRAFATA DE 1 MP
FIECARE, IN VEDEREA AMPLASARII A DOUA AUTOMATE: CAFEA,
BAUTURI CALDE, BAUTURI RACORITOARE, SITUATE IN INCINTA
MUZEUL TARIII CRISURILOR ORADEA - COMPLEX MUZEAL**

DIRECTOR.

Ec. SURDUCAN MARIANA

Întocmit.

Ec. PRECUP VALENTINA

Cap. I INFORMAȚII GENERALE

MUZEUL TARII CRISURILOR ORADEA – COMPLEX MUZEAL, jud. Bihor, municipiul Oradea, str. Armatei Romane, nr 1. A, telefon 0259/706101.

Persoana de contact Precup Valentina telefon 0771/366.382 e-mail: contabilitate@mtariicrisurilor.ro.

Cap. II ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

Art.1 Licitația publică va fi împărțită în două etape, respectiv:

(1) etapa de depunere a ofertelor și a garanțiilor de participare (documentelor de eligibilitate);

(2) etapa de evaluare a ofertelor în vederea desemnării ofertantului câștigător.

Art.2 Ședința de licitație este organizată de MUZEUL TARII CRISURILOR ORADEA COMPLEX MUZEAL, la sediu sau din Oradea, str. Armatei Romane nr 1A.

Art.3 La licitație pot participa persoanele interesate care îndeplinesc condițiile impuse prin caietul de sarcini și au depus oferte în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Art.4 (1) În vederea participării la licitație, ofertantul trebuie să constituie o garanție 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 plății garanției de participare pentru care spațiu a fost depusă garanția.

(2) Garanția pentru participare este necesară pentru a proteja Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului, pe întreaga perioadă derulată până la semnarea contractului de închiriere. În cazul Ofertantului câștigător, garanția de participare va putea fi transformată în Garanție pentru neplata chiriei.

(3) Garanția pentru participare stabilită conform caietului de sarcini - poate fi constituită prin ordin de plată în contul Muzeul Tarii Crisurilor Oradea – Complex Muzeal, respectiv contul nr. RO82TREZ0765006XXX009584 deschis la Trezoreria Municipiului Oradea, titular de cont Muzeul Tarii Crisurilor Oradea – Complex Muzeal, cod fiscal 4287858 sau numerar la casieria unității.

(4) Ofertele care nu sunt însoțite de dovada constituirii garanției pentru participare vor fi respinse și returnate la deschidere.

(5) Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal are dreptul de a vira garanția pentru participare la bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

a) își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;

b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de închiriere în perioada de valabilitate a ofertei;

c) înainte de semnarea contractului de închiriere **nu achită garanția de neplată a chiriei ce reprezintă contravaloarea a 2 chirii lunare**. Garanția de neplată a chiriei va fi executată de către Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal în situația

în care ofertantul nu își îndeplinește în totalitate, corespunzător și la termen toate obligațiile contractuale.

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

(7) Garanția pentru participare, constituită de ofertanții ale căror oferte nu au fost stabilite ca fiind câștigătoare, se returnează la cerere, de către Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal, în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data expirării termenului pentru depunerea eventualelor contestații (7 zile de la data transmiterii adreselor de înștiințare asupra rezultatului licitației), dar nu mai târziu de 5 zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.

(8) Taxa de participare la licitație este în sumă de 50 (cincizeci) lei și nu se restituie ofertanților.

(9) Taxa de participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul RO08TREZ07621G365000XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Oradea, titular de cont Muzeul Tarii Crisului Oradea - Complex Muzeal, cod fiscal 4287858 sau prin depunere numerar la caseria unității.

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

a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;

b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;

c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;

d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare, activitatea comercială a acesteia nu este administrată de către un judecător sindic și nici nu a fost începută procedura insolvenței, falimentului sau lichidării împotriva acestuia;

e) nu au fost condamnate prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru comiterea uneia dintre următoarele infracțiuni: economice, spălarea banilor, corupție (declarație pe proprie răspundere sau cazier).

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind închirierea spațiilor din administrarea Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal, în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Cap. III MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Art.6 - Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire, acestea vor fi redactate în limba română și se depun la sediul Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la registratura Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal, în ordinea primirii lor și în registrul de Oferte, precizându-se data și ora.

(1) - Pe plicul exterior se vor indica datele de identificare ale spațiului pentru care este depusă oferta.

- Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

- b) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.
- c) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

➤ **pentru societăți comerciale:**

- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
- certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice - Agenția Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;
- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de direcția 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 ofertanților persoane juridice străine se vor prezenta certificate echivalente care să ateste că aceștia nu înregistrează obligații fiscale restante în condițiile legii incidente în țara de rezidență, la momentul prezentării.
- dovada privind Certificarea Sistemului de management de mediu (dacă este cazul);
- dovada privind cash-flow-ul (conform model anexat)
- certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului 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.
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale sau al organizației cooperatiste, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- documentele justificative privind constituirea taxei și/sau garanției de participare;
- copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului (Formular nr.4);
- angajament pentru îndeplinirea condițiilor specifice impuse de natura bunului închiriat (Formular nr.5);
- împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și 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, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;
- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;

- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de direcția 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 obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice - Agenția Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;
- autorizație de funcționare, 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;
- fișa ofertantului;
- declarație de participare;
- documentele justificative privind constituirea garanției de participare;
- declarație pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului (Formular nr.4);
- angajament pentru îndeplinirea condițiilor specifice impuse de natura bunului închiriat (Formular nr.5);
- împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului).

Notă:

* Lipsa oricărui document menționat mai sus, lipsa garanției de participare, depunerea garanției de participare într-o formă și/sau quantum greșit sau depunerea unui document solicitat inițial în altă zi/oră decât cele stabilite pentru depunerea ofertelor, atrage descalificarea ofertantului

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

- oferta financiară în lei/mp/lună, pentru închirierea spațiului, situat în Oradea, str. Armatei Romane, nr.1 A: demisol – spațiu comercial, respectiv caietul de sarcini prevăzut la Cap. XI din documentația de atribuire, semnat și ștampilat pe fiecare pagină pentru asumarea cerințelor stabilite de Locatar/administrator.

(3) Oferta va fi depusă într-un exemplar și 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 conținutului, pe toată perioada de valabilitate de 90 de zile.

(6) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

(7) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța 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) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora. Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

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

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

Art.9 Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la art. 6. În caz contrar, Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

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

Art.11 Deschiderea plicurilor interioare se face în ședința de evaluare la care pot participa doar membrii comisiei de evaluare și reprezentanții ofertanților calificați. Ofertele depuse în plicul interior de către ofertanții respinși conform Art. 8 nu se deschid.

Art.12 Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la Art.10, de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți. Refuzul ofertanților prezenți de a semna procesul verbal se va consemna în cuprinsul acestuia.

Art.13 În urma deschiderii plicurilor interioare și analizării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează prețurile, documentele doveditoare pentru cash-flow (conform modelului anexat), declarația privind protecția mediului, angajamentul pentru îndeplinirea condițiilor specifice impuse de natura bunului închiriat, nivelul punctajelor obținute pentru criteriile de evaluare. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toți 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 - 50% - oferta financiară conform Formular nr. 3;
- b) capacitatea economico - financiară a ofertanților (cash-flow) - 30% - fluxul net de numerar – Formular nr. 6;
- c) protecția mediului înconjurător – 10% - declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului - Formular nr. 4;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului – 10% - angajament privind îndeplinirea condițiilor specifice – Formular nr. 5.

(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal 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 Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(5) Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal 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 clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

(8) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

Art.15 Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal 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 30 de zile de la data constituirii garanției pentru neplata chiriei.

(5) Garanția pentru neplata chiriei se constituie la data semnării contractului de închiriere și va fi **in echivalentul a 2 chirii lunare**.

(6) Contractul se va încheia în termen de 20 de zile de la data realizării comunicării ofertanților.

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 câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(3) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

(4) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și (2) se stabilesc de către proprietarul spațiului.

(5) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(6) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3).

(7) În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.

CAP. VII - ANULAREA LICITAȚIEI:

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

Art.19 Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație. Cea de-a doua licitație se organizează în aceleași condiții ca procedura inițială.

Art.20 (1) Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 (trei) zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

CAP. VIII – MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Art.21 Împotriva hotărârii Comisiei de licitație prin care a fost stabilit ofertantul câștigător, ceilalți participanți au dreptul să formuleze contestație.

Contestația trebuie formulată în scris și depusă la sediul Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal în cel mult 3 (trei) zile lucrătoare de la data comunicării raportului final de adjudecare.

Contestația trebuie să precizeze explicit actul invocat ca nelegal, interesele lezate, modul în care așteaptă să fie rezolvat cazul în speță.

Formularea contestațiilor va conduce la suspendarea procedurii de închiriere a spațiului respectiv până la soluționarea acestora.

Comisia analizează contestația depusă, prezentând propuneri într-un raport înaintat către directorul general al Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal .

Comisia analizează contestația, verifică temeinicia acesteia și în termen de 3 (trei) zile lucrătoare anunță în scris contestatatorul că:

- a respins contestația și motivul pentru care s-a respins, informând în același timp și pe ceilalți participanți, sau că
- a admis contestația și modul de soluționare, informând în același timp și pe ceilalți participanți

CAP. IX – CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Art.22 Principalele drepturi și obligații:

(1) Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal, are următoarele drepturi și/sau obligații:

- a) să predea spațiile pe bază de proces-verbal, în termenul prevăzut la art. 16 alin. (4):
- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- c) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere în condițiile art. 16 alin. (5); în caz contrar, Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal, după caz, are obligația să restituie garanția la încetarea contractului;
- d) să mențină spațiile în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinațiilor și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;
- e) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința spațiilor de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității spațiilor și destinația pentru care sunt folosite;
- f) să asigure folosința netulburată a spațiului pe tot timpul închirierii.

(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 spațiilor 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 spațiilor închiriate în starea în care le-a primit în momentul încheierii contractului;
- f) să restituie spațiile, 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 paza și protecția spațiului închiriat;
- i) să încheie contractul de închiriere în termenul de 20 de zile calendaristice, conform art.16 alin. (6) și să preia spațiul închiriat în termenul prevăzut în contract.

(3) Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal, 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 Taxa de participare la licitație - este stabilită astfel încât să fie acoperite cheltuielile ocazionate de organizarea procedurii. Taxa de participare în valoare de **50 lei**, se va percepe în momentul înscrierii la procedura de licitație, este valabilă pentru o singură licitație și nu se restituie.

Art.24 Garanția de participare la licitație:

- (1) Garanția de participare la licitație pentru spațiul menționat reprezintă 10% din prețul inițial de închiriere a spațiului, de la care se pornește licitația, pentru primul an de închiriere, respectiv de **600 lei**.

CAP. XI - CAIET DE SARCINI PENTRU ÎNCHIRIERE SPAȚIU CU DESTINAȚIE SPAȚIU COMERCIAL

Art.25 Informații generale privind obiectul închirierii

Descrierea și identificarea spațiului:

Spațiul licitat pentru închiriere se află în cadrul MUZEUL TARII CRISURILOR ORADEA – COMPLEX MUZEAL, loc Oradea, str. Armatei Romane, nr. 1A, instituție publică subordonată Consiliului Județean Bihor.

Suprafața spațiului- conform schițelor anexate:

Adresa	Suprafața supusă licitației
Oradea, str. Armatei Romane, nr. 1A	2 mp – Spațiu situat la parter în vederea amplasării a doua automate: cafea, bauturi calde și bauturi racoritoare Localizare: parter – Schițe anexă:

Art.26 Condiții generale ale închirierii

(1) Destinația spațiului care face obiectul închirierii :

Spațiul licitat pentru închiriere este destinat amplasării a doua automate: cafea, bauturi calde, bauturi racoritoare

(2) Condiții de exploatare a spațiului :

- Locatarul (chiriașul) trebuie să întrețină spațiul dat spre folosință, restituirea acestuia la sfârșitul închirierii făcându-se în starea în care a fost preluat, stare consemnată în procesul-verbal de predare-primire. Nici o lucrare de construcție, nu va putea fi efectuată fără acordul prealabil al Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal (nu se va schimba destinația pentru care a fost închiriat spațiul).

(3) Obligațiile locatarului:

- a. Obligația de a prelua spațiul închiriat;
- b. Obligația de a obține avizele, autorizația de funcționare necesară desfășurării obiectului de activitate, conform actelor normative în vigoare;
- c. Să suporte și să execute pe cheltuielile sale lucrările de investiții aferente desfășurării obiectului de activitate, cu acordul Locatarului ;
- d. Obligația de plată a chiriei și a utilităților, în cuantumul și la termenul stabilit prin contract ;
- e. Obligația de a folosi spațiul cu prudență și diligență;
- f. Obligația de restituire a spațiului la încetarea contractului de închiriere, din orice cauză.

(4) Interdicția subînchirierii spațiului închiriat:

După adjudecarea licitației și încheierea contractului de închiriere, locatarul (chiriașul) nu poate subînchiria spațiul ce face obiectul licitației, respectiv al contractului de închiriere. În acest sens se va prevedea o clauză în contractul de închiriere.

Art.27 Condiții de valabilitate a ofertelor

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului și o valabilitate de 90 de zile.

Art.28 Încetarea contractului de închiriere

- (1) Contractul încetează, după caz, în vreuna din următoarele situații:
 - a) expirarea duratei acestuia;
 - b) acordul părților;
 - c) denunțarea unilaterală a contractului;
 - d) alte situații – expres prevăzute de lege.
- (2) Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți, potrivit prevederilor prezentului contract.
- (3) Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care chiriașul se găsește în una sau mai multe din următoarele situații:
 - a) a subînchiriat spațiul;
 - b) a cedat folosința spațiului unor terți;
 - c) a folosit spațiul împreună cu terți, prin asociere cu aceștia, 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 închiriat, precum și pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina administratorului.
- (4) Contractul încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia, de către chiriaș, cu prealabilă 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 prealabilă 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.

Art.28 Durata închirierii

Contract se încheie pe o perioadă de 1(un) an și va putea fi prelungit numai prin acordul scris al ambelor părți contractante, dar nu mai mult de 5 ani.

Art.29 Prețul minim al închirierii - este 500 lei/luna. respectiv:

- Spațiu pentru amplasarii a doua automate: cafea, bauturi calde si bauturi racoritoare
- Localizare: parter

CAP. XII – FISA DE DATE A PROCEDURII:

Art.30 Fisa de date conține informațiile specifice referitoare la aplicarea concretă a procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere, care sunt destinate potențialilor ofertanți interesați să participe la procedura aplicată pentru atribuirea contractului de închiriere.

INTRODUCERE

(1) Informații privind **Locatorul**

- Denumirea: Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal
- Cod fiscal: 4287858
- Adresa: **Oradea, str Armatei Romane nr. 1A**
- Telefon: 0259/479917, 0259/479918, 0771/366382
- E-mail: contabilitate@mtariicrisurilor.ro
- Principala activitate a Locatorului - activități ale muzeelor
- Cadru legal: Ordonanta de urgenta nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

(2) Obiectul contractului de închiriere :

Obiectul contractului de închiriere îl constituie închirierea unui spațiu destinat funcționării unui spațiu comercial având ca obiect de activitate: restaurante, bar, alte activități de alimentație, alte servicii de alimentație n.c.a.

(3) Procedura aplicată: Licitația se va desfășura după metoda **licitație publică** deschisă cu **oferta în plic închis**, conform documentației de atribuire.

Art.31 Criterii de calificare și selecție:

Calificarea candidaților/ofertanților - Toate documentele solicitate, prevăzute la art. 6 din documentația de atribuire sunt obligatorii.

Art.32 Elaborarea ofertei :

1. Limba de redactare a ofertei: **Limba română.**
2. Cuantumul taxei și a garanției pentru participare la licitație este specificată la art. 23 și art. 24 din documentația de atribuire.
4. Valoarea de pornire a tarifului unitar de închiriere este **500 lei/luna:**

Art.33 Prezentarea ofertei:

Adresa la care se depune oferta: Muzeul Tarii Crisurilor Oradea = Complex Muzeal str.

Armatei Romane nr. 1A, secretariat.

- Data limita pentru depunerea ofertei: ora 09:00
- Număr de exemplare care se depun: 1 exemplar
- Ora, data și locul de deschidere a plicurilor care conțin documentele: - ora 10.00, data, sediul Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal str. Armatei Romane nr.1 A .
- Perioada de valabilitate a ofertelor este de - 90 zile.

Art.34 Condiții pentru ofertanți:

Pot participa la ședința de deschidere a ofertelor numai ofertanții care au dreptul de a licita oferta sau reprezentanți împuterniciți în scris ai acestora, care vor prezenta, la începutul ședinței, împuternicirea scrisă, originalul și o copie de pe actul de identitate.

Pentru desfășurarea procedurii licitației publice deschise este obligatorie participarea a cel puțin 2 (doi) ofertanți.

În cazul repetării procedurii este suficientă și prezentarea unui singur ofertant cu condiția ca acesta să fi participat și la prima ședință de licitație.

Plicurile, închise și sigilate, vor fi predate de către registratura unității, comisiei de evaluare a ofertelor la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul publicitar.

La deschiderea plicurilor participă reprezentanți împuterniciți ai ofertanților. Neprezentarea acestora la deschidere constituie motiv de descalificare a ofertei sau de amânare a licitației.

În cazul în care până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor nu se depun cel puțin două oferte, Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal va proceda la repetarea licitației .

Art.35 Perioada de vizitare a spațiilor:

De la apariția anunțului până la adjudecare, la sediul Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal str. Armatei Romane nr.1A în zilele lucrătoare între orele 09.00 – 14.00.

Art.36 Data organizării licitației:

Licitația va avea loc la sediul Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal str, str. Armatei Romane 1A, în data de ora 10.00

Informații suplimentare la telefon 0259-479917, interior 143 sau 0771/366382 - Precup Valentina.

Comisia de licitație:

Membri:

_____ MUZEUL TARII CRISURILOR ORADEA – COMPLEX MUZEAL
_____ MUZEUL TARII CRISURILOR ORADEA – COMPLEX MUZEAL
_____ CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
_____ CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
_____ A.J.F.P BIHOR

CAP. XIII CONTRACTUL CADRU

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

I. PĂRȚILE CONTRACTULUI

1. MUZEUL TARII CRISURILOR ORADEA – COMPLEX MUZEAL cu sediul în Oradea, str. Armatei Romane, nr. 1A, jud. Bihor, tel. 0259/479917; e-mail:contabilitate@mtariicrisurilor.ro, având cod unic de înregistrare 4287858 și cont RO57TREZ07621G305000XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Oradea, reprezentată legal prin manager Prof. Univ. dr. MOISA GABRIEL FLORIN, în calitate de **ADMINISTRATOR/ LOCATOR**.

Și

2. S.C. _____ **S.R.L.**, cu sediul în _____, Str. _____ nr. _____, județul _____, având C.I.F..... reprezentată legal prin _____, în calitate de **CHIRIAȘ / LOCATAR**,

În conformitate cu Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. ___ din _____, respectiv în baza Hotărârii de adjudecare nr. _____, a Comisiei de licitație, numită prin _____, a intervenit prezentul contract:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI. DESTINAȚIA PERMISĂ

Art. 2.1. - Obiectul contractului

(1) Contractul are drept obiect închirierea unui imobil, având o suprafață utilă de **2 mp** din imobilul situat în Oradea, str. Armatei Romane, nr. 1A, aflat în domeniul public al județului Bihor și în administrarea MUZEUL TARII CRISURILOR ORADEA – COMPLEX MUZEAL, înscris în CF nr. 213119 Oradea, nr. cadastral 213119-C1, identificat în Anexa nr. la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. _____ din _____.

(2) Starea tehnică și inventarul imobilului sunt prevăzute în procesul-verbal de predare-primire.*1

Art. 2.2 - Destinația bunului

Spațiul va fi folosit de către Chiriaș în mod exclusiv în vederea desfășurării următoarelor activități: restaurante, bar, alte activități de alimentație, alte servicii de alimentație n.c.a., conform cod CAEN_4799.

III. DOCUMENTELE CONTRACTULUI

*1 Anexa nr. 1, cuprinzând procesul-verbal de predare-primire face parte integrantă din prezentul contract.

Art.3.1. Constituie anexe și fac parte integrantă din prezentul contract următoarele documente:

- Anexa nr. 1 – Procesul Verbal de predare - primire a bunului imobil;
- Anexa nr. 2 – Fișa suprafeței imobilului + Relevu
- Anexa nr. 3 – Fișa de calcul a chiriei
- Anexa nr. 4 – Modul de constituire, utilizare și restituire a garanției

IV. DURATA CONTRACTULUI

Art. 4.1. – Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 1 an, intră în vigoare începând cu data semnării contractului _____, va fi valabil până la data de _____, și va putea fi prelungit numai prin acordul scris al ambelor părți contractante.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 5.1 Chiriașul are următoarele drepturi și obligații:

- a) să constituie garanția pentru neplata chiriei echivalentă cu chiria datorată pe o perioadă de 2 (două) luni. 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) după semnarea contractului de închiriere, în maximum 30 de zile de la data constituirii garanției pentru neplata chiriei, să precizeze bunul, în starea tehnică în care acesta se găsește, de la administrator;
- c) în termen de 30 de zile de la încheierea contract, chiriașul este obligat să depună declarația fiscală în vederea stabilirii taxei pe clădire și teren, conform art. 461 și art.466 din Legea 227/2015, privind Codul Fiscal.
- e) să încheie contracte de prestări servicii, în calitate de beneficiar, cu prestatorii de utilități (energie electrică, energie termică, apă caldă, apă rece, salubritate, etc.), potrivit legii și să își îndeplinească obligațiile contractuale față de aceștia. În situațiile prevăzute de art.9.6, din prezentul contract (referitoare la rezilierea contractului de închiriere), obligațiile curente și restante ale chiriașului față de prestatorii de utilități rămân în sarcina acestuia pentru perioada în care a utilizat spațiul închiriat.
- f) în cazuri speciale (spațiul închiriat nu este contorizat separat și plata utilităților se va face în sistem paușal) chiriașul va încheia convenții pentru plata contravalorilor consumurilor de utilități în calitate de beneficiar, cu titularul dreptului de administrare. În această situație va depune și o garanție pentru neplata utilităților, echivalentă cu contravaloarea utilităților datorate pe 2 (două) luni.
- g) să folosească bunul cu buna credință, ca un bun gospodar, conform destinațiilor și profilelor de activitate existente la data încheierii contractului, ori, după caz, solicitate de acesta în scris și acceptate de administrator;
- h) să achite administratorului, chiria în cuantumurile, prin modalitățile și la termenul stabilit prin prezentul contract;
- i) neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către chiriaș, dau dreptul administratorului, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Chiriașul este obligat să reîntregească garanția
- j) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului și pentru folosința în scopul pentru care a fost închiriat;
- k) să solicite titularului dreptului de administrare, după caz, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
- l) să asigure bunul închiriat potrivit legii;
- m) să nu aducă atingere dreptului de proprietate prin faptele și actele juridice săvârșite:

- n) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.
- o) să nu schimbe destinația imobilului, fără acordul prealabil al administratorului (locatorului);
- p) să nu aducă modificări de construcție la imobilul închiriat (compartimentări, modificări ale structurii de rezistență, etc.), să nu modifice cursul rețelelor de utilități, fără acordul prealabil al administratorului
- q) să permită accesul administratorului (locatorului) în spațiul închiriat, pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii etc;
- r) să permită accesul administratorului (locatorului) în spațiul închiriat, pentru a se controla modul în care este folosit și întreținut imobilul închiriat, precum și pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina administratorului ;
- s) în conformitate cu prevederile art.9 din Legea 307/2006 :
- să cunoască și să respecte măsurile de apărare împotriva incendiilor
 - să întrețină și să folosească, în scopul pentru care au fost realizate, dotările pentru apărarea incendiilor
 - să respecte normele de apărare împotriva incendiilor, specifice activităților pe care le organizează sau le desfășoară
 - să aducă la cunoștința proprietarului/administratorului orice defecțiune tehnică ori altă situație care să constituie pericol de incendiu.
- t) responsabilitățile de mediu, revin în exclusivitate chiriașului, acesta având obligația de a obține pe cheltuiala sa toate avizele impuse de legislația de mediu în vigoare;
- u) să asigure, pe cheltuiala proprie, securitatea spațiilor primite în folosință; administratorul nu răspunde pentru tulburările de fapt provenite de la terți;
- să răspundă de toate pagubele pricinuite imobilului de: incendiu, inundație, furt, distrugere dacă nu va dovedi că acestea au fost cauzate de un caz fortuit sau de forță majoră
- v) să restituie bunul, 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;
- x) chiriașul declară că este de acord că, la momentul încetării contractului și predării spațiului către administrator, toate îmbunătățirile și amenajările efectuate la spațiu ce nu au fost ridicate de către chiriaș în condițiile reglementate în prezentul contract, să devină proprietatea exclusivă a administratorului, fără nici o pretenție din partea chiriașului.

Art.5.2 Administratorul are următoarele drepturi și obligații:

- a) după semnarea contractului, în maxim 30 de zile de la data constituirii garanției pentru neplata chiriei, să predea chiriașului, bunul în stare tehnică în care acesta se găsește;
- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile prezentului contract de închiriere;
- c) să beneficieze de garanția pentru neplata chiriei și garanția de neplata utilităților, dacă este cazul sau în caz contrar să restituie garanțiile la încetarea contractului ;
- d) să confere, chiriașului, dreptul de folosință asupra bunului, conform destinației sale și să suporte cheltuielile reparațiilor care conform legii revin proprietarului, necesare menținerii bunului în bune condiții;
- e) să asigure chiriașul împotriva oricărui evicțiuni ce s-ar putea produce din partea terților, privind proprietatea bunului;
- f) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;
- g) să solicite chiriașului efectuarea lucrărilor de reparații
- f) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.
- g) să preia bunul, de la fostul chiriaș la încetarea contractului, în baza unui proces-verbal de predare-primire în starea inițială, cu excepția uzurii normale.

Art.5.3 La obligațiile prevăzute art.5.1 și art.5.2 se adaugă orice alte obligații prevăzute de

lege cu aplicabilitate în domeniul spațiilor cu altă destinație.

VI. CHIRIA. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art. 6.1– Chiria

- a) Pentru folosința imobilului, chiriașul datorează lunar, administratorului - chirie, respectiv Municipiului Oradea - taxă clădire și teren aferent.
- b) Chiria se stabilește în baza Hotărârii de adjudecare nr. _____, a Comisiei de licitație, numită prin _____.
- c) Chiria, la data încheierii prezentului contract este de _____ lei/lună.
- d) Chiria se indexează, de drept, anual, cu indicele de inflație prognozat, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor conform indicelui prețului de consum aferent anului anterior stabilit Institutul Național de Statistică:
- e) Chiria se facturează până cel târziu în data de 10 a fiecărei luni pentru luna pe care urmează să se efectueze plata.
- f) Chiria se achită până cel târziu în data de 25 a fiecărei luni, dată la care factura devine scadentă:
- g) În caz de neplată a chiriei la termenele scadente se vor percepe majorări de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanțe fiscale;
- h) În caz de neprimire a facturii, chiriașul îl va sesiza de urgență pe administrator. Neprimirea facturii nu îl exonerează pe chiriaș de plata chiriei.
- i) Chiriașul datorează administratorului chirie până la data de întâi a lunii următoare celei în care se predă spațiul pe bază de Proces Verbal:
- j) Modificările ce intervin în raporturile contractuale, sub aspectul schimbării suprafeței închiriate, atrag după sine și modificarea cuantumului chiriei percepute, de la data acceptării în scris a acestora de către administrator;

Art.6.2 – Plata chiriei, a taxei pe clădire și teren aferent

- a) Plata chiriei se efectuează prin virament bancar în contul administratorului RO57TREZ07621G305000XXXX sau în numerar la casieria Administratorului;
- b) Plata taxei pe clădire și teren se va face lunar până la data de 25 a lunii următoare pe perioada valabilității contractului de închiriere, conform art. nr. 455 și nr. 463 din Legea 227/2015, privind Codul Fiscal, prin virament bancar în contul Municipiului Oradea sau în numerar la casieria Municipiului Oradea;

VII. LUCRĂRI

Art.7.1 În termen de 6 luni de la intrarea în vigoare a prezentului contract, chiriașul va executa, pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreținere și reparații necesare în vederea desfășurării activității conform destinației spațiului închiriat, respectiv lucrările impuse prin caietul de sarcini (dacă este cazul): _____

Art.7.2 Lucrările vor fi executate în strictă concordanță cu prevederile legii, inclusiv cu Hotărârile Consiliului Județean Bihor / Hotărârile Consiliului Local al localității pe raza căruia se află situat spațiul și vor fi avizate și confirmate, în scris de către administrator.

Art.7.3 Lucrările interioare pentru îmbunătățirea condițiilor de muncă, ridicarea gradului de confort sau nivelul calității serviciilor (placare de gresie, faianță, marmură, tapete, lambriuri, tavane false, zugrăveli, vopsitorii, modernizarea iluminatului, modernizarea grupurilor sociale, microclimat) se efectuează pe cheltuiala chiriașului, fără nici o pretenție de la administrator.

Art.7.4 Lucrările de întreținere și reparații se efectuează de către chiriaș, pe cheltuiala sa, ori de câte ori este necesar.

Art.7.5 Lucrările care, potrivit legii, pot fi executate numai cu acordul proprietarului, vor fi executate numai după prealabila obținere a acordului comunicat în scris, respectiv, numai în condițiile 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 părți, după caz:

- a) majorări de întârziere:
- b) daune interese:

Art.8.2 Majorările de întârziere se datorează pentru :

- a) neplata la termenele scadente sau în cuantumurile stabilite a chiriei;
- b) neexecutarea la termenele scadente, în cuantumurile prevăzute, sau conform normelor de calitate minime prevăzute de lege, a lucrărilor prevăzute la art. 7.1.

Majorările de întârziere se datorează, în cuantumul legal prevăzut pentru creanțe fiscale, începând din prima zi ulterioară scadenței până la data plății inclusiv.

Pentru recuperarea obligațiilor bugetare 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:

Majorările de întârziere se calculează și se încasează de drept, fără prealabilă notificare.

Art.8.3 Daunele - interese reprezintă :

- a) paguba efectivă :
- b) câștigul nerealizat :

Constituie paguba efectivă:

- a) contravaloarea distrugerilor pricinuite bunului, actualizată cu rata inflației;
- b) contravaloarea chiriei neachitate la termen, actualizată cu rata inflației :

Constituie câștig nerealizat:

- a) echivalentul chiriei trimestriale;
- b) echivalentul dobânzii bancare medii practicate de B.N.R., aplicată la echivalentul chiriei.

În urma rezilierii contractului din culpa exclusivă a chiriașului, acesta va datora administratorului pentru perioada dintre data încetării de drept a contractului de închiriere și până la părăsirea efectivă a spațiului, daune interese.

Art.8.4 Daunele - interese se datorează la solicitarea părții interesate.

Art.8.5 Constituie cauze exoneratoare de răspundere, dacă sunt constatate și comunicate potrivit legii următoarele:

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

Art.8.6 Nu constituie cauze exoneratoare de răspundere:

- a) lipsa capacității de plată;
- b) greva;
- c) lichidarea judiciară

IX MODIFICAREA, SUSPENDAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.9.1 Orice modificare a clauzelor contractuale, se va face prin încheierea unor acte adiționale.

Art.9.2 Suspendarea contractului are loc în cazurile prevăzute de art. 8.5, la cererea expresă a chiriașului, formulată în condițiile legii.

Art.9.3 Suspendarea contractului nu operează în cazul în care, la data producerii

evenimentelor în cauză, chiriașul era în întârziere privind îndeplinirea obligațiilor contractuale.

Art.9.4 Contractul încetează, după caz, în vreuna din următoarele situații:

- a) expirarea duratei acestuia ;
- b) acordul partilor;
- c) denunțarea unilaterală a contractului ;
- d) rezilierea în condițiile art.9.6, art.9.7, art.9.8 și art.9.9 din contract
- e) alte situații -expres prevăzute de lege.

Art.9.5 Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți, potrivit prevederilor prezentului contract.

Art.9.6 Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care chiriașul se găsește în una sau mai multe din următoarele situații:

- a) a subînchiriat bunul;
- b) a cedat folosința bunului unor terți;
- c) a folosit bunul împreună cu terți, prin asociere cu aceștia, fără acordul scris al administratorului;
- d) nu a folosit, în fapt, bunul, timp de 3 luni consecutiv;
- e) a schimbat destinația ori profilul de activitate al bunului, fără acordul scris al administratorului;
- f) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei, inclusiv majorările de întârziere aferente, timp de 2 (două) luni consecutiv;
- g) a întârziat cu 3 luni efectuarea lucrărilor prevăzute la art.7.1, fără justă întemeiere;
- h) se găsește în reorganizare judiciară ;
- i) neplata către agenții economici prestatori de servicii a contravalorii serviciilor facturate;
- j) neconstituirea garanției prevăzută art.5.1, lit.a);
- k) neasigurarea bunului închiriat în termen de 6 (șase) luni de la data încheierii prezentului contract;
- l) neefectuarea lucrărilor prevăzute de art. 7.1 din prezentul contract;
- m) 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 imobilul închiriat, precum și pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina administratorului.

Art.9.7 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 spațiului pentru o perioadă de 30 de zile, calculată în conformitate cu prevederile contractului.

Art.9.8 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 spațiului.

Art.9.9 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.

Art.9.10 În cazul neexecutării sau a executării necorespunzătoare de către chiriaș a obligațiilor sale contractuale, altele decât cele menționate la art.9.6, devine aplicabil același pact comisoriu expres, prevăzut la art. 9.6, contractul încetând de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată.

X. DIFERENDE, LITIGII

Art.10.1 Părțile vor încerca să soluționeze pe cale amiabilă orice diferențe ce s-ar ivi între ele, având drept obiect prezentul contract.

Art.10.2 În cazul în care părțile au efectuat procedura prealabilă judecătorești prevăzută de art. 10.1, dar nu au reușit soluționarea diferendelor ivite, partea interesată se va putea adresa justiției.

Art.10.3 Litigiile dintre părți altele decât cele prevăzute la art. 9.6, art. 9.8, art. 9.9 și art. 9.10 se soluționează de către instanțele judecătorești, potrivit dreptului comun.

Art.10.4 În cazurile prevăzute la art. 9.6, art. 9.8, art. 9.9 și art. 9.10, evacuarea se va face pe cale administrativă, dacă chiriașul nu eliberează și predă spațiul administratorului, în termenul prevăzut în notificarea de evacuare.

XI. PREDAREA – PRIMIREA BUNULUI

Art.11.1 Predarea-primirea bunului se efectuează după semnarea contractului de către ambele părți în max. 30 zile de la data constituirii garanției pentru neplata chiriei, respectiv în ultimele 5 zile ale duratei contractului.

Art.11.2 Predarea-primirea bunului se consemnează în proces-verbal de predare-primire.

Art.11.3 Administratorul va putea proceda la încheierea procesului verbal de predare-primire în lipsa chiriașului, în situația în care acesta nu se prezintă la data și ora stabilită pentru derularea procedurii de predare primire, chiriașul pierzând dreptul de a ridica eventuale obiecții cu privire la cele consemnate în cuprinsul procesului verbal ori starea spațiului de la momentul predării.

Art.11.4 Starea spațiului de la momentul predării-primirii se va putea dovedi numai prin procesul verbal de predare primire încheiat precum și planșele fotografice realizate la momentul predării, părțile convenind că nici o altă probă suplimentară față de procesul verbal și planșele fotografice nu va putea fi admisă pentru a demonstra starea Spațiului.

Art.11.5 Bunurile chiriașului, amenajările, îmbunătățirile și siglele amplasate de către chiriaș ce sunt situate în incinta/exteriorul spațiului, vor fi ridicate de către chiriaș la momentul încheierii procesului verbal de predare primire ori în termenul convenit de către părți în cuprinsul procesului verbal. Lăra a produce degradări spațiului administratorului. În situația în care ridicarea acestora nu este posibilă datorită riscului de degradare a spațiului ca urmare a operațiunii de ridicare, ori în cazurile în care acestea au fost încorporate în imobil, bunurile, lucrările de îmbunătățire sau amenajare, siglele devin proprietatea administratorului, chiriașul neavând dreptul de a solicita plata vreunei despăgubiri din partea administratorului.

Art.11.6 Bunurile și lucrările de îmbunătățire și amenajare ce nu au fost ridicate de către chiriaș la momentul predării primirii, ori în termenul convenit de către părți prin procesul verbal de predare primire sau cel târziu până la finalizarea lucrărilor de remediere a deficiențelor de către chiriaș, devin de drept proprietatea administratorului, chiriașul pierzând dreptul de a solicita restituirea acestora ori plata vreunei sume cu titlu de despăgubire pentru acestea

XII. DISPOZIȚII FINALE

Art.12.1 Prezentul contract constituie titlu executoriu fiind înregistrat la organele fiscale competente.

Art.12.3 Prezentul contract intră în vigoare la data semnării de către ambele părți și încetează potrivit dispozițiilor sale și prevederilor legii.

Art.12.4 Prezentul contract s-a încheiat în 2 (două) exemplare, din care câte 1 (un) exemplar pentru fiecare parte, a câte 14 pagini.

ADMINISTRATOR

CHIRIAȘ

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

PROCES – VERBAL
de predare-primire a spațiului din imobilul situat în Oradea, str. Armatei Romane, nr. 1A, jud. Bihor, înscris în CF nr. 213119 Oradea, nr. Cadastral 213119-C1, proprietatea privată a Județului Bihor

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

- **MUZEUL TARII CRISURILOR ORADEA – COMPLEX MUZEAL** cu sediul în Oradea, str. Armatei Romane, nr. 1A, jud. Bihor, tel. 0259/479917; e-mail:contabilitate@mtariicrisurilor.ro. având cod unic de înregistrare 4287858 și cont RO57TREZ07621G305000XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Oradea, reprezentată legal prin manager Prof. Univ. dr. MOISA GABRIEL FLORIN, în calitate de **ADMINSTRATOR/ LOCATOR**.

Și

- _____, cu sediul în _____, Str. _____ nr. _____ județul _____, având C.I.F. reprezentată legal prin în calitate de **CHIRIAȘ**,

2. Inventarul și starea în care se predă și se primește spațiul sunt următoarele:

a) – pereții, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet, etc):

-

b) – ușile, ferestrele (vopsitoriile, încuietorile, drukerele, broaștele, jaluzelele, cremoanele, geamurile, galeriile, etc.):

- ÎN STARE _____ DE FUNCȚIONARE, UȘI _____ buc, FERESTRE _____ buc,

c) – instalația electrică (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, locurile de lampă, aplice, tablouri electrice, globurile, candelabrele, etc.):

PRIZE _____ buc, PRIZE TEL/INTERNET _____ buc, ÎNTRERUPĂTOARE simple _____ buc, multi _____ buc, corp NEON _____ buc, SPOTURI _____ buc,

d) – instalația de încălzire (radiatoare, convertoare, conducte aparente, sobe, centrală termică proprie, etc.):

RADIATOARE, _____ X _____ CM.

e) – instalația sanitară (cazan, baie, cadă, dușuri, vase, scaune și capace, wc, bideuri, chiuvete, lavoare, spălătoare, bucătării, robinete, etc.):

- Lavoare+baterie ___ buc. vas WC+rezervor ___ buc. suport hartie igienică ___ buc. oglinzi ___ buc. pisoar ___ buc. etajere ___ buc. montură ___ buc. suport prosop ___ buc

Ń) = altele neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier, unități de calcul, videoprojector etc.) :

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. La data predării primirii s-au înregistrat :

INDEX CONTOR ENERGIE ELECTRICĂ.....

INDEX CONTOR ENERGIE TERMICĂ.....

INDEX CONTOR APĂ RECE.....

INDEX CONTOR APĂ CALDĂ.....

5. Prezentul proces-verbal s-a întocmit azi _____ în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

Administrator
AM PREDAT.

Chiriaș
AM PRIMIT.

Anexa nr. 3
parte integrantă din contractul de închiriere
înregistrat sub nr..... din

FIȘA DE CALCUL*)

a chiriei pentru spațiul destinat amplasării a două automate: cafea, bauturi calde și bauturi racoritoare, situat municipiul Oradea, str. Armatei Romane nr. 1A, parter

Chiriaș: _____

Nr Crt	Denumire indicator		Suprafața/ mp	Tarif lei	Valoarea totală lei /lună
1.	Profil de activitate	Spatiu Licitat Cod CAEN 4799 Comert cu amanuntul altfel efectuat in afara magazinelor, standurilor, chioscurilor si pietelor	2		
2.	Tarife calculate pentru utilități (dacă este cazul)				
3.	Tarife calculate pentru terenul aferent (dacă este cazul - ex-curti)				
TOTAL 1 (rd.1 + rd.2 + rd. 3)					_____ lei/lună

ÎNTOCMIT

Constituirea, utilizarea și restituirea garanțiilor pentru neplata chiriei, respectiv pentru neplata utilităților, constituite conform art. 5, din contractul de închiriere înregistrat sub nr. _____ din ____-____-_____.

Garanția pentru neplata chiriei și garanția pentru neplata utilităților (după caz) se constituie în suma care să reprezinte echivalentul a 2 (două) chirii respectiv a utilităților datorate pe 2 (două) luni – în momentul încheierii contractului, prin deschiderea a două conturi bancare (după caz) - închise pentru chiriaș, deschise pentru administrator – purtătoare de dobândă, sau prin depunerea acestora la caseria administratorului, caz în care chiriașul nu beneficiază de dobândă.

Dobânda aferentă garanțiilor rămâne la dispoziția administratorului pe perioada derulării prezentului contract.

Încheierea contractului de închiriere este condiționată de constituirea garanțiilor pentru neplata chiriei și a utilităților (după caz).

Dovada pentru constituirea garanțiilor, după caz sunt : ordinul de plată însoțit de extrasul de cont eliberat de unitatea bancară la care s-au deschis conturile, respectiv chitanța eliberată de caseria administratorului, documente justificative ce urmează a fi prezentate la încheierea contractului de închiriere, constituind anexă la acesta.

Utilizarea garanției pentru neplata chiriei și a utilităților, precum și a dobânzilor aferente acesteia, se va face în următoarele situații:

- neplata la scadență a contravalorii trimestriale a chiriei, respectiv a utilităților;
- neplata majorărilor de întârziere calculate pentru neplata în termen a sumelor datorate în baza prezentului contract;
- chiriașul nu respectă obligațiile prevăzute în prezentul contract;

Restituirea garanțiilor pentru neplata chiriei, respectiv pentru neplata utilităților, se face în următoarele situații:

- contractul de închiriere a încetat în situațiile prevăzute de art. 9.4, lit a) și b) din contract;
- contractul de închiriere a încetat în situațiile prevăzute de art. 9.7, art.9.8, art.9.9 din contract

Restituirea garanțiilor constituite se va face la încetarea contractului de închiriere în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data întocmirii procesului-verbal de predare-primire al spațiului cu altă destinație de către chiriaș :

- prin virament bancar, în situația în care garanția/garanțiile au fost depuse la caseria administratorului ;
- prin eliberarea unei adeverințe de deblocare a garanției/garanțiilor, în cazul în care garanția/garanțiile a/au fost constituite prin deschiderea de cont/conturi bancare :

Garanțiile se pierd în întregime atunci când chiriașul se află în situațiile prevăzute de art. 9.6 din contract, fiind utilizate cu prioritate de către administrator la recuperarea datoriilor restante ale chiriașului față de administrator.

Neconstituirea garanției la data încheierii contractului de închiriere atrage după sine neîncheierea acestuia de către administrator.

ADMINISTRATOR

LOCATAR

Cap XIV. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

Formular nr. 1 Model

OFERTANTUL
(denumirea/numele)

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

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

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

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

c) mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România sau în țara în care sunt stabilit până la data solicitată

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

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, orice documente doveditoare de care dispun.

Înțeleg ca în cazul în care aceasta declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Ofertant,

.....

(semnatura autorizata)

Formular nr. 2 Model

OFERTANTUL

.....

(denumirea/numele soc.com. ofertantului)

Înregistrat la sediul autorității contractante

nr. /

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către

(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Ca urmare a anunțului de participare apărut în din

..... privind aplicarea procedurii pentru închirierea unui spațiu

noi vă transmitem alăturat

(denumirea/numele ofertantului)

următoarele:

1. Documentul

(tipul, seria/numărul, emitentul)

privind garanția pentru participare, în cuantumul și în forma stabilite de dumneavoastră prin documentația pentru elaborarea și prezentarea ofertei:

2. coletul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând, în original și într-un număr de copii:

a) propunerea tehnică;

b) documentele care însoțesc oferta.

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și vă satisface cerințele.

Data completării

Cu stimă.

Ofertant.

.....

(semnătura autorizată)

Formular nr. 3 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 _____, să închiriem (denumirea imobil):

- Obiect, închirierea unui spațiu destinat funcționării unui punct de lucru având ca obiect de activitate servirea produselor specifice de restaurant și café-bar, din imobilul situat în Oradea, aflat în domeniul public al județului Bihor și în administrarea MUZEULUI TARII CRISURILOR ORADEA - COMPLEX MUZEAL, înscris în CF nr. 213119 Oradea, nr. cadastral 213119- C1, identificat în Anexa nr. ____ la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. ____ din _____, precum și a prevederilor legale și prescripțiilor tehnice în vigoare, în perioada convenită și în conformitate cu obligațiile asumate printr-un contract, după cum urmează:

Nr. crt.	Denumire serviciu/documentatie	Tarif unitar lei fara TVA/ mp/lună	Tarif unitar lei cu TVA/ mp/lună
1	Obiect, închirierea unui spațiu destinat amplasării a doua automate: cafea, bauturi calde și bauturi racoritoare, din imobilul situat în Oradea, aflat în domeniul public al județului Bihor și în administrarea MUZEULUI TARII CRISURILOR ORADEA - COMPLEX MUZEAL, înscris în CF nr. 213119 Oradea, nr. cadastral 213119 - C1		
	- Spațiu la parter destinat amplasării a doua automate: cafea, bauturi calde și bauturi racoritoare - 2 mp		
	Total		

, pentru suma de _____ (suma în litere și în cifre)

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, semnătură și ștampila

Formular nr. 4 Model

OFERTANTUL
(denumirea/numele)

Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului

Subsemnatul reprezentant / împuternicit al (denumirea și sediul ofertantului), declar pe propria răspundere, sub sancțiunea aplicată faptei de fals în acte publice, că mă angajez să pretez activități în cadrul spațiului închiriat, pe toată durata contractului de închiriere, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului.

Data

Ofertant,
(semnătura autorizată)
Nume, semnătură și ștampila

Formular nr. 5 Model

OFERTANTUL
(denumirea/numele)

**ANGAJAMENTUL ÎNDEPLINIRII CONDIȚIILOR SPECIFICE IMPUSE DE NATURA
BUNULUI ÎNCHIRIAT**

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

- destinația spațiului trebuie să fie în conformitate cu cerințele Caietului de sarcini;
- mijloacele tehnice de care dispun asigură efectuarea serviciilor de bună calitate.

Data

Ofertant,
(semnătura autorizată)
Nume, semnătură și ștampila

RAPORT DE EVALUARE

Inchirierea a doua spatii in suprafata de 1,00 mp fiecare, in vederea amplasarii a doua automate: cafea , bauturi calde, bauturi racoritoare, situate in incinta MUZEUL „TARII CRISURILOR” ORADEA.



ADRESA:

Municipiul Oradea, str. Armatei Romane nr 1/A, jud. Bihor

Proprietar: JUDETUL BIHOR- drept de administrare MUZEUL „TARII CRISURILOR” ORADEA

DESTINATAR: MUZEUL „TARII CRISURILOR” ORADEA

**EVALUATOR - E.P.I.
Ing. SABAU EMIL DUMITRU
Tel. 0742-064280**

**ORADEA
IUNIE 2023**

(Municipiul Oradea, str. Armatei Romane nr 1/A, jud. Bihor)

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

Inregistrat la evaluator	86/30.06.2023	
1. EVALUATOR	Sabau Emil Dumitru	
Certificat/ Legitimatie ANEVAR	Nr. 15871/ 2023	
Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	10.000 EURO / 44854 / 14.02.2023	
Reprezentant –funcția	Sabau Emil Dumitru- administrator	
Expert evaluator	Sabau Emil Dumitru	
Parafa	Nr. 15871 – valabilă 2023	
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none">▪ Orașul: Oradea▪ Strada/ Bdul. Cantaretului nr. 5E, jud. Bihor▪ Telefon: 0742-064280;▪ E-mail: sabau.emil@gmail.com	
2. CLIENT	Persoană juridică: JUDETUL BIHOR – drept de administrare MUZEUL „TARII CRISURILOR” ORADEA	
Adresa	<ul style="list-style-type: none">▪ localitatea: Oradea▪ Adresa: str. Parcul Traian 5, Judet: BIHOR	
DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană juridică: MUZEUL „TARII CRISURILOR” ORADEA	
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspecției)	Proprietate compusă din: doua spatii in suprafata de 1,00 mp fiecare, in vederea amplasarii a doua automate:cafea , bauturi calde si bauturi racoritoare situate in incinta MUZEUL „TARII CRISURILOR” ORADEA.	
Proprietar	Persoană juridică: STATUL ROMAN	
Adresa proprietății	<ul style="list-style-type: none">▪ Loc: Municipiul Oradea▪ Strada/B-dul.- Municipiul Oradea, str. Armatei Romane nr 1/A, jud. Bihor	
Condiții limitative deosebite	-	
4. DECLARAREA VALORII VALOAREA DE INCHIRIERE	500 LEI /luna echivalent 101 EUR/luna	
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.		
5. TIP DE VALOARE	Valoarea de piață	
SCOPUL EVALUĂRII	Evaluare in vederea inchirierii	
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către Sabau Emil Dumitru la data de 30.06.2023	
DATA EVALUĂRII	30.06.2023	
DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	30.06.2023	
CURS DE SCHIMB BNR, LA DATA EVALUĂRII	1 EURO = 4.9634 LEI	



6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<p>Teren intravilan: Nr. cad. 213119 Suprafata 32003 mp Constructie: Cladire monumentala Nr. cad. 213119 -C1 Proprietar și dobândire, conform CF partea a II a: Temei legal: Temei contractual: Incheiere de autentificare În ANEXA nr. 1 este prezentată copia documentului de atestare a dreptului de proprietate/ a provenienței proprietății</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sarcini, conform CF partea a IIIa – Nu sunt - Dreptul de proprietate: Deplin - Cartea Funciară nr. 213119, localitatea Municipiul Oradea, județ Bihor - Număr cad.: 213119 - Mențiuni speciale în Cartea Funciară: Nu sunt - Extras de Cartea Funciară: nr. 50015/11/04/2022, ANCPI sector / județ Bihor - În ANEXA nr. 2 este prezentată copia xerox a Extrasului de Carte Funciară sau a încheierii de intabulare în Cartea Funciară.
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	▪ -
	MENȚIUNI 2: Abateri / neconcordanțe de la înscrierea din Cartea Funciară	▪ -
7.	DATE PRIVIND ISTORICUL TRANZACȚIILOR CU PROPRIETATEA	▪ -
8.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exista documentatia cadastrala <p>Teren intravilan: Nr. cad. 213119 Suprafata teren 32003 mp Constructie: Cladire monumentala Nr. cad. 213119 -C1</p> <p>-</p> <p>În ANEXA C este prezentată copia planului de situație În ANEXA D sunt prezentate copiile releveului proprietății</p>
9.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII	libera
10.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	urban: Central.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto: <ul style="list-style-type: none"> - E671, ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ PROPRIETATI NEREZIDENTIALE
	UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea urbană de energie electrică: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de apă: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de termoficare: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de gaze: <i>existentă</i> ▪ ▪ Rețea urbană de canalizare: <i>existentă</i> ▪ Rețea urbană de telefonie: <i>existentă</i> ▪ Altele

GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	▪ Absența poluării
AMBIENT	▪ Liniștit ▪
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referință centrala , amplasare favorabilă, Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. Poluare redusă. Ambient civilizat.

11. DESCRIEREA SPATIULUI INCHIRIAT	
DATE GENERALE	▪ doua spatii in suprafata de 1,00 mp fiecare, in vederea amplasarii a doua automate: cafea , bauturi calde si bauturi racoritoare situate in incinta MUZEUL „TARII CRISURILOR” ORADEA.

13. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	▪ Piața spațiilor Inchiriabile
NATURA ZONEI	▪ Zonă rezidențială și nerezidențială ▪ ▪ Din punct de vedere edilitar: zonă în dezvoltare ▪ Din punct de vedere economic: zonă cu economie activă. ▪ Informații despre taxele și impozitele locale: medii
OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	▪ medie
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ stagnare ▪
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Dezechilibru în favoarea CERERI ▪
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 100 EURO / lună ▪ Maxim: 150 EURO / lună
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	▪ Dezechilibru în favoarea CERERI; Tendință de creștere în favoarea CERERI ▪ REZULTATUL CERCETĂRII: VANDABIL, ▪

14. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, EDIȚIA 2020	SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general) SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102) SEV 103 - Raportare (IVS 103) SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104) SEV 105 - Abordări și metode de evaluare SEV 200 - Întreprinderi și participării la întreprinderi (IVS 200) SEV 210 - Active necorporale (IVS 210) SEV 220 – Datorii nefinanciare (IVS 220) SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) SEV 233 - Proprietatea în curs de construire (IVS 410) SEV 250 - Instrumente financiare (IVS 500) SEV 300 - Mașini, echipamente și instalații (IVS 300) SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru

	garantarea împrumutului SEV 340 - Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP) SEV 400 - Verificarea evaluării SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară SEV 450 - Estimarea valorii de asigurare și a daunelor (EVGN)
ALTE REGLEMENTĂRI	

Cea mai buna utilizare:

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare se refera la utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat. a unui spatiu inchiriabil sau a unei proprietati construite. utilizare care trebuie sa fie permisa legal, posibila din punct de vedere fizic, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii :

- **Cea mai buna utilizare a spatiu inchiriabil liber sau considerat a fi liber**
- **Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita**

In plus fata de a fi probabil rezonabila, CMBU atat a spatiu inchiriabil ca fiind liber, cat si a proprietatii ca fiind construita, trebuie sa indeplineasca 4 criterii implicite.

Astfel, CMBU trebuie sa fie :

- Permisa legal
- Fizic posibila
- Fezabila financiar
- Maxim productiva (sa conduca la cea mai mare valoare a spatiu inchiriabil (considerat) liber sau a proprietatii construite)

Cea mai buna utilizare a unei proprietati este detrimnata dupa aplicarea celor 4 criterii si dupa eliminarea diferitelor utilizari alternative. Utilizarea ramasa, care indeplineste toate cele 4 criterii, este cea mai buna utilizare.

Analiza efectuata a presupus culegerea unor informatii de pe piata specifica, precum si studierea alternativelor posibile de folosire a acestora.

Cea mai buna utilizare a spatiu inchiriabil considerat liber:

Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, tinand cont in acelasi timp de specificul zonei si caracteristicile spatiu inchiriabil.

In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietatii, dupa cum urmeaza:

Criterii CMBU: Permisa legal, Posibil fizica, Fezabila financiar, Maximum productiva

Astfel, cea mai buna utilizare a spatiu inchiriabil considerat liber este cea nerezidentiala.

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita reprezinta utilizarea pe care trebuie sa o aiba o constructie prin prisma tipului constructiei existente pe teren si a utilizarii ideale a spatiu inchiriabil considerat liber identificate anterior

Am analizat utilizarile posibile ale acestei proprietati, pentru a identifica cea mai buna utilizare, dupa cum urmeaza:

Criterii CMBU: Permisa legal, Posibil fizica, Fezabila financiar, Maximum productiva

Avand in vedere cele de mai sus si concluziile rezultate din analiza pietei specifice, cea mai buna utilizare a proprietatii construite este cea nerezidentiala.

În concluzie, considerăm ca terenul este deja construit conform celei mai bune utilizări a acestuia. Ca urmare, cea mai bună utilizare a spațiului închiriat considerat liber este cea actuală, cu destinație nerezidențială, iar cea mai bună utilizare a proprietății considerată construită este cea actuală, de proprietate imobiliară cu destinație nerezidențială.

Această utilizare îndeplinește criteriile care definesc CMBU, și anume:

- Este permisă legal
- Este fizic posibilă
- Este fezabilă financiar
- Este maxim productivă

Evaluarea a două spații în suprafața de 1,00 mp fiecare, în vederea amplasării a două automate: cafea , bauturi calde și bauturi racoritoare situate în incinta MUZEUL „TARII CRISURILOR” ORADEA.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață în vederea închirierii.

Obiectul evaluării îl constituie Licitație publică pentru închirierea a două spații în suprafața de 1,00 mp fiecare, în vederea amplasării a două automate: cafea , bauturi calde și bauturi racoritoare situate în incinta MUZEUL „TARII CRISURILOR” ORADEA.

Din informațiile de pe piața imobiliară, spațiile de închiriat comparabile sunt de (0.50 mp-2.00 mp pentru amplasare automate: cafea și bauturi calde , de sandwich-uri și bauturi racoritoare), cu prețuri variind între 100 euro/lună și 150 euro/lună.

Ca și celelalte metode, metoda comparațiilor directe este guvernată de **principiul substituției**, care este un principiu de prim rang și care spune că “nici un cumpărător prudent nu va oferi pe proprietate un preț mai mare decât cel cu care ar putea cumpăra o altă proprietate, cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate într-un timp rezonabil”.

Pentru a utiliza această metodă trebuie să existe câteva condiții:

- să fie un număr suficient de tranzacții recente
- să existe informații de piață.

Metoda comparației directe utilizează, la evaluarea spațiului închiriat liber sau considerat liber pentru scopul vânzării, următoarele elemente de comparație:

- drepturile de proprietate transmise
- condițiile de finanțare
- condițiile de vânzare
- condițiile pieței
- localizare
- caracteristici fizice
- caracteristici economice
- utilizarea
- componente non imobiliare ale valorii.

În urma analizei elementelor ce caracterizează terenul de evaluat și cele 2 comparabile a rezultat un tabel realizat prin metoda comparațiilor directe – analiza comparațiilor cantitative, prezentat în **anexa 1**.

Criteriul de comparație este : preț/mp/ luna (euro/mp/ luna).

Analizând valoarea corecțiilor brute absolute se constată că închirierea 1 cu corecția brută absolută de 0 este alegerea corectă , prețul este de 500 lei / luna.

Clasament (corecții)

Comparabila 1: corecție brută : 50 (750 Lei/mp/ luna)

Comparabila 2: corecție brută: 0 (500 Lei /mp luna)

În opinia evaluatorului, luând în considerație avantajele amplasamentului valoarea spațiului închiriat evaluat este la 500 Lei / luna.

Evaluatorul considera corectă această valoare deoarece :

- spațiul de închiriat în cauză poate fi destinat unor activități comerciale ;

În ANEXA nr. 1 este prezentată determinarea valorii de piață a spațiului de închiriat.

<p>VALOAREA DE PIAȚĂ pentru inchirierea a doua spatii in suprafata de 1,00 mp fiecare, in vederea amplasarii a doua automate:cafea si bauturi calde , de sandwich-uri si bauturi racoritoare situate in incinta MUZEUL „TARII CRISURILOR” ORADEA.</p> <p>DETERMINATĂ PRIN COMPARAȚIA VÂNZĂRILOR</p>	<p>500 LEI /luna echivalent 101 EUR/luna</p>
<p>VALOAREA NU CONTINE T.V.A.</p>	

15. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

15.1 DEFINIȚII

▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât, într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare. în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

15.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului. autorului evaluării și evaluatorului verificator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare. iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe. valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru. expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport. se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația. etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate

învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.

7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte. Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateței informațiilor furnizate de terțe părți.
8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinat și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asigurătorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
11. Evaluatorul este de acord ca raportul de evaluare să fie verificat de către banca creditoare.

15.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografiile din care rezultă încadrarea proprietății imobiliare în zona și fotografiile din interiorul acesteia.

În procesul de evaluare se utilizează date și informații în EURO și LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

15.4. SURSE DE INFORMARE

- Valorile comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
 - pentru **COMPARABILA 1**: www.olx.ro
 - pentru **COMPARABILA 2**: www.olx.ro

16. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

17. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 30.06.2023.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.
3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

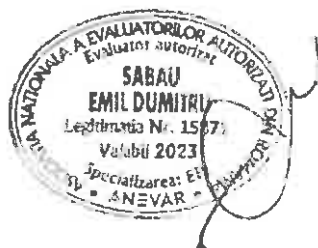
18. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA FINALĂ

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE , A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI, OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISĂ ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ pentru inchirierea a doua spatii in suprafata de 1,00 mp fiecare, in vederea amplasarii a doua automate:cafea si bauturi calde , de sandwich-uri si bauturi racoritoare situate in incinta MUZEUL „TARII CRISURILOR” ORADEA.	500 LEI /luna echivalent 101 EUR/luna
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	METODA COMPARATIEI
VALOAREA ESTE FĂRĂ T.V.A.	

EXPERT EVALUATOR

Sabau Emil Dumitru



- ANEXA nr. 1 Determinarea valorii de inchiriere a doua spatii in suprafata de 1,00 mp
 fiecare, in vederea amplasarii a doua automate:cafea si bauturi calde , de
 sandwich-uri si bauturi racoritoare situate in incinta MUZEUL „TARII
 CRISURILOR” ORADEA.
- ANEXA nr. 2C: Extrase privind preturile/ chiriile pe segmentul de piață al proprietății
- ANEXA nr. 3 Fotografii ale proprietății (color)
- ANEXA A Extras de carte funciara .



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea

ANCP
AUTORITATEA NAȚIONALĂ DE
CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ

**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 213119 Oradea

Nr cerere 50015
Ziua 11
Luna 04
Anul 2022

Cod verificare
10014821507



Semnat: cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	213119	32.003	Teren împrejmuit; Teren împrejmuit cu gard din zidărie de cărămidă și fier forjat

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	213119-C1	Loc. Oradea, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 5. construita la sol:4045 mp; Muzeu Demisol+Parter+3Etaje Caramida arsa 1900 - monument istoric de valoare nationala și universală reprezentativ pentru patrimoniul cultural local(potrivit Lista 2004/2010/2015:BH-II-m-B-01030.
A1.2	213119-C2	Loc. Oradea, Jud. Bihor	S. construita la sol:1698 mp; Biblioteca Parter+2Etaje Caramida arsa 2005
A1.3	213119-C3	Loc. Oradea, Jud. Bihor	S. construita la sol:178 mp; Incubator de Afaceri Subsol+Parter+2Etaje Caramida arsa 2013
A1.4	213119-C4	Loc. Oradea, Jud. Bihor	S. construita la sol:71 mp; Cabina portar Parter Caramida arsa 1900
A1.5	213119-C5	Loc. Oradea, Jud. Bihor	S. construita la sol:43 mp; Casa pompelor Parter 2015
A1.6	213119-C6	Loc. Oradea, Jud. Bihor	S. construita la sol:109 mp; Rezervor de apa Parter 2015

B. Partea II. Proprietari și acte

Înscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
50015 / 11/04/2022		
Act Administrativ nr. 58, din 31/03/2022 emis de CJ BIHOR;		
B1	Se înființează cartea funciara 213119 a imobilului cu numarul cadastral 213119 / UAT Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 192236 in scris in cartea funciara 192236;	A1
Act Notarial nr. 1353, din 03/11/2015 emis de Chindlea Ecaterina Lavinia;		
B2	Se înființează cartea funciara 192236 a imobilului cu numarul cadastral 192236/Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 186700 in scris in cartea funciara 186700; OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 192236/Oradea, in scrisa prin incheierea nr. 90408 din 03/11/2015;	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
Lege nr. Hot 79/2005;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE HG 670/2005 și Hot 79/2005- in scrisa prin incheierea nr. 26318 din 28/03/2014.; dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDETUL BIHOR, proprietate publica OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 192236/Oradea, in scrisa prin incheierea nr. 90408 din 03/11/2015; pozitie transcrisa din CF 186700/Oradea, in scrisa prin incheierea nr. 26318 din 28/03/2014;	A1, A1.1
Act Administrativ nr. 9, din 28/01/2010 emis de CJ BH;		
B4	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, in scrisa prin incheierea nr. 62020 din 12/08/2014.; dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUZEUL "TARII CRISURILOR" ORADEA OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 192236/Oradea, in scrisa prin incheierea nr. 90408 din 03/11/2015; pozitie transcrisa din CF 186700/Oradea, in scrisa prin incheierea nr. 62020 din 12/08/2014;	A1.1
Act Administrativ nr. 9, din 28/01/2010 emis de CJ BH (Contract de administrare din 16.03.2010);		
B5	Intabulare, drept de ADMINISTRARE, in scrisa prin incheierea nr. 62020 din 12/08/2014.; dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.2

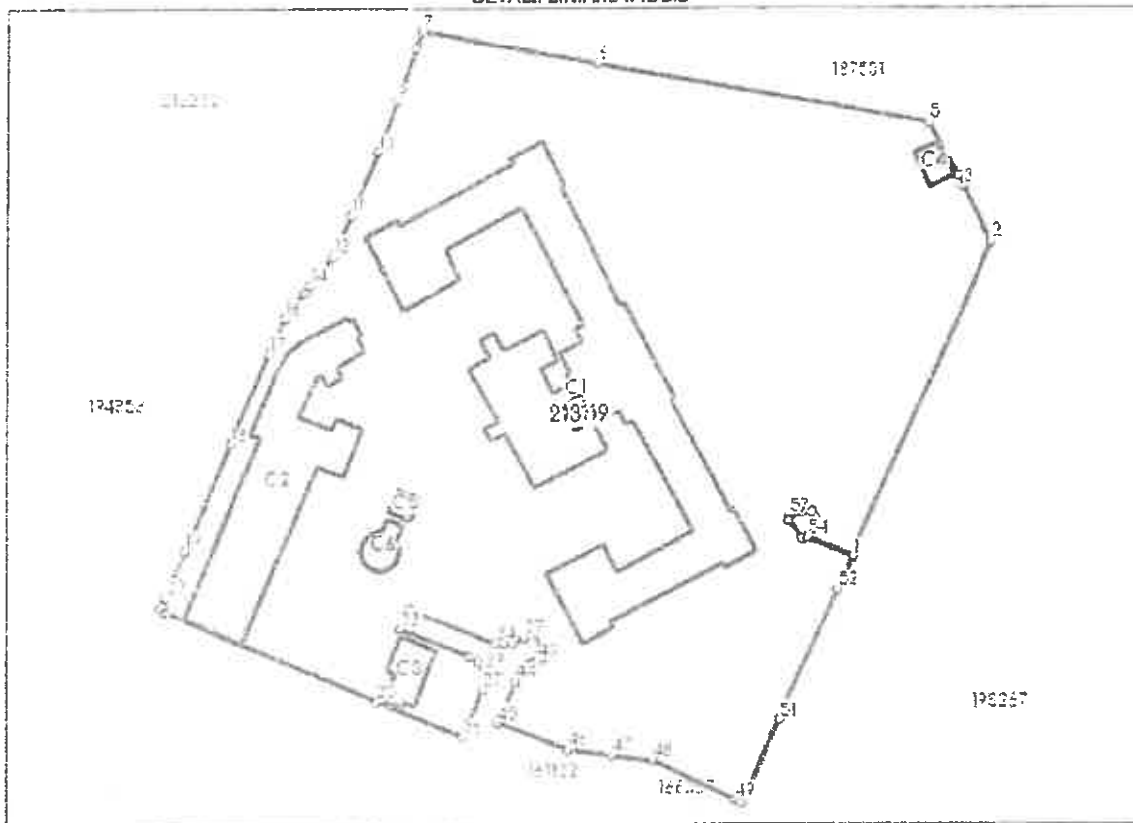
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr. cadastral	Suprafața (mp)	Observații / Referințe
213119	32.003	Teren împrejmuit cu gard din zidărie de cărămidă și fier forjat

Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr. Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	32.003	-	-	-	-

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	213119-C1	construcții administrative și social culturale	4.045	Cu acte	S. construită la sol:4045 mp; Muzeu Demisol+Parter+3Etaje Caramida arsa 1900 - monument istoric de valoare națională și universală reprezentativ pentru patrimoniul cultural local (potrivit Lista 2004/2010/2016: BH-I-m-B-01030)
A1.2	213119-C2	construcții administrative și social culturale	1.698	Cu acte	S. construită la sol:1698 mp; Biblioteca Parter+2Etaje Caramida arsa 2005
A1.3	213119-C3	construcții administrative și social culturale	178	Cu acte	S. construită la sol:178 mp; Incubator de Afaceri Subsol+Parter+2Etaje Caramida arsa 2013
A1.4	213119-C4	construcții anexa	71	Cu acte	S. construită la sol:71 mp; Cabina portar Parter Caramida arsa 1900
A1.5	213119-C5	construcții industriale și edilitare	43	Cu acte	S. construită la sol:43 mp; Casa pompelor Parter 2015



S.C. Oradea Transport Local S.A.

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

Tel: 0259-42.32.12; 45, 0359-80.85 01+04 Fax: 0259-42.60.10

E-mail: secretariat@otlr.ro

Web: www.otlr.ro

CUI: RO 63483

EUID RO ONRC J05 / 1 / 1991

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

SC OTL SA este operator de date cu caracter personal, înscrisă la Autoritatea Națională de Supraveghere a Prelucrării Datelor cu Caracter Personal –operator de date cu caracter personal 6367



Multi-Point
Bridges
ISO 9001:2015
ISO 14001:2015
ISO 9001:2011
ID 9100004142

Nr. 9512 din 18.08.2020

Aprobat
Director General Transport Local SA
ing. POP Viorela Mircea



**INSTRUCȚIUNI DE ORGANIZARE
ȘI DESFĂȘURARE A PROCEDURII
DE LICITAȚIE CU STRIGARE**

**ÎNCHIRIERE LOCAȚII PENTRU
AUTOMATE CAFEA ȘI BĂUTURI CALDE**

Depunerea documentelor reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a închiria spațiile în condițiile prevăzute în documentația de licitație și de a accepta clauzele contractuale din contractul de închiriere cu S.C.Oradea Transport Local S.A. (Anexa-1 – model contract de închiriere).

4.2. Oferta depusă va conține:

(1) **Declarația de participare la licitație** (Anexa-2)

(2) **Fișa ofertantului** (Anexa-3)

(3) **Codul Unic de Înregistrare (CUI)**

(4) **Certificat de atestare fiscal** pentru persoane juridice privind impozitele și taxele locale și alte venituri datorate bugetului local care să ateste că firma nu are impozite și taxe neplătite la termenele legale către bugetul local, **emis de Primăria pe a cărei rază este înscrisă societatea.**

(5) **Certificat de atestare fiscal** care să ateste că firma nu are obligații fiscale neplătite la termenele legale către bugetul general consolidat, **emis de ANAF.**

(6) **Certificat Constatator** emis de Oficiul Registrul Comerțului (ORC) prin care se atestă faptul că ofertantul nu este în stare de faliment, lichidare judiciară, afacerile nu sunt administrate de un judecător sindic, nu face obiectul declarării în niciuna din stările menționate și nu a comis abuzuri, abateri sau altele asemenea, emis cu maxim 30 de zile calendaristice înainte de data stabilită pentru deschiderea ofertelor.

(7) **Declarație pe proprie răspundere privind datoriile față de S.C. Oradea Transport Local S.A.** Nu se acceptă ofertanți (participanți) care înregistrează datorii (debite) față de OTL S.A.

(8) **Declarația pe proprie răspundere privind acceptarea clauzelor contractuale** din modelul de contract.

(9) **Împuternicire**, după caz.

(10) Ofertantul trebuie să prezinte **documentul de plată a garanției pentru participare.** Copia după chitanță sau ordinul de plată privind plata garanției de participare se va capsă și pe **exteriorul plicului** cuprinzând documentele pentru participare la licitație.

- Ofertantul trebuie să constituie garanția de participare în sumă de 300 de lei cu o perioadă de valabilitate de 50 (cincizeci) de zile calendaristice de la data deschiderii ofertelor.
- Garanția de participare este necesară pentru a proteja organizatorul procedurii față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului pe întreaga perioadă derulată până la semnarea contractului de închiriere.
- Garanția de participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul organizatorului licitației, respectiv contul nr. RO05 RNCB 0032 0464 9835 0001, deschis la BCR Oradea, titular de cont, S.C. Oradea Transport Local S.A., cod fiscal RO 63483 sau depusă în numerar la casieria OTL S.A.
- Ofertele care nu sunt însoțite de dovada constituirii garanției de participare vor fi respinse în cadrul ședinței de deschidere și returnate nedeschise.
- Organizatorul procedurii are dreptul de a vira garanția de participare în bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când, acesta din urmă, se află în oricare din următoarele situații:
 - își retrage oferta înainte de desemnarea castigatorului la licitație;
 - oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de închiriere în termenul stabilit de către S.C. OTL S.A.;
 - în cazul în care ofertantul depune contestație și nu are câștig de cauză.
- Garanția de participare constituită de ofertantul a cărui ofertă a fost stabilită ca fiind câștigătoare se restituie de către autoritatea contractantă în cel mult 5 (cinci) zile lucrătoare de la data la care ofertantul a făcut dovada constituirii garanției de bună plată.
- Garanția de participare, constituită de ofertanții ale căror oferte nu au fost stabilite ca fiind câștigătoare, se returnează de către OTL SA în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data expirării termenului de depunere a eventualelor contestații (3 zile de la transmiterea adreselor de înștiințare privind rezultatul licitației), dar nu mai târziu de 3 (trei) zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei la solicitarea scrisă a ofertanților necâștigători.

Forma de prezentare a documentelor solicitate: original sau copie certificată ("conform cu originalul", semnat și ștampilat).

4.3. Oferta se va redacta în limba română și se va introduce în plic sigilat. Pe plicul închis se va înscrie:

8.4. Comisia va încheia un proces-verbal al Ședinței de Licitație cu Strigare în care se va menționa câștigătorul licitației, în momentul încheierii acestei etape de negociere. În procesul-verbal al Ședinței de Licitație cu Strigare se vor menționa ultimele prețuri oferite de către fiecare participant. Ofertele prezentate în cadrul ședinței de licitație cu strigare vor fi valabile pe toată durata perioadei declarată în oferta inițială.

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

8.6. Comisia de Licitație, în situația în care ofertantul câștigător își reține oferta înainte de încheierea contractului de închiriere, își rezervă dreptul de a reanaliza ofertele și de a declara câștigătoare oferta cu prețul chiriei cel mai mare, în ordinea descrescătoare a acestora.

CAP.9. ALTE INFORMAȚII

9.1. Organizatorul licitației are dreptul de a anula procedura de licitație dacă:

a). au fost prezentate numai oferte necorespunzătoare.

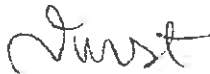
b). circumstanțe excepționale afectează procedura de închiriere prin licitație sau este imposibilă încheierea contractului.

În aceste situații, singura obligație a organizatorului este aceea de a restitui garanția de participare la licitație.

9.2. Anexele fac parte integrantă din prezenta documentație (Anexa-1, Anexa-2, și Anexa-3).

9.3. Contestațiile referitoare la actele, deciziile sau hotărârile emise de organizatorul licitației cu privire la derularea prezentei licitații pot fi depuse de către ofertanți la sediul organizatorului licitației. OTI SA.

Întocmit:
ing. VURSTI Judit



Birou Juridic
cons.jur. TEODOROF Mihaela Simona



Nr. 11915 din 17.09 2021

Aprobat
Director General
ing. POP Viorel Miron



Oradea Transport ECEBAL SA
Societate Comerciala

**INSTRUCȚIUNI DE ORGANIZARE
ȘI DESFĂȘURARE A PROCEDURII
DE LICITAȚIE CU STRIGARE**

**ÎNCHIRIERE SPAȚIU COMERCIAL ÎN
AUTOGARA DECEBAL**

ORADEA 2021

CAP. 3. CONDIȚII DE PARTICIPARE LA LICITAȚIE

Nu se limitează numărul de participanți. Participarea la licitație este permisă ofertanților, persoane fizice autorizate sau persoanelor juridice române și străine, legal constituite, care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții:

- sunt înregistrați, ca persoane juridice, la Oficiul Registrul Comerțului și nu au înscrise mențiuni referitoare la falimente, condamnări, abuz de încredere, amenzi, abateri;
- nu au impozite și taxe neplătite la termenele legale de plată către bugetul general consolidat și la bugetul local;
- nu au datorii (debite) față de S.C. OTL S.A. cu scadență la plată în luna anterioară licitației.

CAP. 4. ELABORAREA ȘI PREZENTAREA OFERTEI

4.1. Prin depunerea documentelor ofertantul își asumă răspunderea de a oferi prețul de pornire minim.

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

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

Depunerea documentelor reprezintă manifestarea voinței ofertantului de a închiria spațiul în condițiile prevăzute în documentația de licitație și de a semna contractul de închiriere cu S.C.Oradea Transport Local S.A.

4.2. Oferta va conține:

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

(2) Fișa ofertantului (Anexa nr.3) și documentele de constituire și funcționare ale firmei deținute de ofertant:

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

(3) Certificat de atestare fiscal pentru persoane juridice privind impozitele și taxele Locale și alte venituri datorate bugetului Local care să ateste că firma nu are impozite și taxe neplătite la termenele legale către bugetul local emis de Primăria pe a cărei rază este înscrisă societatea.

(4) Certificat de atestare fiscal care să ateste că firma nu are obligații fiscale neplătite la termenele legale către bugetul general consolidat , emis de ANAF.

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

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

Oferta se va prezenta astfel: documentele de calificare, care se vor introduce în plic închis pe care se va înscrie:

I. Date referitoare la organizator:

- denumirea și adresa organizatorului

- mențiunea: "Pentru participarea la licitația publică cu strigare – în vederea închirierii unui spațiu în Autogara Decebal pentru amplasare unui automat pentru băuturi calde"

- mențiunea "A nu se deschide înainte de data 29.09.2021, ora 10:00.

II. Date referitoare la ofertant:

- denumirea și adresa ofertantului, precum și numărul de telefon și adresa de e-mail

4.4. Documentele/certificatele emise de autorități se vor depune în original sau copii conforme cu originalul. **Nu se admite la licitație lipsa documentelor cerute prin caietul de sarcini.**

4.5. Nu se acceptă oferte care conțin corecturi (ștersături) sau alte înscrisuri.

CAP.5. TERMENUL LIMITĂ DE DEPUNERE A OFERTELOR

5.1 Depunerea ofertelor se va face la sediul organizatorului, str. Atelierele 12, secretariat, până la data de 29.09.2021, ora 9:00.

Organizatorul licitației nu va accepta oferte după data și ora menționate. Ofertele primite cu întârziere vor fi returnate ofertantului.

CAP.6. DURATA DE VALABILITATE A OFERTELOR

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

6.2. Ofertantul va înscrie data de valabilitate a ofertei în declarația de participare la licitație (Anexa nr.2)

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

8.7. Comisia de Licitație, în situația în care ofertantul câștigător își retrage oferta înainte de încheierea contractului de închiriere, își rezervă dreptul de a reanaliza ofertele și de a declara câștigătoare oferta cu prețul chiriei cel mai mare, în ordinea descrescătoare a acestora.

CAP.9. ALTE INFORMAȚII

9.1. Dreptul organizatorului de a anula aplicarea procedurii de licitație

Organizatorul licitației are dreptul de a anula procedura de licitație dacă:

a). au fost prezentate numai oferte necorespunzătoare

b). circumstanțe excepționale afectează procedura de închiriere prin licitație sau este imposibilă încheierea contractului

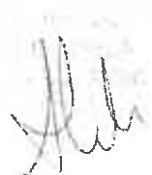
În aceste situații, singura obligație a organizatorului este aceea de a restitui garanția de participare la licitație.

9.2. Caietul de sarcini și contractul anexat fac parte integrantă din prezenta documentație

9.3. Contestațiile referitoare la actele, deciziile sau hotărârile emise de organizatorul licitației cu privire la derularea prezentei licitații pot fi depuse de către ofertanți la sediul organizatorului licitației.

Întocmit,

TOCUȚ Carmen



**FIȘA TEHNICĂ DE CALCUL
METODA COMPARATIILOR
METODA COMPARATIEI DIRECTE
ANALIZA PE PERECHI DE DATE**

Tarif minim al chiriei: Lei/mp/Luna -Licitatie publica pentru inchiriere spatii de 2 mp in vederea amplasarii de automate cafea si bauturi calde si automate de sandwich-uri si bauturi racoritoare

Elemente de comparatie	Proprietatea de evaluat	Comparabile	
		A NUFARULUI NR. 85B	B B-DUL Decebal 65E
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral
Conditii de finantare		cash	cash
Conditii de inchiriere		independent	independent
Conditii ale pietei	30,06,2023	Licitatie publica	Licitatie publica
Localizare		similar	inferior
Suprafata utila inchiriata pentru 2 aparate. [mp]	2,00	4,00	2,00
Locul de amplasare	D	P	P
Anul inchirierii	2023	2021	2020
Utilitati		similar	similar
Finisaj	superior	inferior	superior
Acces		similar	similar
Spatiu incalzit	da	da	da
Tarif minim al chiriei Lei/mp/Luna		1.500	500

	Pret		1.500	500
1	Drepturi de proprietate	integral	integral	integral
	Corectia drepturi de prop	0	0	0
	Pret corectat		1.500	500
2	Conditii de finantare		cash	cash
	Corectii		0	0
	Pret corectat		1.500	500
3	Conditii de vanzare		independent	independent
	Corectii		0	0
	Pret corectat		1.500	500
4	Conditii ale pietei	30,06,2023	Licitatie publica	Licitatie publica
	Corectii %		0	0
	Corectii		0	0
	Pret corectat		1.500	500
5	localizare		similar	similar
	Corectii %		0	0
	Corectii		0	0
	Pret corectat		1.500	500

7	Suprafata utila inchiriată pentru 2 aparate. [mp]	2	4	2
	Diferente		-2	0
	Corectii %		-50	0
	Corectii		-750	0
	Pret corectat		750	500
8	Locul de amplasare	D	P	P
	Corectii %		0	0
	Corectii		0	0
	Pret corectat		750	500
9	Anul inchirierii	2023	2021	2020
	Corectii %		0	0
	Corectii		0	0
	Pret corectat		750	500
10	Utilitati		similar	similar
	Corectii %		0	0
	Corectii		0	0
	Pret corectat		750	500
11	Finisaj	superior	similar	similar
	Corectii %		0	0
	Corectii		0	0
	Pret corectat		750	500
12	Accesul		similar	similar
	Corectii %		0	0
	Corectii		0	0
	Pret corectat		750	500
13	Spatiu incalzit	da	da	da
	Corectii %		0	0
	Corectii		0	0
	Pret corectat		750	500
	Corectie totala neta		-750	0
	Corectie totala neta %		-50,0	0
	Corectie totala bruta		750	0
	Corectie totala bruta %		50	0

$V_{comparatii} =$	500 LE/mp/luna
Rotund	101,00 EURO/mp/luna

30,06,2023

4.9634

lei/euro



**ROMÂNIA
JUDEȚUL BIHOR
CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR**

**Președinte
Ilie Gavril Bolojan**



**Vizat,
Secretar general al județului
Mărioara Carmen Soltănel**



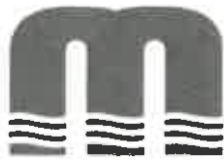
**Anexa nr. 3
la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. _____ din 27.07.2023**

Datele de identificare ale bunului care face obiectul închirierii	Valoarea de inventar	Destinația bunului	Durata de închiriere	Prețul minim de închiriere	Regimul chiriei
Spațiu cu o suprafață utilă de 144,91 mp, situat la demisolul imobilului din Oradea, str. Armatei Române nr. 1A, înscris în CF 213119, nr. cad 213119-C1	135.019,89 lei	Restaurant/Cafe-Bar	1 an, cu posibilitate de prelungire prin act adițional pe maximum 5 ani	7,4 euro/mp/lună fără TVA Respectiv 1072 euro/lună fără TVA (144,91 mp x 7,4 euro/mp)	În aplicarea dispozițiilor art. 333 alin. 4 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, Muzeul Țării Crișurilor Oradea – Complex Muzeal virează către Județul Bihor – Consiliul Județean Bihor întreaga contravaloare a chiriei.

Anexa nr. 4 la H.C.J. BIHOR din _____
Vizat,

Președinte,
Ilie Gavril Bolojan

Secretar general al județului
Marioara Carmen Soltanel



**MUZEUL
ȚĂRII CRIȘURILOR
ORADEA**
COMPLEX MUZEAL

ROMÂNIA - 410087 ORADEA - Str. Armatei Române nr.1/A
Tel.: 004 0259 706 101 | Fax: 004 0259 479 918 | CUI: 4287858
E-mail: contact@mtariicrisurilor.ro Web: www.mtariicrisurilor.ro

APROB

MANAGER
Prof. Univ. Dr. MOISA GABRIEL FLORIN



**DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE
PENTRU ÎNCHIRIEREA SPAȚIULUI AFLAT LA DEMISOL ÎN INCINTA
MUZEUL ȚĂRII CRIȘURILOR ORADEA - COMPLEX MUZEAL CU
DESTINAȚIE SPAȚIU COMERCIAL**

DIRECTOR,

Ec. SURDUȚAN MARIANA

Întocmit,

Ec. PRECUȚ VALENTINA

Cap. I INFORMAȚII GENERALE

MUZEUL TARII CRISURILOR ORADEA – COMPLEX MUZEAL, jud. Bihor, municipiul Oradea, str. Armatei Romane, nr 1. A, telefon 0259/706101.

Persoana de contact Precup Valentina telefon 0771/366.382 e-mail: contabilitate@mtariicrisurilor.ro.

Cap. II ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE LICITAȚIE

Art.1 Licitația publică va fi împărțită în două etape, respectiv:

(1) etapa de depunere a ofertelor și a garanțiilor de participare (documentelor de eligibilitate);

(2) etapa de evaluare a ofertelor în vederea desemnării ofertantului câștigător.

Art.2 Ședința de licitație este organizată de MUZEUL TARII CRISURILOR ORADEA COMPLEX MUZEAL, la sediu sau din Oradea, str. Armatei Romane nr 1A.

Art.3 La licitație pot participa persoanele interesate care îndeplinesc condițiile impuse prin caietul de sarcini și au depus oferte în conformitate cu prevederile documentației de atribuire.

Art.4 (1) În vederea participării la licitație, ofertantul trebuie să constituie o garanție 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 plății garanției de participare pentru care spațiu a fost depusă garanția.

(2) Garanția pentru participare este necesară pentru a proteja Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal față de riscul unui eventual comportament necorespunzător al ofertantului, pe întreaga perioadă derulată până la semnarea contractului de închiriere. În cazul Ofertantului câștigător, garanția de participare va putea fi transformată în Garanție pentru neplata chiriei.

(3) Garanția pentru participare stabilită conform caietului de sarcini - poate fi constituită prin ordin de plată în contul Muzeul Tarii Crisurilor Oradea – Complex Muzeal, respectiv contul nr. RO82TREZ0765006XXX009584 deschis la Trezoreria Municipiului Oradea, titular de cont Muzeul Tarii Crisurilor Oradea – Complex Muzeal, cod fiscal 4287858 sau numerar la casieria unității.

(4) Ofertele care nu sunt însoțite de dovada constituirii garanției pentru participare vor fi respinse și returnate la deschidere.

(5) Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal are dreptul de a vira garanția pentru participare la bugetul propriu, ofertantul pierzând suma constituită, atunci când acesta din urmă se află în oricare dintre următoarele situații:

a) își retrage oferta în perioada de valabilitate a acesteia;

b) oferta sa fiind stabilită câștigătoare, refuză să semneze contractul de închiriere în perioada de valabilitate a ofertei;

c) înainte de semnarea contractului de închiriere **nu achită garanția de neplată a chiriei ce reprezintă contravaloarea a 2 chirii lunare**. Garanția de neplată a chiriei va fi executată de către Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal în situația

în care ofertantul nu își îndeplinește în totalitate, corespunzător și la termen toate obligațiile contractuale.

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

(7) Garanția pentru participare, constituită de ofertanții ale căror oferte nu au fost stabilite ca fiind câștigătoare, se returnează la cerere, de către Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal, în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data expirării termenului pentru depunerea eventualelor contestații (7 zile de la data transmiterii adreselor de înștiințare asupra rezultatului licitației), dar nu mai târziu de 5 zile lucrătoare de la data expirării perioadei de valabilitate a ofertei.

(8) Taxa de participare la licitație este în sumă de 50 (cincizeci) lei și nu se restituie ofertanților.

(9) Taxa de participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul RO08TREZ07621G365000XXXX deschis la Trezoreria Municipiului Oradea, titular de cont Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal, cod fiscal 4287858 sau prin depunere numerar la caseria unității.

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

- a) a plătit toate taxele privind participarea la licitație, inclusiv garanția de participare;
- b) a depus oferta sau cererea de participare la licitație, împreună cu toate documentele solicitate în documentația de atribuire, în termenele prevăzute în documentația de atribuire;
- c) are îndeplinite la zi toate obligațiile exigibile de plată a impozitelor, a taxelor și a contribuțiilor către bugetul consolidat al statului și către bugetul local;
- d) nu este în stare de insolvență, faliment sau lichidare, activitatea comercială a acesteia nu este administrată de către un judecător sindic și nici nu a fost începută procedura insolvenței, falimentului sau lichidării împotriva acestuia;
- e) nu au fost condamnate prin hotărâre definitivă a unei instanțe judecătorești, pentru comiterea uneia dintre următoarele infracțiuni: economice, spălarea banilor, corupție (declarație pe proprie răspundere sau cazier).

(2) Nu are dreptul să participe la licitație persoana care a fost desemnată câștigătoare la o licitație publică anterioară privind închirierea spațiilor din administrarea Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal, în ultimii 3 ani, dar nu a încheiat contractul ori nu a plătit prețul, din culpă proprie. Restricția operează pentru o durată de 3 ani, calculată de la desemnarea persoanei respective drept câștigătoare la licitație.

Cap. III MODUL DE ELABORARE ȘI PREZENTARE A OFERTELOR

Art.6 - Ofertantul are obligația de a elabora oferta în conformitate cu prevederile documentației de atribuire, acestea vor fi redactate în limba română și se depun la sediul Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la registratura Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal, în ordinea primirii lor și în registrul de Oferte, precizându-se data și ora.

(1) - Pe plicul exterior se vor indica datele de identificare ale spațiului pentru care este depusă oferta.

- Plicul exterior va trebui să conțină:

a) o fișă cu informații privind ofertantul și o declarație de participare, semnată de ofertant, fără îngroșări, ștersături sau modificări;

- b) acte doveditoare privind intrarea în posesia caietului de sarcini.
- c) acte doveditoare privind calitățile și capacitățile ofertanților:

➤ **pentru societăți comerciale:**

- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;
- certificat privind plata obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice - Agenția Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;
- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de direcția 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 ofertanților persoane juridice străine se vor prezenta certificate echivalente care să ateste că aceștia nu înregistrează obligații fiscale restante în condițiile legii incidente în țara de rezidență, la momentul prezentării.
- dovada privind Certificarea Sistemului de management de mediu (dacă este cazul);
- dovada privind cash-flow-ul (conform model anexat)
- certificat constatator, emis de Oficiul Registrului Comerțului 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,
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al societății comerciale sau al organizației cooperatiste, din care să rezulte că aceasta nu se află în reorganizare judiciară sau faliment;
- documentele justificative privind constituirea taxei și/sau garanției de participare;
- copie de pe actul de identitate al reprezentantului legal, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului (Formular nr.4);
- angajament pentru îndeplinirea condițiilor specifice impuse de natura bunului închiriat (Formular nr.5);
- împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, precum și actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și 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, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătura reprezentantului;
- copie de pe certificatul de înmatriculare eliberat de Oficiul Registrului Comerțului, de pe actul constitutiv, inclusiv de pe toate actele adiționale relevante și de pe certificatul de înregistrare fiscală;

- certificat de atestare fiscală privind plata obligațiilor la bugetul local eliberat de direcția 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 obligațiilor către bugetul general consolidat al statului valabil la data deschiderii ofertelor, eliberat de Direcția Generală a Finanțelor Publice - Agenția Națională de Administrare Fiscală, din care să reiasă faptul că ofertantul nu are datorii către bugetul general consolidat;
- autorizație de funcționare, 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;
- fișa ofertantului;
- declarație de participare;
- documentele justificative privind constituirea garanției de participare;
- declarație pe propria răspundere privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului (Formular nr.4);
- angajament pentru îndeplinirea condițiilor specifice impuse de natura bunului închiriat (Formular nr.5);
- împuternicire pentru persoanele care vor participa la licitația publică în calitate de reprezentant cu puteri depline, în original, actul de identitate al persoanei împuternicite, în copie cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului (în cazul în care persoana împuternicită nu este reprezentantul legal al ofertantului).

Notă:

* Lipsa oricărui document menționat mai sus, lipsa garanției de participare, depunerea garanției de participare într-o formă și/sau cuantum greșit sau depunerea unui document solicitat inițial în altă zi/oră decât cele stabilite pentru depunerea ofertelor, atrage descalificarea ofertantului

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

- oferta financiară în lei/mp/lună, pentru închirierea spațiului, situat în Oradea, str. Armatei Romane, nr.1 A; demisol – spațiu comercial, respectiv caietul de sarcini prevăzut la Cap. XI din documentația de atribuire, semnat și ștampilat pe fiecare pagină pentru asumarea cerințelor stabilite de Locatar/administrator.

(3) Oferta va fi depusă într-un exemplar și 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 conținutului, pe toată perioada de valabilitate de 90 de zile.

(6) Persoana interesată are obligația de a depune oferta la adresa și până la data-limită pentru depunere, stabilite în anunțul procedurii.

(7) Riscurile legate de transmiterea ofertei, inclusiv forța 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) Conținutul ofertelor trebuie să rămână confidențial până la data stabilită pentru deschiderea acestora, Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal urmând a lua cunoștință de conținutul respectivelor oferte numai după această dată.

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

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

Art.9 Pentru continuarea desfășurării procedurii de licitație este necesar ca, după deschiderea plicurilor exterioare, cel puțin două oferte să întrunească condițiile prevăzute la art. 6. În caz contrar, Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal este obligată să anuleze procedura și să organizeze o nouă licitație.

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

Art.11 Deschiderea plicurilor interioare se face în ședința de evaluare la care pot participa doar membrii comisiei de evaluare și reprezentanții ofertanților calificați. Ofertele depuse în plicul interior de către ofertanții respinși conform Art. 8 nu se deschid.

Art.12 Deschiderea plicurilor interioare se face numai după semnarea procesului-verbal prevăzut la Art.10, de către toți membrii comisiei de evaluare și de către ofertanții prezenți. Refuzul ofertanților prezenți de a semna procesul verbal se va consemna în cuprinsul acestuia.

Art.13 În urma deschiderii plicurilor interioare și analizării ofertelor de către comisia de evaluare, secretarul acesteia întocmește un proces-verbal în care menționează prețurile, documentele doveditoare pentru cash-flow (conform modelului anexat), declarația privind protecția mediului, angajamentul pentru îndeplinirea condițiilor specifice impuse de natura bunului închiriat , nivelul punctajelor obținute pentru criteriile de evaluare. Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire. Procesul-verbal se semnează de către toți 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 - 50% - oferta financiară conform Formular nr. 3;
- b) capacitatea economico - financiară a ofertanților (cash-flow) - 30% - fluxul net de numerar – Formular nr. 6;
- c) protecția mediului înconjurător – 10% - declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului - Formular nr. 4;
- d) condiții specifice impuse de natura bunului – 10% - angajament privind îndeplinirea condițiilor specifice – Formular nr.5.

(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal 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 Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(5) Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal 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 clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire care are ponderea cea mai mare după acesta.

(8) Pe baza evaluării ofertelor secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

Art.15 Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal 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 30 de zile de la data constituirii garanției pentru neplata chiriei.

(5) Garanția pentru neplata chiriei se constituie la data semnării contractului de închiriere și va fi **în echivalentul a 2 chirii lunare**.

(6) Contractul se va încheia în termen de 20 de zile de la data realizării comunicării ofertanților.

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 câștigător de a încheia contractul poate atrage după sine plata daunelor-interese.

(3) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii, studiul de oportunitate păstrându-și valabilitatea.

(4) Daunele-interese prevăzute la alin. (1) și (2) se stabilesc de către proprietarul spațiului.

(5) În cazul în care autoritatea contractantă nu poate încheia contractul cu ofertantul declarat câștigător din cauza faptului că ofertantul în cauză se află într-o situație de forță majoră sau în imposibilitatea fortuită de a executa contractul, autoritatea contractantă are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

(6) În cazul în care, în situația prevăzută la alin. (5), nu există o ofertă clasată pe locul doi admisibilă, se aplică prevederile alin. (3).

(7) În situația în care au avut loc modificări legislative care au ca obiect instituirea, modificarea sau renunțarea la anumite taxe/impozite naționale sau locale al căror efect se reflectă în creșterea/diminuarea costurilor pe baza cărora s-a fundamentat prețul contractului, chiria poate fi ajustată, la cererea oricărei părți, dacă posibilitatea de ajustare a fost prevăzută în documentația de atribuire.

CAP. VII - ANULAREA LICITAȚIEI:

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

Art.19 Pentru cea de-a doua licitație va fi păstrată documentația de atribuire aprobată pentru prima licitație. Cea de-a doua licitație se organizează în aceleași condiții ca procedura inițială.

Art.20 (1) Autoritatea contractantă are dreptul de a anula procedura pentru atribuirea contractului de închiriere în situația în care se constată abateri grave de la prevederile legale care afectează procedura de licitație sau fac imposibilă încheierea contractului.

(2) Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 (trei) zile lucrătoare de la data anulării, atât încetarea obligațiilor pe care aceștia și le-au creat prin depunerea ofertelor, cât și motivul concret care a determinat decizia de anulare.

CAP. VIII – MODUL DE UTILIZARE A CĂILOR DE ATAC

Art.21 Împotriva hotărârii Comisiei de licitație prin care a fost stabilit ofertantul câștigător, ceilalți participanți au dreptul să formuleze contestație.

Contestația trebuie formulată în scris și depusă la sediul Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal în cel mult 3 (trei) zile lucrătoare de la data comunicării raportului final de adjudecare.

Contestația trebuie să precizeze explicit actul invocat ca nelegal, interesele lezate, modul în care așteaptă să fie rezolvat cazul în speță.

Formularea contestațiilor va conduce la suspendarea procedurii de închiriere a spațiului respectiv până la soluționarea acestora.

Comisia analizează contestația depusă, prezentând propuneri într-un raport înaintat către directorul general al Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal .

Comisia analizează contestația, verifică temeinicia acesteia și în termen de 3 (trei) zile lucrătoare anunță în scris contestatatorul că:

- a respins contestația și motivul pentru care s-a respins, informând în același timp și pe ceilalți participanți, sau că
- a admis contestația și modul de soluționare, informând în același timp și pe ceilalți participanți

CAP. IX – CLAUZE CONTRACTUALE OBLIGATORII

Art.22 Principalele drepturi și obligații:

(1) Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal, are următoarele drepturi și/sau obligații:

- a) să predea spațiile pe bază de proces-verbal, în termenul prevăzut la art. 16 alin. (4);
- b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile contractului de închiriere;
- c) să beneficieze de garanția constituită de titularul dreptului de închiriere în condițiile art. 16 alin. (5); în caz contrar, Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal, după caz, are obligația să restituie garanția la încetarea contractului;
- d) să mențină spațiile în stare corespunzătoare de folosință pe toată durata închirierii, potrivit destinațiilor și să suporte cheltuielile reparațiilor necesare în acest scop;
- e) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința spațiilor de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității spațiilor și destinația pentru care sunt folosite;
- f) să asigure folosința netulburată a spațiului pe tot timpul închirierii.

(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 spațiilor 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 spațiilor închiriate în starea în care le-a primit în momentul încheierii contractului;
- f) să restituie spațiile, 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 paza și protecția spațiului închiriat;
- i) să încheie contractul de închiriere în termenul de 20 de zile calendaristice, conform art.16 alin. (6) și să preia spațiul închiriat în termenul prevăzut în contract.

(3) Neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către titularul dreptului de închiriere dau dreptul Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal, 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 Taxa de participare la licitație - este stabilită astfel încât să fie acoperite cheltuielile ocazionate de organizarea procedurii. Taxa de participare în valoare de **50 lei**, se va percepe în momentul înscrierii la procedura de licitație, este valabilă pentru o singură licitație și nu se restituie.

Art.24 Garanția de participare la licitație:

- (1) Garanția de participare la licitație pentru spațiul menționat reprezintă 10% din prețul inițial de închiriere a spațiului, de la care se pornește licitația, pentru primul an de închiriere, respectiv de **1.286,40 eur** care se vor achita în lei la cursul BNR din ziua plății.

CAP. XI - CAIET DE SARCINI PENTRU ÎNCHIRIERE SPAȚIU CU DESTINAȚIE SPAȚIU COMERCIAL

Art.25 Informații generale privind obiectul închirierii

Descrierea și identificarea spațiului:

Spațiul licitat pentru închiriere se află în cadrul MUZEUL TARII CRISURILOR ORADEA - COMPLEX MUZEAL, loc Oradea, str. Armatei Romane, nr. 1A, institutie publică subordonată Consiliului Județean Bihor.

Suprafața spațiului- conform schițelor anexate:

Adresa	Suprafața supusă licitației
Oradea, str. Armatei Romane, nr. 1A	144,91 mp – Spațiu cu destinație sala de mese – restaurant si bar Localizare: demisol – Schițe anexă:

Art.26 Condiții generale ale închirierii

(1) Destinația spațiului care face obiectul închirierii :

Spațiul licitat pentru închiriere este destinat servirii produselor specifice de restaurant si cafe-bar.

(2) Condiții de exploatare a spațiului :

- Locatarul (chiriașul) trebuie să întrețină spațiul dat spre folosință, restituirea acestuia la sfârșitul închirierii făcându-se în starea în care a fost preluat, stare consemnată în procesul-verbal de predare-primire. Nici o lucrare de construcție, nu va putea fi efectuată fără acordul prealabil al Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal (nu se va schimba destinația pentru care a fost închiriat spațiul).

(3) Obligațiile locatarului:

- a. Obligația de a prelua spațiul închiriat;
- b. Obligația de a obține avizele, autorizația de funcționare necesară desfășurării obiectului de activitate, conform actelor normative în vigoare;
- c. Să suporte și să execute pe cheltuiala sa lucrările de investiții aferente desfășurării obiectului de activitate, cu acordul Locatarului ;
- d. Obligația de plată a chiriei și a utilităților, în cuantumul și la termenul stabilit prin contract ;
- e. Obligația de a folosi spațiul cu prudență și diligență;
- f. Obligația de restituire a spațiului la încetarea contractului de închiriere, din orice cauză.

(4) Interdicția subînchirierii spațiului închiriat:

După adjudecarea licitației și încheierea contractului de închiriere, locatarul (chiriașul) nu poate subînchiria spațiul ce face obiectul licitației, respectiv al contractului de închiriere. În acest sens se va prevedea o clauză în contractul de închiriere.

Art.27 Condiții de valabilitate a ofertelor

Oferta are caracter obligatoriu, din punct de vedere al conținutului și o valabilitate de 90 de zile.

Art.28 Încetarea contractului de închiriere

- (1) Contractul încetează, după caz, în vreuna din următoarele situații:
 - a) expirarea duratei acestuia;
 - b) acordul părților;
 - c) denunțarea unilaterală a contractului;
 - d) alte situații – expres prevăzute de lege.
- (2) Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți, potrivit prevederilor prezentului contract.
- (3) Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care chiriașul se găsește în una sau mai multe din următoarele situații:
 - a) a subînchiriat spațiul;
 - b) a cedat folosința spațiului unor terți;
 - c) a folosit spațiul împreună cu terți, prin asociere cu aceștia, 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.

Art.28 Durata închirierii

Contract se încheie pe o perioadă de 1(un) an și va putea fi prelungit numai prin acordul scris al ambelor părți contractante, dar nu mai mult de 5 ani.

Art.29 Prețul minim al închirierii- este 7.40 euro/mp/luna, respectiv:

- Spațiu cu destinație sala de mese -- restaurant si bar
- Localizare: demisol

144.91 mp x 7.40 euro/mp/lună = 1072 euro/lună;

CAP. XII – FISA DE DATE A PROCEDURII:

Art.30 Fisa de date conține informațiile specifice referitoare la aplicarea concretă a procedurii pentru atribuirea contractului de închiriere, care sunt destinate potențialilor ofertanți interesați să participe la procedura aplicată pentru atribuirea contractului de închiriere.

INTRODUCERE

(1) Informații privind **Locatorul**

- Denumirea: Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal
- Cod fiscal: 4287858
- Adresa: **Oradea, str Armatei Romane nr. 1A**
- Telefon: 0259/479917, 0259/479918, 0771/366382
- E-mail: contabilitate@mtariicrisurilor.ro
- Principala activitate a Locatorului - activități ale muzeelor
- Cadru legal: Ordonanta de urgenta nr. 57/2019 privind Codul Administrativ

(2) Obiectul contractului de închiriere :

Obiectul contractului de închiriere îl constituie închirierea unui spațiu destinat funcționării unui spațiu comercial având ca obiect de activitate: restaurante, bar, alte activități de alimentație, alte servicii de alimentație n.c.a.

(3) Procedura aplicată: Licitația se va desfășura după metoda **licitație publică** deschisă cu **oferta în plic** închis, conform documentației de atribuire.

Art.31 Criterii de calificare și selecție:

Calificarea candidaților/ofertanților - Toate documentele solicitate, prevăzute la art. 6 din documentația de atribuire sunt obligatorii.

Art.32 Elaborarea ofertei :

1. Limba de redactare a ofertei: **Limba română.**
2. Cuantumul taxei și a garanției pentru participare la licitație este specificată la art. 23 și art. 24 din documentația de atribuire .
4. Valoarea de pornire a tarifului unitar de închiriere este **7,4 euro/mp/lună:**

Art.33 Prezentarea ofertei:

Adresa la care se depune oferta: Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal str. Armatei Romane nr. 1A, secretariat.

- Data limita pentru depunerea ofertei: ora 09:00
- Număr de exemplare care se depun: 1 exemplar
- Ora, data și locul de deschidere a plicurilor care conțin documentele: - ora 10.00, data, sediul Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal str. Armatei Romane nr.1 A .
- Perioada de valabilitate a ofertelor este de - 90 zile.

Art.34 Condiții pentru ofertanți:

Pot participa la ședința de deschidere a ofertelor numai ofertanții care au dreptul de a licita oferta sau reprezentanți împuterniciți în scris ai acestora, care vor prezenta, la începutul ședinței, împuternicirea scrisă, originalul și o copie de pe actul de identitate.

Pentru desfășurarea procedurii licitației publice deschise este obligatorie participarea a cel puțin 2 (doi) ofertanți.

În cazul repetării procedurii este suficientă și prezentarea unui singur ofertant cu condiția ca acesta să fi participat și la prima ședință de licitație.

Plicurile, închise și sigilate, vor fi predate de către registratura unității, comisiei de evaluare a ofertelor la data fixată pentru deschiderea lor, prevăzută în anunțul publicitar.

La deschiderea plicurilor participă reprezentanți împuterniciți ai ofertanților. Neprezentarea acestora la deschidere constituie motiv de descalificare a ofertei sau de amânare a licitației.

În cazul în care până la expirarea termenului limită de depunere a ofertelor nu se depun cel puțin două oferte, Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal va proceda la repetarea licitației .

Art.35 Perioada de vizitare a spațiilor:

De la apariția anunțului până la adjudecare, la sediul Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal str. Armatei Romane nr.1A în zilele lucrătoare între orele 09,00 – 14,00.

Art.36 Data organizării licitației:

Licitația va avea loc la sediul Muzeul Tarii Crisurilor Oradea - Complex Muzeal str, str. Armatei Romane 1A, în data de ora 10.00

Informații suplimentare la telefon 0259-479917, interior 143 sau 0771/366382 - Precup Valentina.

Comisia de licitație:

Membri:

_____	MUZEUL TARII CRISURILOR ORADEA – COMPLEX MUZEAL
_____	MUZEUL TARII CRISURILOR ORADEA – COMPLEX MUZEAL
_____	CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
_____	CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
_____	A.J.F.P BIHOR

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE

I. PĂRȚILE CONTRACTULUI

1. MUZEUL TARII CRISURILOR ORADEA – COMPLEX MUZEAL cu sediul în Oradea, str. Armatei Romane, nr. 1A, jud. Bihor, tel. 0259/479917; e-mail:contabilitate@mtariicrisurilor.ro, având cod unic de înregistrare 4287858 și cont RO57TREZ07621G305000XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Oradea, reprezentată legal prin manager Prof. Univ. dr. MOISA GABRIEL FLORIN, în calitate de **ADMINSTRATOR/ LOCATOR**.

Și

2. S.C. _____ **S.R.L.** cu sediul în _____, Str. _____ nr. ____, județul _____, având C.I.F..... reprezentată legal prin în calitate de **CHIRIAȘ / LOCATAR**.

În conformitate cu Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. ___ din _____, respectiv în baza Hotărârii de adjudecare nr. _____, a Comisiei de licitație, numită prin _____, a intervenit prezentul contract:

II. OBIECTUL CONTRACTULUI, DESTINAȚIA PERMISĂ

Art. 2.1. - Obiectul contractului

(1) Contractul are drept obiect închirierea unui imobil, având o suprafață utilă de **144.91 mp** din imobilul situat în Oradea, str. Armatei Romane, nr. 1A, aflat în domeniul public al județului Bihor și în administrarea MUZEUL TARII CRISURILOR ORADEA - COMPLEX MUZEAL, înscris în CF nr. 213119 Oradea, nr. cadastral 213119-C1, identificat în Anexa nr. la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. _____ din _____

(2) Starea tehnică și inventarul imobilului sunt prevăzute în procesul-verbal de predare-primire.*)

Art. 2.2 - Destinația bunului

Spațiul va fi folosit de către Chiriaș în mod exclusiv în vederea desfășurării următoarelor activități: restaurante, bar, alte activitati de alimentatie, alte servicii de alimentatie n.e.a., conform cod CAEN_5610, 5630, 5621, 5629.

III. DOCUMENTELE CONTRACTULUI

* Anexa nr. 1, cuprinzând procesul-verbal de predare-primire face parte integranta din prezentul contract.

Art.3.1. Constituie anexe și fac parte integrantă din prezentul contract următoarele documente:

- Anexa nr. 1 – Procesul Verbal de predare – primire a bunului imobil;
- Anexa nr. 2 – Fișa suprafeței imobilului + Relevu
- Anexa nr. 3 – Fișa de calcul a chiriei
- Anexa nr. 4 – Modul de constituire, utilizare și restituire a garanției

IV. DURATA CONTRACTULUI

Art. 4.1. – Prezentul contract se încheie pe o perioadă de 1 an, intră în vigoare începând cu data semnării contractului _____, va fi valabil până la data de _____, și va putea fi prelungit numai prin acordul scris al ambelor părți contractante.

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art. 5.1 Chiriașul are următoarele drepturi și obligații:

- a) să constituie garanția pentru neplata chiriei echivalentă cu chiria datorată pe o perioadă de 2 (două) luni. 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) după semnarea contractului de închiriere, în maximum 30 de zile de la data constituirii garanției pentru neplata chiriei, să preia bunul, în starea tehnică în care acesta se găsește, de la administrator;
- c) în termen de 30 de zile de la încheierea contract, chiriașul este obligat să depună declarația fiscală în vederea stabilirii taxei pe clădire și teren, conform art. 461 și art.466 din Legea 227/2015, privind Codul Fiscal.
- e) să încheie contracte de prestări servicii, în calitate de beneficiar, cu prestatorii de utilități (energie electrică, energie termică, apă caldă, apă rece, salubritate, etc.), potrivit legii și să își îndeplinească obligațiile contractuale față de aceștia. În situațiile prevăzute de art.9.6, din prezentul contract (referitoare la rezilierea contractului de închiriere), obligațiile curente și restante ale chiriașului față de prestatorii de utilități rămân în sarcina acestuia pentru perioada în care a utilizat spațiul închiriat.
- f) în cazuri speciale (spațiul închiriat nu este contorizat separat și plata utilităților se va face în sistem paușal) chiriașul va încheia convenții pentru plata contravalorilor consumurilor de utilități în calitate de beneficiar, cu titularul dreptului de administrare. În această situație va depune și o garanție pentru neplata utilităților, echivalentă cu contravaloarea utilităților datorate pe 2 (două) luni.
- g) să folosească bunul cu buna credință, ca un bun gospodar, conform destinațiilor și profilelor de activitate existente la data încheierii contractului, ori, după caz, solicitate de acesta în scris și acceptate de administrator;
- h) să achite administratorului, chiria în cuantumurile, prin modalitățile și la termenul stabilit prin prezentul contract;
- i) neplata chiriei, precum și orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale de către chiriaș, dau dreptul administratorului, la reținerea contravalorii acesteia din garanție. Chiriașul este obligat să reîntrească garanția
- j) să execute la timp și în condiții optime lucrările de întreținere curente și reparații normale ce îi incumbă, în vederea menținerii bunului închiriat în starea în care l-a primit în momentul încheierii contractului și pentru folosința în scopul pentru care a fost închiriat;
- k) să solicite titularului dreptului de administrare, după caz, reparațiile necesare pentru menținerea bunului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate;
- l) să asigure bunul închiriat potrivit legii;
- m) să nu aducă atingere dreptului de proprietate prin faptele și actele juridice săvârșite;

n) să nu exploateze bunul închiriat în vederea culegerii de fructe naturale, civile, industriale sau produse.

o) să nu schimbe destinația imobilului, fără acordul prealabil al administratorului (locatorului);

p) să nu aducă modificări de construcție la imobilul închiriat (compartimentări, modificări ale structurii de rezistență, etc.), să nu modifice cursul rețelelor de utilități, fără acordul prealabil al administratorului

q) să permită accesul administratorului (locatorului) în spațiul închiriat, pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii etc;

r) să permită accesul administratorului (locatorului) în spațiul închiriat, pentru a se controla modul în care este folosit și întreținut imobilul închiriat, precum și pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina administratorului ;

s) în conformitate cu prevederile art.9 din Legea 307/2006 :

- să cunoască și să respecte măsurile de apărare împotriva incendiilor

- să întrețină și să folosească, în scopul pentru care au fost realizate, dotările pentru apărarea incendiilor

- să respecte normele de apărare împotriva incendiilor, specifice activităților pe care le organizează sau le desfășoară

- să aducă la cunoștința proprietarului/administratorului orice defecțiune tehnică ori altă situație care să constituie pericol de incendiu.

t) responsabilitățile de mediu, revin în exclusivitate chiriașului, acesta având obligația de a obține pe cheltuiala sa toate avizele impuse de legislația de mediu în vigoare;

u) să asigure, pe cheltuiala proprie, securitatea spațiilor primite în folosință: administratorul nu răspunde pentru tulburările de fapt provenite de la terți;

să răspundă de toate pagubele pricinuite imobilului de: incendiu, inundație, furt, distrugere dacă nu va dovedi că acestea au fost cauzate de un caz fortuit sau de forță majoră

v) să restituie bunul, 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;

x) chiriașul declară că este de acord că, la momentul încetării contractului și predării spațiului către administrator, toate îmbunătățirile și amenajările efectuate la spațiu ce nu au fost ridicate de către chiriaș în condițiile reglementate în prezentul contract, să devină proprietatea exclusivă a administratorului, fără nici o pretenție din partea chiriașului.

Art.5.2 Administratorul are următoarele drepturi și obligații:

a) după semnarea contractului, în maxim 30 de zile de la data constituirii garanției pentru neplata chiriei, să predea chiriașului, bunul în stare tehnică în care acesta se găsește;

b) să încaseze chiria, în conformitate cu dispozițiile prezentului contract de închiriere;

c) să beneficieze de garanția pentru neplata chiriei și garanția de neplata utilităților, dacă este cazul sau în caz contrar să restituie garanțiile la încetarea contractului ;

d) să confere, chiriașului, dreptul de folosință asupra bunului, conform destinației sale și să suporte cheltuielile reparațiilor care conform legii revin proprietarului, necesare menținerii bunului în bune condiții;

e) să asigure chiriașul împotriva oricărui evicțiuni ce s-ar putea produce din partea terților, privind proprietatea bunului;

f) să controleze executarea obligațiilor titularului dreptului de închiriere și respectarea condițiilor închirierii, având dreptul să constate, ori de câte ori este nevoie, fără a stânjeni folosința bunului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității bunului și destinația în care este folosit;

g) să solicite chiriașului efectuarea lucrărilor de reparații

f) să asigure folosința netulburată a bunului pe tot timpul închirierii.

g) să preia bunul, de la fostul chiriaș la încetarea contractului, în baza unui proces-verbal de predare-primire în starea inițială, cu excepția uzurii normale.

Art.5.3 La obligațiile prevăzute art.5.1 și art.5.2 se adaugă orice alte obligații prevăzute de

lege cu aplicabilitate în domeniul spațiilor cu altă destinație.

VI. CHIRIA. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art. 6.1– Chiria

- a) Pentru folosința imobilului, chiriașul datorează lunar, administratorului - chirie, respectiv Municipiului Oradea - taxă clădire și teren aferent.
- b) Chiria se stabilește în baza Hotărârii de adjudecare nr. _____, a Comisiei de licitație, numită prin _____.
- c) Chiria, la data încheierii prezentului contract este de _____ eur/lună la cursul BNR valabil la data emiterii facturii.
- d) Chiria se indexează, de drept, anual, cu indicele de inflație prognozat, urmând a se regulariza la prima scadență a anului următor conform indicelui prețului de consum aferent anului anterior stabilit Institutul Național de Statistică;
- e) Chiria se facturează până cel târziu în data de 10 a fiecărei luni pentru luna pe care urmează să se efectueze plata.
- f) Chiria se achită până cel târziu în data de 25 a fiecărei luni, dată la care factura devine scadentă;
- g) În caz de neplată a chiriei la termenele scadente se vor percepe majorări de întârziere în cuantumul legal stabilit pentru creanțe fiscale;
- h) În caz de neprimire a facturii, chiriașul îl va sesiza de urgență pe administrator. Neprimirea facturii nu îl exonerează pe chiriaș de plata chiriei.
- i) Chiriașul datorează administratorului chirie până la data de întâi a lunii următoare celei în care se predă spațiul pe bază de Proces Verbal;
- j) Modificările ce intervin în raporturile contractuale, sub aspectul schimbării suprafeței închiriate, atrag după sine și modificarea cuantumului chiriei percepute, de la data acceptării în scris a acestora de către administrator;

Art.6.2 – Plata chiriei, a taxei pe clădire și teren aferent

- a) Plata chiriei se efectuează prin virament bancar în contul administratorului RO57TREZ07621G305000XXXX sau în numerar la casieria Administratorului;
- b) Plata taxei pe clădire și teren se va face lunar până la data de 25 a lunii următoare pe perioada valabilității contractului de închiriere, conform art. nr. 455 și nr. 463 din Legea 227/2015, privind Codul Fiscal, prin virament bancar în contul Municipiului Oradea _____ sau în numerar la casieria Municipiului Oradea;

VII. LUCRĂRI

Art.7.1 În termen de 6 luni de la intrarea în vigoare a prezentului contract, chiriașul va executa, pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreținere și reparații necesare în vederea desfășurării activității conform destinației spațiului închiriat, respectiv lucrările impuse prin caietul de sarcini (dacă este cazul): _____

Art.7.2 Lucrările vor fi executate în strictă concordanță cu prevederile legii, inclusiv cu Hotărârile Consiliului Județean Bihor / Hotărârile Consiliului Local al localității pe raza căruia se află situat spațiul și vor fi avizate și confirmate, în scris de către administrator.

Art.7.3 Lucrările interioare pentru îmbunătățirea condițiilor de muncă, ridicarea gradului de confort sau nivelul calității serviciilor (placare de gresie, faianță, marmură, tapete, lambriuri, tavane false, zugrăveli, vopsitorii, modernizarea iluminatului, modernizarea grupurilor sociale, microclimat) se efectuează pe cheltuiala chiriașului, fără nici o pretenție de la administrator.

Art.7.4 Lucrările de întreținere și reparații se efectuează de către chiriaș, pe cheltuiala sa, ori

de câte ori este necesar.

Art.7.5 Lucrările care, potrivit legii, pot fi executate numai cu acordul proprietarului, vor fi executate numai după prealabila obținere a acordului comunicat în scris, respectiv, numai în condițiile 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 părți, după caz:

- a) majorări de întârziere;
- b) daune interese:

Art.8.2 Majorările de întârziere se datorează pentru :

- a) neplata la termenele scadente sau în cuantumurile stabilite a chiriei;
- b) neexecutarea la termenele scadente, în cuantumurile prevăzute, sau conform normelor de calitate minime prevăzute de lege, a lucrărilor prevăzute la art. 7.1.

Majorările de întârziere se datorează, în cuantumul legal prevăzut pentru creanțe fiscale, începând din prima zi ulterioară scadenței până la data plății inclusiv.

Pentru recuperarea obligațiilor bugetare 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;

Majorările de întârziere se calculează și se încasează de drept, fără prealabilă notificare.

Art.8.3 Daunele - interese reprezintă :

- a) paguba efectivă :
- b) câștigul nerealizat :

Constituie paguba efectivă:

- a) contravaloarea distrugerilor pricinuite bunului, actualizată cu rata inflației;
- b) contravaloarea chiriei neachitate la termen, actualizată cu rata inflației ;

Constituie câștig nerealizat:

- a) echivalentul chiriei trimestriale;
- b) echivalentul dobânzii bancare medii practicate de B.N.R., aplicată la echivalentul chiriei.

În urma rezilierii contractului din culpa exclusivă a chiriașului, acesta va datora administratorului pentru perioada dintre data încetării de drept a contractului de închiriere și până la părăsirea efectivă a spațiului, daune interese.

Art.8.4 Daunele - interese se datorează la solicitarea părții interesate.

Art.8.5 Constituie cauze exoneratoare de răspundere, dacă sunt constatate și comunicate potrivit legii următoarele:

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

Art.8.6 Nu constituie cauze exoneratoare de răspundere:

- a) lipsa capacității de plată;
- b) greva;
- c) lichidarea judiciară

IX MODIFICAREA, SUSPENDAREA ȘI ÎNCETAREA CONTRACTULUI

Art.9.1 Orice modificare a clauzelor contractuale, se va face prin încheierea unor acte adiționale.

Art.9.2 Suspendarea contractului are loc în cazurile prevăzute de art. 8.5, la cererea expresă a chiriașului, formulată în condițiile legii.

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

Art.9.4 Contractul încetează, după caz, în vreuna din următoarele situații:

- a) expirarea duratei acestuia ;
- b) acordul partilor;
- c) denunțarea unilaterală a contractului ;
- d) rezilierea în condițiile art.9.6, art.9.7, art.9.8 și art.9.9 din contract
- e) alte situații -expres prevăzute de lege.

Art.9.5 Denunțarea unilaterală a contractului poate fi făcută de către oricare dintre părți, potrivit prevederilor prezentului contract.

Art.9.6 Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care chiriașul se găsește în una sau mai multe din următoarele situații:

- a) a subînchiriat bunul;
- b) a cedat folosința bunului unor terți;
- c) a folosit bunul împreună cu terți, prin asociere cu aceștia, fără acordul scris al administratorului;
- d) nu a folosit, în fapt, bunul, timp de 3 luni consecutiv;
- e) a schimbat destinația ori profilul de activitate al bunului, fără acordul scris al administratorului;
- f) nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei, inclusiv majorările de întârziere aferente, timp de 2 (două) luni consecutiv;
- g) a întârziat cu 3 luni efectuarea lucrărilor prevăzute la art.7.1, fără justă întemeiere;
- h) se găsește în reorganizare judiciară ;
- i) neplata către agenții economici prestatori de servicii a contravalorii serviciilor facturate;
- j) neconstituirea garanției prevăzută art.5.1, lit.a);
- k) neasigurarea bunului închiriat în termen de 6 (șase) luni de la data încheierii prezentului contract;
- l) neefectuarea lucrărilor prevăzute de art. 7.1 din prezentul contract;
- m) 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 imobilul închiriat, precum și pentru efectuarea unor lucrări care cad în sarcina administratorului.

Art.9.7 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 spațiului pentru o perioadă de 30 de zile, calculată în conformitate cu prevederile contractului.

Art.9.8 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 spațiului.

Art.9.9 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.

Art.9.10 În cazul neexecutării sau a executării necorespunzătoare de către chiriaș a obligațiilor sale contractuale, altele decât cele menționate la art.9.6, devine aplicabil același pact comisoriu expres, prevăzut la art. 9.6, contractul încetând de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată.

X. DIFERENDE, LITIGII

Art.10.1 Părțile vor încerca să soluționeze pe cale amiabilă orice diferențe ce s-ar ivi între ele, având drept obiect prezentul contract.

Art.10.2 În cazul în care părțile au efectuat procedura prealabilă judecătii prevăzută de art. 10.1, dar nu au reușit soluționarea diferendelor ivite, partea interesată se va putea adresa justiției.

Art.10.3 Litigiile dintre părți altele decât cele prevăzute la art. 9.6, art. 9.8, art. 9.9 și art. 9.10 se soluționează de către instanțele judecătorești, potrivit dreptului comun.

Art.10.4 În cazurile prevăzute la art. 9.6, art. 9.8, art. 9.9 și art. 9.10, evacuarea se va face pe cale administrativă, dacă chiriașul nu eliberează și predă spațiul administratorului, în termenul prevăzut în notificarea de evacuare.

XI. PREDAREA – PRIMIREA BUNULUI

Art.11.1 Predarea-primirea bunului se efectuează după semnarea contractului de către ambele părți în max. 30 zile de la data constituirii garanției pentru neplata chiriei, respectiv în ultimele 5 zile ale duratei contractului.

Art.11.2 Predarea-primirea bunului se consemnează în proces-verbal de predare-primire.

Art.11.3 Administratorul va putea proceda la încheierea procesului verbal de predare-primire în lipsa chiriașului, în situația în care acesta nu se prezintă la data și ora stabilită pentru derularea procedurii de predare primire, chiriașul pierzând dreptul de a ridica eventuale obiecții cu privire la cele consemnate în cuprinsul procesului verbal ori starea spațiului de la momentul predării.

Art.11.4 Starea spațiului de la momentul predării-primirii se va putea dovedi numai prin procesul verbal de predare primire încheiat precum și planșele fotografice realizate la momentul predării, părțile convenind că nici o altă probă suplimentară față de procesul verbal și planșele fotografice nu va putea fi admisă pentru a demonstra starea Spațiului.

Art.11.5 Bunurile chiriașului, amenajările, îmbunătățirile și siglele amplasate de către chiriaș ce sunt situate în incinta/exteriorul spațiului, vor fi ridicate de către chiriaș la momentul încheierii procesului verbal de predare primire ori în termenul convenit de către părți în cuprinsul procesului verbal, fără a produce degradări spațiului administratorului. În situația în care ridicarea acestora nu este posibilă datorită riscului de degradare a spațiului ca urmare a operațiunii de ridicare, ori în cazurile în care acestea au fost încorporate în imobil, bunurile, lucrările de îmbunătățire sau amenajare, siglele devin proprietatea administratorului, chiriașul neavând dreptul de a solicita plata vreunei despăgubiri din partea administratorului.

Art.11.6 Bunurile și lucrările de îmbunătățire și amenajare ce nu au fost ridicate de către chiriaș la momentul predării primirii, ori în termenul convenit de către părți prin procesul verbal de predare primire sau cel târziu până la finalizarea lucrărilor de remediere a deficiențelor de către chiriaș, devin de drept proprietatea administratorului, chiriașul pierzând dreptul de a solicita restituirea acestora ori plata vreunei sume cu titlu de despăgubire pentru acestea

XII. DISPOZIȚII FINALE

Art.12.1 Prezentul contract constituie titlu executoriu fiind înregistrat la organele fiscale competente.

Art.12.3 Prezentul contract intră în vigoare la data semnării de către ambele părți și încetează potrivit dispozițiilor sale și prevederilor legii.

Art.12.4 Prezentul contract s-a încheiat în 2 (două) exemplare, din care câte 1 (un) exemplar pentru fiecare parte, a câte 14 pagini.

ADMINISTRATOR

CHIRIAȘ

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

PROCES – VERBAL

de predare-primire a spațiului din imobilul situat în Oradea, str. Armatei Romane, nr. 1A, jud. Bihor, înscris în CF nr. 213119 Oradea, nr. Cadastral 213119-C1, proprietatea privată a Județului Bihor

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

- **MUZEUL TARII CRISURILOR ORADEA – COMPLEX MUZEAL** cu sediul în Oradea, str. Armatei Romane, nr. 1A, jud. Bihor, tel. 0259/479917; e-mail:contabilitate@mtariicrisurilor.ro, având cod unic de înregistrare 4287858 și cont RO57TREZ07621G305000XXXX, deschis la Trezoreria Municipiului Oradea, reprezentată legal prin manager Prof. Univ. dr. MOISA GABRIEL FLORIN, în calitate de **ADMINSTRATOR/ LOCATOR**,

Și

- _____, cu sediul în _____, Str. _____ nr. _____, județul _____, având C.I.F..... reprezentată legal prin _____, în calitate de **CHIRIAȘ**,

2. Inventarul și starea în care se predă și se primește spațiul sunt următoarele:

- a) – pereții, dușumelele și tavanele (tencuieli, zugrăveli, vopsitorii, tapete, parchet, etc):

-

b) – ușile, ferestrele (vopsitoriile, încuietorile, drukerele, broaștele, jaluzelele, cremoanele, geamurile, galeriile, etc.):

- ÎN STARE _____ DE FUNCȚIONARE, UȘI _____ buc, FERESTRE _____ buc,

c) – instalația electrică (prizele, întrerupătoarele, comutatoarele, locurile de lampă, aplice, tablouri electrice, globurile, candelabrele, etc.):

PRIZE _____ buc, PRIZE TEL/INTERNET _____ buc, ÎNTRERUPĂTOARE simple _____ buc, multi _____ buc, corp NEON _____ buc, SPOTURI _____ buc,

d) – instalația de încălzire (radiatoare, convertoare, conducte aparente, sobe, centrală termică proprie, etc.) :

RADIATOARE, _____ X _____ CM.

e) – instalația sanitară (cazan, baie, cadă, dușuri, vase, scaune și capace, wc, bideuri, chiuvete, lavoare, spălătoare, bucătării, robinete, etc.) :

- Lavoare+baterie ___ buc. vas WC+rezervor ___ buc. suport hartie igienică ___ buc, oglinzi ___ buc. pisoar ___ buc. etajere ___ buc. montură ___ buc. suport prosop ___ buc

f) - altele neprevăzute mai sus (dulapuri în perete, mobilier, unități de calcul, videoproiector etc.) :

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. La data predării primirii s-au înregistrat :

INDEX CONTOR ENERGIE ELECTRICĂ.....

INDEX CONTOR ENERGIE TERMICĂ.....

INDEX CONTOR APĂ RECE.....

INDEX CONTOR APĂ CALDĂ.....

5. Prezentul proces-verbal s-a întocmit azi _____ în două exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte.

Administrator
AM PREDAT.

Chiriaș
AM PRIMIT.

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

FIȘA
SUPRAFETEI SPAȚIULUI CU ALTĂ DESTINAȚIE ÎNCHIRIAT ÎN:
Municipiul Oradea, Str. Armatei Romane nr. 1A, demisol
a) încălzirea DA/NU -
b) apa curentă DA/NU ;
c) instalația electrică DA/NU;
d) construite din

Nr. Crt.	Destinația spațiului	Suprafața (mp)	În folosință	
			Exclusivă	Comună
TOTAL GENERAL				

ADMINISTRATOR

CHIRIAȘ

Anexa nr. 3
parte integrantă din contractul de închiriere
înregistrat sub nr..... din

FIȘA DE CALCUL*)
a chiriei pentru spațiul cu destinația restaurant, bar, alte activitati de alimentatie, situat
municipiul Oradea, str. Armatei Romane nr. 1A, demisol

Chiriaș: _____

Nr Crt	Denumire indicator	Suprafața/ mp	Tarif euro/mp	Valoarea totală lei /lună
1.	Profil de activitate Spațiu Licitat Cod CAEN 5610 Restaurante 5630 Bar 5621 Activitati de alimentatie (catering) 5629 Alte servicii de alimentatie n.c.a.	144,91		
2.	Tarife calculate pentru utilități <small>(dacă este cazul)</small>			
3.	Tarife calculate pentru terenul aferent <small>(dacă este cazul : ex-cuși)</small>			
TOTAL 1 (rd.1 + rd.2 + rd. 3)				_____ lei/lună

ÎNTOCMIT

Anexa nr. 4
parte integrantă din contractul de închiriere
înregistrat sub nr. _____ din _____

Constituirea, utilizarea și restituirea garanțiilor pentru neplata chiriei, respectiv pentru neplata utilităților, constituite conform art. 5, din contractul de închiriere înregistrat sub nr. _____ din _____._____.

Garanția pentru neplata chiriei și garanția pentru neplata utilităților (după caz) se constituie în suma care să reprezinte echivalentul a 2 (două) chirii respectiv a utilităților datorate pe 2 (două) luni – în momentul încheierii contractului, prin deschiderea a două conturi bancare (după caz) - închise pentru chiriaș, deschise pentru administrator – purtătoare de dobândă, sau prin depunerea acestora la caseria administratorului, caz în care chiriașul nu beneficiază de dobândă.

Dobânda aferentă garanțiilor rămâne la dispoziția administratorului pe perioada derulării prezentului contract.

Încheierea contractului de închiriere este condiționată de constituirea garanțiilor pentru neplata chiriei și a utilităților (după caz).

Dovada pentru constituirea garanțiilor, după caz sunt : ordinul de plată însoțit de extrasul de cont eliberat de unitatea bancară la care s-au deschis conturile, respectiv chitanța eliberată de caseria administratorului, documente justificative ce urmează a fi prezentate la încheierea contractului de închiriere, constituind anexă la acesta.

Utilizarea garanției pentru neplata chiriei și a utilităților, precum și a dobânzilor aferente acesteia, se va face în următoarele situații:

- neplata la scadență a contravalorii trimestriale a chiriei, respectiv a utilităților;
- neplata majorărilor de întârziere calculate pentru neplata în termen a sumelor datorate în baza prezentului contract;
- chiriașul nu respectă obligațiile prevăzute în prezentul contract;

Restituirea garanțiilor pentru neplata chiriei, respectiv pentru neplata utilităților, se face în următoarele situații:

- contractul de închiriere a încetat în situațiile prevăzute de art. 9.4, lit a) și b) din contract;
- contractul de închiriere a încetat în situațiile prevăzute de art. 9.7, art.9.8, art.9.9 din contract

Restituirea garanțiilor constituite se va face la încetarea contractului de închiriere în termen de 5 (cinci) zile lucrătoare de la data întocmirii procesului-verbal de predare-primire al spațiului cu altă destinație de către chiriaș :

- o prin virament bancar, în situația în care garanția/garanțiile au fost depuse la caseria administratorului ;
- o prin eliberarea unei adeverințe de deblocare a garanției/garanțiilor, în cazul în care garanția/garanțiile a/au fost constituite prin deschiderea de cont/conturi bancare ;

Garanțiile se pierd în întregime atunci când chiriașul se află în situațiile prevăzute de art. 9.6 din contract, fiind utilizate cu prioritate de către administrator la recuperarea datoriilor restante ale chiriașului față de administrator.

Neconstituirea garanției la data încheierii contractului de închiriere atrage după sine neîncheierea acestuia de către administrator.

ADMINISTRATOR

LOCATAR

Cap XIV. FORMULARE ȘI MODELE DE DOCUMENTE

Formular nr. 1 Model

OFERTANTUL
(denumirea/numele)

DECLARAȚIE PRIVIND ELIGIBILITATEA

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

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

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

c) mi-am îndeplinit obligațiile de plată a impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România sau în țara în care sunt stabilit până la data solicitată

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

Subsemnatul declar că informațiile furnizate sunt complete și corecte în fiecare detaliu și înțeleg că autoritatea contractantă are dreptul de a solicita, în scopul verificării și confirmării declarațiilor, orice documente doveditoare de care dispun.

Înțeleg ca în cazul în care aceasta declarație nu este conformă cu realitatea sunt pasibil de încălcarea prevederilor legislației penale privind falsul în declarații.

Ofertant,

.....

(semnatura autorizata)

Formular nr. 2 Model

OFERTANTUL

Înregistrat la sediul autorității contractante

.....

nr. /

(denumirea/numele soc.com. ofertantului)

SCRISOARE DE ÎNAINȚARE

Către

(denumirea autorității contractante și adresa completă)

Ca urmare a anunțului de participare apărut în din

....., privind aplicarea procedurii pentru închirierea unui spațiu

noi vă transmitem alăturat

(denumirea/numele ofertantului)

următoarele:

1. Documentul

(tipul, seria/numărul, emitentul)

privind garanția pentru participare, în cuantumul și în forma stabilite de dumneavoastră prin documentația pentru elaborarea și prezentarea ofertei;

2. coletul sigilat și marcat în mod vizibil, conținând, în original și într-un număr de copii:

a) propunerea tehnică;

b) documentele care însoțesc oferta.

Avem speranța că oferta noastră este corespunzătoare și vă satisface cerințele.

Data completării

Cu stimă,

Ofertant,

.....

(semnătura autorizată)

Formular nr. 3 Model**OFERTANTUL**

.....
 (denumirea/numele soc.com. ofertantului)

Înregistrat la sediul autorității contractante
 nr. /

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 _____, să închiriem (denumirea imobil):

- Obiect, închirierea unui spațiu destinat funcționării unui punct de lucru având ca obiect de activitate servirea produselor specifice de restaurant și café-bar, din imobilul situat în Oradea, aflat în domeniul public al județului Bihor și în administrarea MUZEULUI TARII CRISURILOR ORADEA - COMPLEX MUZEAL, înscris în CF nr. 213119 Oradea, nr. cadastral 213119- C1, identificat în Anexa nr. ____ la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. ____ din _____, precum și a prevederilor legale și prescripțiilor tehnice în vigoare, în perioada convenită și în conformitate cu obligațiile asumate printr-un contract, după cum urmează:

Nr. crt.	Denumire serviciu/documentatie	Tarif unitar lei fara TVA/ mp/lună	Tarif unitar lei cu TVA/ mp/lună
1	Obiect, închirierea unui spațiu destinat funcționării unui punct de lucru având ca obiect de activitate servirea produselor specifice de restaurant și café-bar, din imobilul situat în Oradea, aflat în domeniul public al județului Bihor și în administrarea MUZEULUI TARII CRISURILOR ORADEA - COMPLEX MUZEAL, înscris în CF nr. 213119 Oradea, nr. cadastral 213119 - C1		
	- Spațiu destinat funcționării unui punct de lucru având ca obiect de servire a produselor specifice de restaurant și café-bar - 144,91 mp		
	Total		

, pentru suma de _____ (suma în litere și în cifre)

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, semnătură și ștampila

Formular nr. 4 Model

OFERTANTUL
(denumirea/numele)

Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului

Subsemnatul reprezentant / împuternicit al (denumirea și sediul ofertantului), declar pe propria răspundere, sub sancțiunea aplicată faptei de fals în acte publice, că mă angajez să pretez activități în cadrul spațiului închiriat, pe toată durata contractului de închiriere, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului.

Data

Ofertant,
(semnătura autorizată)
Nume, semnătură și ștampila

Formular nr. 5 Model

OFERTANTUL
(denumirea/numele)

**ANGAJAMENTUL ÎNDEPLINIRII CONDIȚIILOR SPECIFICE IMPUSE DE NATURA
BUNULUI ÎNCHIRIAT**

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

- destinația spațiului trebuie să fie în conformitate cu cerințele Caietului de sarcini;
- mijloacele tehnice de care dispun asigură efectuarea serviciilor de bună calitate.

Data

Ofertant,
(semnătura autorizată)
Nume, semnătură și ștampila

RAPORT DE EVALUARE

Inchiriere spatiu comercial demisol, Su=144.91 mp, situat in incinta MUZEUL „TARII CRISURILOR” ORADEA.



ADRESA:

Municipiul Oradea, str. Armatei Romane nr 1/A, jud. Bihor

Proprietar: JUDETUL BIHOR- drept de administrare MUZEUL „TARII CRISURILOR” ORADEA

DESTINATAR: MUZEUL „TARII CRISURILOR” ORADEA

**EVALUATOR - E.P.I.
Ing. SABAU EMIL DUMITRU
Tel. 0742-064280**

**ORADEA
IUNIE 2023**

RAPORT DE EVALUARE A PROPRIETĂȚILOR IMOBILIARE

Inregistrat la evaluator	86/30.06.2023	
1. EVALUATOR	Sabau Emil Dumitru	
Certificat/ Legitimatie ANEVAR	Nr. 15871/ 2023	
Asigurare profesională nivel de acoperire/nr./an	10.000 EURO / 44854 / 14.02.2023	
Reprezentant –funcția	Sabau Emil Dumitru- administrator	
Expert evaluator	Sabau Emil Dumitru	
Parafa	Nr. 15871 – valabilă 2023	
Adresa evaluatorului	<ul style="list-style-type: none">▪ Orașul: Oradea▪ Strada/ Bdul. Cantaretului nr. 5E, jud. Bihor▪ Telefon: 0742-064280;▪ E-mail: sabau.emil@gmail.com	
2. CLIENT	Persoană juridica: JUDETUL BIHOR – drept de administrare MUZEUL „TARII CRISURILOR” ORADEA	
Adresa	<ul style="list-style-type: none">▪ localitatea: Oradea▪ Adresa: str. Parcul Traian 5, Judet: BIHOR	
DESTINATARUL RAPORTULUI	Persoană juridica: MUZEUL „TARII CRISURILOR” ORADEA	
3. PROPRIETATEA EVALUATĂ (conform inspecției)	Proprietate compusă din: spatiu comercial demisol, Su=144.91 mp, situat in incinta MUZEUL „TARII CRISURILOR” ORADEA.	
Proprietar	Persoană juridica: STATUL ROMAN	
Adresa proprietății	<ul style="list-style-type: none">▪ Loc: Municipiul Oradea▪ Strada/B-dul.- Municipiul Oradea, str. Armatei Romane nr 1/A, jud. Bihor	
Condiții limitative deosebite	-	
4. DECLARAREA VALORII VALOAREA DE INCHIRIERE	36.70 LEI /mp/luna echivalent 7.40 EUR/mp/luna echivalent 1072 EUR/luna	
VALOAREA NU CONTINE T.V.A.		
5. TIP DE VALOARE	Valoarea de piață	
SCOPUL EVALUĂRII	Evaluare in vederea inchirierii	
DATA INSPECȚIEI PROPRIETĂȚII	Inspecția a fost efectuată de către Sabau Emil Dumitru la data de 30.06.2023	
DATA EVALUĂRII	30.06.2023	
DATA RAPORTULUI DE EVALUARE	30.06.2023	
CURS DE SCHIMB BNR, LA DATA EVALUĂRII	1 EURO = 4.9634 LEI	



6.	DATE PRIVIND DREPTUL DE PROPRIETATE	<p>Teren intravilan: Nr. cad. 213119 Suprafata 32003 mp Constructie: Cladire monumentala Nr. cad. 213119 -C1 Proprietar și dobândire, conform CF partea a II a: Temei legal: Temei contractual: Incheiere de autentificare În ANEXA nr. 1 este prezentată copia documentului de atestare a dreptului de proprietate/ a provenienței proprietății</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sarcini, conform CF partea a IIIa – Nu sunt - Dreptul de proprietate: Deplin - Cartea Funciară nr. 213119, localitatea Municipiul Oradea, județ Bihor - Număr cad.: 213119 - Mențiuni speciale în Cartea Funciară: Nu sunt - Extras de Cartea Funciară: nr. 50015/11/04/2022, ANCPI sector / județ Bihor - În ANEXA nr. 2 este prezentată copia xerox a Extrasului de Carte Funciară sau a încheierii de intabulare în Cartea Funciară.
	MENȚIUNI 1: Situația privind Cartea Funciară	▪ -
	MENȚIUNI 2: Abateri / neconcordanțe de la înscrierea din Cartea Funciară	▪ -
7.	DATE PRIVIND ISTORICUL TRANZACȚIILOR CU PROPRIETATEA	▪ -
8.	DATE PRIVIND DOCUMENTAȚIA CADASTRALĂ	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Exista documentatia cadastrala <p>Teren intravilan: Nr. cad. 213119 Suprafata teren 32003 mp Constructie: Cladire monumentala Nr. cad. 213119 -C1</p> <p>În ANEXA C este prezentată copia planului de situație În ANEXA D sunt prezentate copiile releveului proprietății</p>
9.	UTILIZAREA ACTUALĂ A PROPRIETĂȚII	libera
10.	DESCRIEREA ZONEI DE AMPLASARE	
	ZONA DE AMPLASARE	urban: Central.
	ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE ÎN APROPIERE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Auto: <ul style="list-style-type: none"> - E671, ▪ Calitatea rețelelor de transport: asfaltate
	CARACTERUL EDILITAR AL ZONEI	<p>Tipul zonei</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ PROPRIETATI NEREZIDENTIALE
	UTILITĂȚI EDILITARE	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Rețea urbană de energie electrică: existentă ▪ Rețea urbană de apă: existentă ▪ Rețea urbană de termoficare: existentă ▪ Rețea urbană de gaze: existentă ▪ ▪ Rețea urbană de canalizare: existentă ▪ Rețea urbană de telefonie: existentă ▪ Altele

GRADUL DE POLUARE ORIENTATIV (rezultat din observații sau informații ale evaluatorului, fără expertizare sau determinări de laborator ale noxelor).	▪ Absența poluării
AMBIENT	▪ Liniștit ▪
CONCLUZIE PRIVIND AMPLASAMENTUL	Zona de referință centrală, amplasare favorabilă, Dotări și rețele edilitare satisfăcătoare. Poluare redusă. Ambient civilizat.

11. DESCRIEREA SPATIULUI INCHIRIAT	
DATE GENERALE	▪ spațiu comercial demisol, Su=144.91 mp, situat în incinta MUZEUL „TARII CRISURILOR” ORADEA..

13. ANALIZA PIETEI IMOBILIARE	
DEFINIREA PIETEI ȘI SUBPIETEI	▪ Piața spațiilor Inchiriabile
NATURA ZONEI	▪ Zonă rezidențială și nerezidențială ▪ ▪ Din punct de vedere edilitar: zonă în dezvoltare ▪ Din punct de vedere economic: zonă cu economie activă. ▪ Informații despre taxele și impozitele locale: medii
OFERTA DE PROPRIETĂȚI IMOBILIARE SIMILARE	▪ medie
CEREREA DE PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ stagnare ▪
ECHILIBRUL PIETEI (RAPORTUL CERERE/ OFERTĂ)	▪ Dezechilibru în favoarea CERERI ▪
CHIRII ÎN ZONĂ PENTRU PROPRIETĂȚI SIMILARE	▪ Minim: 1000 EURO / lună ▪ Maxim: 1500 EURO / lună
CONCLUZII ȘI TENDINȚE PRIVIND PIAȚA PROPRIETĂȚII	▪ Dezechilibru în favoarea CERERI; Tendință de creștere în favoarea CERERI ▪ REZULTATUL CERCETĂRII: VANDABIL, ▪

14. EVALUARE

REGLEMENTĂRI ȘI CADRU LEGAL	
STANDARDELE DE EVALUARE A BUNURILOR, EDIȚIA 2020	SEV 100 - Cadrul general (IVS Cadrul general) SEV 101 - Termenii de referință ai evaluării (IVS 101) SEV 102 - Documentare și conformare (IVS 102) SEV 103 - Raportare (IVS 103) SEV 104 - Tipuri ale valorii (IVS 104) SEV 105 - Abordări și metode de evaluare SEV 200 - Întreprinderi și participatii la întreprinderi (IVS 200) SEV 210 - Active necorporale (IVS 210) SEV 220 - Datorii nefinanciare (IVS 220) SEV 230 - Drepturi asupra proprietății imobiliare (IVS 400) SEV 233 - Proprietatea în curs de construire (IVS 410) SEV 250 - Instrumente financiare (IVS 500) SEV 300 - Mașini, echipamente și instalații (IVS 300) SEV 310 - Evaluări ale drepturilor asupra proprietății imobiliare pentru garantarea împrumutului SEV 340 - Evaluarea bunurilor imobile și eficiența energetică (EVIP)

	SEV 400 - Verificarea evaluării SEV 430 - Evaluări pentru raportarea financiară SEV 450 - Estimarea valorii de asigurare și a daunelor (EVGN)
AI TE REGLEMENTĂRI	

Cea mai buna utilizare:

Cea mai buna utilizare a unei proprietati imobiliare se refera la utilizarea probabila in mod rezonabil si justificata adecvat, a unui spatiu inchiriabil sau a unei proprietati construite, utilizare care trebuie sa fie permisa legal, posibila din punct de vedere fizic, fezabila financiar si din care rezulta cea mai mare valoare a proprietatii imobiliare.

Cea mai buna utilizare este analizata in urmatoarele situatii :

- **Cea mai buna utilizare a spatiu inchiriabil liber sau considerat a fi liber**
- **Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita**

In plus fata de a fi probabil rezonabila, CMBU atat a spatiu inchiriabil ca fiind liber, cat si a proprietatii ca fiind construita, trebuie sa indeplineasca 4 criterii implicite.

Astfel, CMBU trebuie sa fie :

- Permisa legal
- Fizic posibila
- Fezabila financiar
- Maxim productiva (sa conduca la cea mai mare valoare a spatiu inchiriabil (considerat) liber sau a proprietatii construite)

Cea mai buna utilizare a unei proprietati este detmnata dupa aplicarea celor 4 criterii si dupa eliminarea diferitelor utilizari alternative. Utilizarea ramasa, care indeplineste toate cele 4 criterii, este cea mai buna utilizare.

Analiza efectuata a presupus culegerea unor informatii de pe piata specifica, precum si studierea alternativelor posibile de folosire a acestora.

Cea mai buna utilizare a spatiu inchiriabil considerat liber:

Pe baza analizei de piata efectuate, am studiat utilizarile considerate probabile si rezonabile pe baza conformitatii cu cele 4 criterii ale celei mai bune utilizari a terenului considerat liber, tinand cont in acelasi timp de specificul zonei si caracteristicile spatiu inchiriabil.

In vederea stabilirii celei mai bune utilizari, am analizat utilizarile posibile ale proprietatii, dupa cum urmeaza:

Criterii CMBU: Permisa legal, Posibil fizica, Fezabila financiar, Maximum productiva

Astfel, cea mai buna utilizare a spatiu inchiriabil considerat liber este cea nerezidentiala.

Cea mai buna utilizare a proprietatii ca fiind construita reprezinta utilizarea pe care trebuie sa o aiba o constructie prin prisma tipului constructiei existente pe teren si a utilizarii ideale a spatiu inchiriabil considerat liber identificate anterior

Am analizat utilizarile posibile ale acestei proprietati, pentru a identifica cea mai buna utilizare, dupa cum urmeaza:

Criterii CMBU: Permisa legal, Posibil fizica, Fezabila financiar, Maximum productiva

Avand in vedere cele de mai sus si concluziile rezultate din analiza pietei specifice, cea mai buna utilizare a proprietatii construite este cea nerezidentiala.

In concluzie, consideram ca terenul este deja construit conform celei mai bune utilizari a acestuia. Ca urmare, cea mai buna utilizare a spatiu inchiriabil considerat liber este cea actuala, cu destinatie nerezidentiala, iar cea mai buna utilizare a proprietatii considerata construita este cea actuala, de proprietate imobiliara cu destinatie nerezidentiala.

Accasta utilizare indeplineste criteriile care definesc CMBU, si anume:

- Este permisa legal
- Este fizic posibilă
- Este fezabilă financiar
- Este maxim productivă

Evaluarea a spațiului comercial demisol, Su=144.91 mp, situat în incinta MUZEUL „TARII CRISURILOR” ORADEA.

Scopul evaluării este estimarea valorii de piață în vederea închirierii.

Obiectul evaluării îl constituie Licitație publică pentru închirierea a unui spațiu comercial demisol, Su=144.91 mp, situat în incinta MUZEUL „TARII CRISURILOR” ORADEA.

Din informațiile de pe piața imobiliară, spațiile de închiriat comparabile sunt de 100 mp-200 mp, cu preturi variind între 1000 euro/lună și 1500 euro/lună.

Ca și celelalte metode, metoda comparațiilor directe este guvernată de **principiul substituției**, care este un principiu de prim rang și care spune că “nici un cumpărător prudent nu va oferi pe proprietate un preț mai mare decât cel cu care ar putea cumpăra o altă proprietate, cu aceeași utilitate și aceeași atractivitate într-un timp rezonabil”.

Pentru a utiliza această metodă trebuie să existe câteva condiții:

- să fie un număr suficient de tranzacții recente
- să existe informații de piață.

Metoda comparației directe utilizează, la evaluarea spațiului închiriat liber sau considerat liber pentru scopul vânzării, următoarele elemente de comparație:

- drepturile de proprietate transmise
- condițiile de finanțare
- condițiile de vânzare
- condițiile pieței
- localizare
- caracteristici fizice
- caracteristici economice
- utilizarea
- componente non imobiliare ale valorii.

În urma analizei elementelor ce caracterizează terenul de evaluat și cele 2 comparabile a rezultat un tabel realizat prin metoda comparațiilor directe – analiza comparațiilor cantitative, prezentat în **anexa 1**.

Criteriul de comparație este : preț/mp/ luna (euro/mp/ luna).

Analizând valoarea corecțiilor brute absolute se constată că închirierea 2 cu corecția brută absolută de 1.43 euro este alegerea corectă. Prețul este de 7.40 eur/mp / luna.

Clasament (corecții)

Comparabila 1: corecție brută : 2.60 (8.02 eur/mp/ luna)

Comparabila 2: corecție brută: 1.43 (7.40 eur /mp luna)

În opinia evaluatorului, luând în considerație avantajele amplasamentului valoarea spațiului închiriat evaluat este la 7.40 eur/mp/ luna.

Evaluatorul consideră corectă această valoare deoarece :

- spațiul de închiriat în cauză poate fi destinat unor activități comerciale ;

În ANEXA nr. 1 este prezentată determinarea valorii de piață a spațiului de închiriat.



<p>VALOAREA DE PIAȚĂ pentru închirierea a unui spațiu comercial demisol, Su=144.91 mp, situat în incinta MUZEUL „TARII CRISURILOR” ORADEA. DETERMINATĂ PRIN COMPARAȚIA VÂNZĂRILOR</p>	<p>36.70 LEI /mp/lună echivalent 7.40 EUR/mp/lună echivalent 1072 EUR/lună</p>
<p>VALOAREA NU CONȚINE T.V.A.</p>	

15. DEFINIȚII, IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE ȘI ALTELE

15.1 DEFINIȚII

▪ VALOAREA DE PIAȚĂ

Valoarea de piață reprezintă suma estimată pentru care o proprietate va fi schimbată, la data evaluării, între un cumpărător decis și un vânzător hotărât. Într-o tranzacție cu preț determinat obiectiv, după o activitate de marketing corespunzătoare, în care părțile implicate au acționat în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.

15.2 IPOTEZE ȘI CONDIȚII LIMITATIVE

1. Prezentul raport este întocmit la cererea clientului și în scopul precizat. Nu este permisă folosirea raportului de către o terță persoană fără obținerea, în prealabil, a acordului scris al clientului, autorului evaluării și evaluatorului verficator, așa cum se precizează la punctul 8 de mai jos. Nu se asumă responsabilitatea față de nici o altă persoană în afara clientului, destinatarului evaluării și celor care au obținut acordul scris și nu se acceptă responsabilitatea pentru nici un fel de pagube suferite de orice astfel de persoană, pagube rezultate în urma deciziilor sau acțiunilor întreprinse pe baza acestui raport.
2. Raportul de evaluare își păstrează valabilitatea numai în situația în care condițiile de piață, reprezentate de factorii economici, sociali și politici, rămân nemodificate în raport cu cele existente la data evaluării.
3. Evaluatorul nu este responsabil pentru problemele de natură legală, care afectează fie proprietatea imobiliară evaluată, fie dreptul de proprietate asupra acesteia și care nu sunt cunoscute de către evaluator. În acest sens se precizează că nu au fost făcute cercetări specifice la arhive, iar evaluatorul presupune că titlul de proprietate este valabil și se poate tranzacționa, că nu există datorii care au legătură cu proprietatea evaluată și aceasta nu este ipotecată sau închiriată. În cazul în care există o asemenea situație și este cunoscută, aceasta este menționată în raport. Proprietatea imobiliară se evaluează pe baza premisei că aceasta se află în posesie legală (titlul de proprietate este valabil) și responsabilă.
4. Se presupune că proprietatea imobiliară în cauză respectă reglementările privind documentațiile de urbanism, legile de construcție și regulamentele sanitare, iar în cazul în care nu sunt respectate aceste cerințe, valoarea de piață va fi afectată.
5. Proprietatea nu a fost expertizată detaliat. Orice schiță din raportul de evaluare prezintă dimensiunile aproximative ale proprietății și este realizată pentru a ajuta cititorul raportului să vizualizeze proprietatea. În cazul în care există documente relevante (măsurători de cadastru, expertize) acestea vor avea prioritate.
6. Dacă nu se arată altfel în raport, se înțelege că evaluatorul nu are cunoștință asupra stării ascunse sau invizibile a proprietății (inclusiv, dar fără a se limita doar la acestea, starea și structura solului, structura fizică, sistemele mecanice și alte sisteme de funcționare, fundația, etc.), sau asupra condițiilor adverse de mediu (de pe proprietatea imobiliară în cauză sau de pe o proprietate învecinată, inclusiv prezența substanțelor periculoase, substanțelor toxice etc.), care pot majora sau micșora valoarea proprietății. Se presupune că nu există astfel de condiții dacă ele nu au fost observate, la data inspecției, sau nu au devenit vizibile în perioada efectuării analizei obișnuite, necesară pentru întocmirea raportului de evaluare. Acest raport nu trebuie elaborat ca un audit de mediu sau ca un raport detaliat al stării proprietății, astfel de informații depășind sfera acestui raport și/sau calificarea evaluatorului. Evaluatorul nu oferă garanții explicite sau implicite în privința stării în care se află proprietatea și nu este responsabil pentru existența unor astfel de situații și a eventualelor lor consecințe și nici pentru eventualele procese tehnice de testare necesare descoperirii lor.
7. Evaluatorul obține informații, estimări și opinii necesare întocmirii raportului de evaluare, din surse pe care le consideră a fi credibile și evaluatorul consideră că acestea sunt adevărate și corecte.

Evaluatorul nu își asumă responsabilitatea în privința acurateții informațiilor furnizate de terțe părți.

8. Conținutul acestui raport este confidențial pentru client și destinatar și autorul nu îl va dezvălui unei terțe persoane, cu excepția situațiilor prevăzute de Standardele Internaționale de Evaluare și/sau atunci când proprietatea a intrat în atenția unui corp judiciar calificat.
9. Evaluatorul a fost de acord să-și asume realizarea misiunii încredințate de către clientul numit în raport, în scopul utilizării precizate de către client și în scopul precizat în raport.
10. Consimțământul scris al evaluatorului și al evaluatorului verificator (dacă al acestuia din urmă este necesar), trebuie obținut înainte ca oricare parte a raportului de evaluare să poată fi utilizată, în orice scop, de către orice persoană, cu excepția clientului și a creditorului, sau a altor destinatari ai evaluării care au fost precizați în raport. Consimțământul scris și aprobarea trebuie obținute înainte ca raportul de evaluare (sau oricare parte a sa) să poată fi modificat sau transmis unei terțe părți, inclusiv altor creditori ipotecari, alții decât clientul sau altor categorii de public, prin prospecte, memorii, publicitate, relații publice, informații, vânzare sau alte mijloace. Raportul de evaluare nu este destinat asiguratorului proprietății evaluate, iar valoarea prezentată în raportul de evaluare nu are legătură cu valoarea de asigurare.
11. Evaluatorul este de acord ca raportul de evaluare să fie verificat de către banca creditoare.

15.3 ALTE PRECIZĂRI

Raportul de evaluare este completat cu fotografii din care rezultă încadrarea proprietății imobiliare în zona și fotografii din interiorul acesteia.

În procesul de evaluare se utilizează date și informații în EURO și LEI, conversia în alte valute urmând a fi efectuată de către destinatar.

15.4. SURSE DE INFORMARE

- Valorile comparabilelor au fost preluate din următoarele surse:
 - pentru **COMPARABILA 1**: www.olx.ro
 - pentru **COMPARABILA 2**: www.imobiliare.ro

16. DECLARAȚIE DE CONFORMITATE

Ca elaborator declar că raportul de evaluare, pe care îl semnez, a fost realizat în concordanță cu reglementările Standardelor Internaționale de Evaluare și cu ipotezele și condițiile limitative cuprinse în prezentul raport. Declar că nu am nici o relație particulară cu clientul și nici un interes actual sau viitor față de proprietatea evaluată. Rezultatele prezentului raport de evaluare nu se bazează pe solicitarea obținerii unei anumite valori, solicitare venită din partea clientului sau a altor persoane care au interese legate de client sau de produsul bancar garantat, iar remunerarea evaluării nu se face în funcție de satisfacerea unei asemenea solicitări. În aceste condiții, subsemnatul, în calitate de elaborator, îmi asum responsabilitatea pentru datele și concluziile prezentate în prezentul raport de evaluare.

17. CERTIFICARE

Subsemnatul certific în cunoștință de cauză și cu bună credință că:

1. Afirmațiile declarate de către mine și cuprinse în prezentul raport sunt adevărate și corecte. Estimările și concluziile se bazează pe informații și date considerate de către evaluator ca fiind adevărate și corecte, precum și pe concluziile inspecției asupra proprietății, pe care am efectuat-o la data 30.06.2023.
2. Analizele, opiniile și concluziile mele sunt limitate doar de ipotezele și concluziile limitative menționate și sunt analizele, opiniile și concluziile mele profesionale personale, imparțiale și nepărtinitoare.

3. Nu am interese anterioare, prezente sau viitoare în privința proprietății imobiliare care face obiectul prezentului raport de evaluare și nu am nici un interes personal privind părțile implicate în prezenta misiune, excepție făcând rolul menționat aici.
4. Implicarea mea în această misiune **nu este condiționată** de formularea sau prezentarea unui rezultat prestabilit legat de mărimea valorii estimate sau impus de destinatarul evaluării și legat de producerea unui eveniment care favorizează cauza clientului în funcție de opinia mea.
5. Analizele, opiniile și concluziile mele au fost formulate, la fel ca și întocmirea acestui raport, în concordanță cu Standardele Internaționale de Evaluare.
6. Posed cunoștințele și experiența necesare îndeplinirii misiunii în mod competent. Cu excepția persoanelor menționate în raportul de evaluare, nici o altă persoană nu mi-a acordat asistență profesională în vederea îndeplinirii acestei misiuni de evaluare.

18. RECONCILIAREA VALORILOR. OPINIA FINALĂ

ÎN URMA EVALUĂRII EFECTUATE DE MINE , A ANALIZEI INFORMAȚIILOR APLICABILE ȘI A FACTORILOR RELEVANȚI. OPINIA MEA ESTE CĂ VALOAREA DE PIAȚĂ A PROPRIETĂȚII IMOBILIARE DESCRISE ESTE:

VALOAREA DE PIAȚĂ pentru închirierea a unui spatiu comercial demisol, Su=144.91 mp, situat in incinta MUZEUL „TARII CRISURILOR” ORADEA. DETERMINATĂ PRIN COMPARAȚIA VÂNZĂRILOR	36.70 LEI /mp/luna echivalent 7.40 EUR/mp/luna echivalent 1072 EUR/luna
VALOAREA DE PIAȚĂ A FOST DETERMINATĂ PRIN	METODA COMPARATIEI
VALOAREA ESTE FĂRĂ T.V.A.	

EXPERT EVALUATOR

Sabau Emil Dumitru



- ANEXA nr. 1 Determinarea valorii de închiriere a doua spatii in suprafata de 1,00 mp fiecare. in vederea amplasarii a doua automate:cafea si bauturi calde , de sandwich-uri si bauturi racoritoare situate in incinta MUZEUL „TARII CRISURILOR” ORADEA.
- ANEXA nr. 2C: Extrase privind preturile/ chiriile pe segmentul de piață al proprietății
- ANEXA nr. 3 Fotografii ale proprietății (color)
- ANEXA A Extras de carte funciara .



Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară BIHOR
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Oradea

Nr. Cerere 50015
Ziua 11
Luna 04
Anul 2022



**EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ
PENTRU INFORMARE**

Carte Funciară Nr. 213119 Oradea



Semnat : cu semnatura
electronica extinsa, cf. L
455/2001 si eIDAS

A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Oradea, Jud. Bihor

Nr. Crt	Nr. cadastral Nr. topografic	Suprafata* (mp)	Observații / Referințe
A1	213119	32.003	Teren imprejmuit; Teren imprejmuit cu gard din zidarie de cărămidă și fier forjat

Construcții

Crt	Nr cadastral Nr. topografic	Adresa	Observații / Referințe
A1.1	213119-C1	Loc. Oradea, Jud. Bihor	Nr. niveluri: 5, construita la sol:4145 mp; Muzeu Demisol+Parter+3Etaje Caramida arsa 1900 - monument istoric de valoare nationala și universală, reprezentativ pentru patrimoniul cultural local(potrivit Lista 2004/2010/2016:BH-II-m-B-01030.
A1.2	213119-C2	Loc. Oradea, Jud. Bihor	5, construita la sol:1495 mp; Biblioteca Parter+2Etaje Caramida arsa 2005
A1.3	213119-C3	Loc. Oradea, Jud. Bihor	5, construita la sol:178 mp; Incubator de Afaceri, Subsol+Parter+2Etaje Caramida arsa 2013
A1.4	213119-C4	Loc. Oradea, Jud. Bihor	5, construita la sol:71 mp; Cabina portar Parter Caramida arsa 1900
A1.5	213119-C5	Loc. Oradea, Jud. Bihor	5, construita la sol:43 mp; Casa pompelor Parter 2015
A1.6	213119-C6	Loc. Oradea, Jud. Bihor	5, construita la sol:109 mp; Rezervor de apa Parter 2015

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale		Referințe
50015 / 11/04/2022		
Act Administrativ nr. 58, din 31/03/2022 emis de CJ BIHOR;		
B1	Se infiinteaza cartea funciara 213119 a imobilului cu numarul cadastral 213119 / UAT Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 192236 inscris in cartea funciara 192236.	A1
Act Notarial nr. 1353, din 03/11/2015 emis de Chindrea Ecaterina Lavinia;		
E2	Se infiinteaza cartea funciara 192236 a imobilului cu numarul cadastral 192236/Oradea, rezultat din dezmembrarea imobilului cu numarul cadastral 186700 inscris in cartea funciara 186700; OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 192236/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 90408 din 03/11/2015,	A1, A1.1, A1.2, A1.3, A1.4
Lege nr. Hot 79/2005;		
B3	Intabulare, drept de PROPRIETATE HG 670/2005 si Hot 79/2005- inscrisa prin incheierea nr. 26318 din 26/03/2014;,, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) JUDETUL BIHOR, proprietate publica OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 192236/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 90408 din 03/11/2015; pozitie transcrisa din CF 186700/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 26318 din 26/03/2014;	A1, A1.1
Act Administrativ nr. 9, din 28/01/2010 emis de CJ BH;		
B4	Intabulare, drept de ADMINISTRARE , inscrisa prin incheierea nr. 62020 din 12/08/2014;,, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1 1) MUZEUL "ȚĂRII CRISURILOR" ORADEA OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 192236/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 90408 din 03/11/2015; pozitie transcrisa din CF 186700/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 62020 din 12/08/2014;	A1.1
Act Administrativ nr. 9, din 28/01/2010 emis de CJ BH (Contract de administrare din 16.03.2010);		
B5	Intabulare, drept de ADMINISTRARE , inscrisa prin incheierea nr 62020 din 12/08/2014;,, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.2

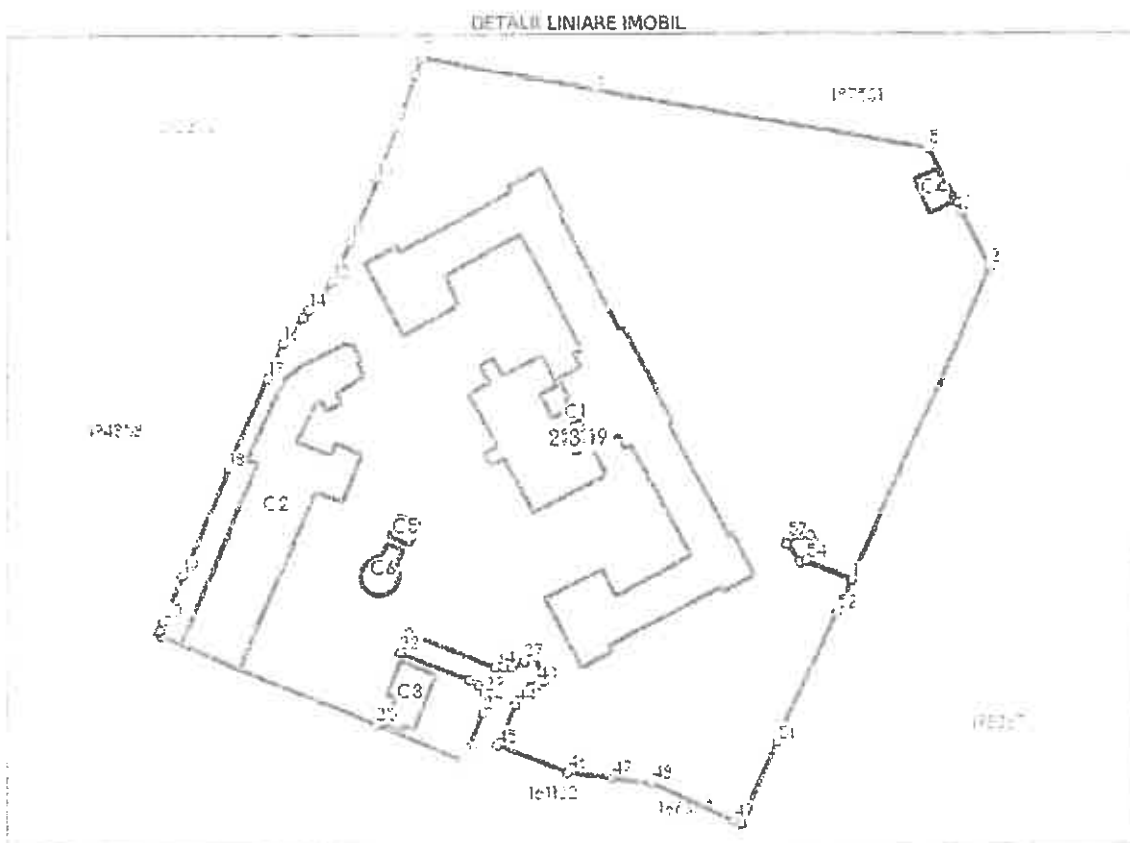
Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
1) BIBLIOTECA JUDEȚEANĂ " GHEORGHE ȘINCAI" ORADEA <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 192236/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 90408 din 03/11/2015; pozitie transcrisa din CF 186700/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 62020 din 12/08/2014;</i>	
Act Administrativ nr. HCJ nr. 77, din 30/08/2005 emis de Consiliul Județean Bihor;	
B6 Intabulare, drept de PROPRIETATE publică, inscrisa prin incheierea nr. 62020 din 12/08/2014, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.2, A1.4
1) JUDEȚUL BIHOR- DOMENIU PUBLIC <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 192236/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 90408 din 03/11/2015; pozitie transcrisa din CF 186700/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 62020 din 12/08/2014;</i>	
B7 Intabulare, drept de ADMINISTRARE, inscrisa prin incheierea nr. 62020 din 12/08/2014, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1, A1.3, A1.4
1) CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR, CIF:4744997 <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 192236/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 90408 din 03/11/2015; pozitie transcrisa din CF 186700/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 62020 din 12/08/2014;</i>	
Act Administrativ nr. 2361/2010, din 01/10/2010 emis de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național;	
B8 se notează că imobilul cu nr. cad. 192236-C1 ca fiind monument istoric de valoare nationala și universală reprezentativ pentru patrimoniul cultural local	A1.1
<i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 192236/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 62156 din 13/07/2016;</i>	
Act Notarial nr. HOTARARE NR.126/26.02.2016 LEGALIZAT CU NR.3, din 05/01/2018 emis de Popa Carmen Teodora; Act Notarial nr. PROCES VERBAL NR.278763/06.102016 LEGALIZAT CU NR.4, din 05/01/2018 emis de Popa Carmen Teodora; Act Notarial nr. HOTARARE 107/19.04.2016 LEGALIZAT CU NR5, din 05/01/2018 emis de Popa Carmen Teodora;	
B9 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.5, A1.6
1) JUDEȚUL BIHOR, proprietate publica <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 192236/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 560 din 05/01/2018;</i>	
Act Administrativ nr. C DE ADMINISTRARE 2024, din 19/09/2017 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR; Act Administrativ nr. PROCES VERBAL NR2025, din 19/09/2017 emis de CONS JUD BIHOR; Act Administrativ nr. HOT.130, din 29/06/2017 emis de CONS JUD BIHOR; Act Administrativ nr. PROCES VB.DE PREDARE PRIMIRE NP.2000, din 02/02/2018 emis de CONS JUD BIHOR;	
B10 Intabulare, drept de ADMINISTRARE, dobandit prin Conventie, cota actuala 1/1	A1.5, A1.6
1) MUZEUL TARIII CRISURILOR <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 192236/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 42333 din 18/04/2018;</i>	
Act Administrativ nr. 260, din 26/10/2021 emis de CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR;	
B11 Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala 1/1	A1.3
1) JUDEȚUL BIHOR PRIN CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR, domeniu privat <i>OBSERVAȚII: pozitie transcrisa din CF 192236/Oradea, inscrisa prin incheierea nr. 149510 din 01/11/2021;</i>	
C. Partea III. SARCINI .	
Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp) ¹	Observații / Referințe
213119	32 003	Teren împreunuit cu gard din zidărie de cărămidă și fier forjat

¹Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.



Date referitoare la teren

Nr. Cr.	Categorie folosință	Int. v. plan	Suprafața (mp)	Tara	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	32.003				

Date referitoare la construcții

Crt	Număr	Destinație construcție	Supraf. (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.1	213119-C1	construcții administrative și social culturale	4.045	Cu acte	S. construită la sol:4045 mp; Muzeu Demisol+Parter+3Etaje Caramida arsa 1900 - monument istoric de valoare națională și universală reprezentativ pentru patrimoniul cultural local(potrivit Lista 2004/2010/2016:BH-II-m-B-01030)
A1.2	213119-C2	construcții administrative și social culturale	1.698	Cu acte	S. construită la sol:1698 mp; Biblioteca Parter+2Etaje Caramida arsa 2005
A1.3	213119-C3	construcții administrative și social culturale	178	Cu acte	S. construită la sol:178 mp; Incubator de Afaceri Subsoli+Parter+2Etaje Caramida arsa 2013
A1.4	213119-C4	construcții anexa	71	Cu acte	S. construită la sol: 71 mp; Cabina portar Parter Caramida arsa 1900
A1.5	213119-C5	construcții industriale și edilitare	43	Cu acte	S. construită la sol:43 mp; Casa pompelor Parter 2015

Crt	Numar	Destinație construcție	Supraf (mp)	Situație juridică	Observații / Referințe
A1.6	213119 C6	construcții industriale și edilitare	109	Cu acte	S construita la sol:109 mp; Rezervor de apă Parter 2015

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment	Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment
1	2	96.845	2	3	17.035	3	4	3.51
4	5	17.036	5	6	95.115	6	7	49.54
7	8	4.956	8	9	15.931	9	10	15.612
10	11	18.937	11	12	12.238	12	13	3.874
13	14	6.244	14	15	2.695	15	16	8.885
16	17	10.591	17	18	28.065	18	19	32.937
19	20	14.036	20	21	2.512	21	22	0.791
22	23	0.833	23	24	0.727	24	25	65.145
25	26	26.0	26	27	14.752	27	28	2.662
28	29	3.281	29	30	3.224	30	31	3.14
31	32	20.576	32	33	6.0	33	34	26.274
34	35	2.464	35	36	2.35	36	37	3.65
37	38	3.0	38	39	7.5	39	40	2.556
40	41	2.414	41	42	2.158	42	43	2.111
43	44	2.073	44	45	12.903	45	46	20.909
46	47	13.022	47	48	11.29	48	49	25.92
49	50	2.165	50	51	25.617	51	52	40.614
52	53	10.058	53	54	13.775	54	55	1.558
55	56	6.252	56	57	1.453	57	58	5.999
58	59	1.572	59	60	5.799	60	1	13.774

** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.

*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se stăpânesc drepturile reale precum și pentru dezbateră succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 222, 232

Data soluționării:

12-04-2022

Data eliberării:

/ /

Asistent Registrator,

LIVIA SEICA

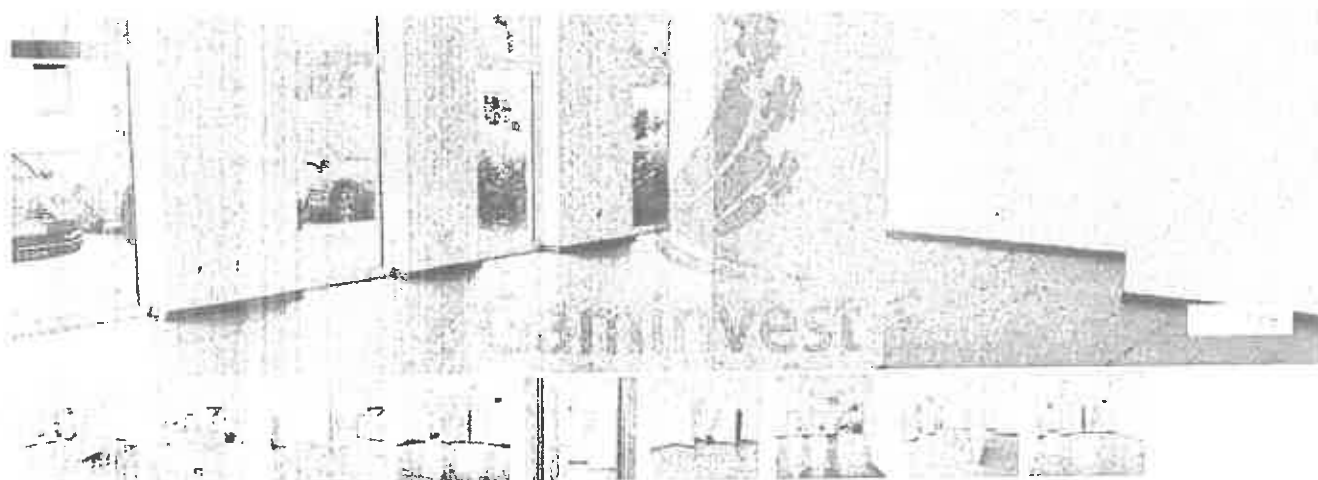
(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

[← Înapoi la listă](#)

[Spații comerciale de închiriat](#) > [Bihor](#) > [Oradea](#) > [Universitatii](#) > [Gaminvest - Spatiu com](#)



Gaminvest - Spatiu comercial , in zona Universitatii Oradea A1641

[Universitatii, Oradea, Bihor](#)

990 €

9 €/m²

[Propune un pret](#)

Prezentare generală


Suprafață	112 m²
Destinatia proprietatii	Cere informații
Etaj	Cere informații
Tip clădire	centru comercial
Stare	gata de utilizare
Tip vânzător	agenție
Vizionare la distanță	Cere informații
Liber de la	Cere informații

Descriere

SPATIU ULTRACENTRAL | DE INCHIRIAT

Oradea, zona Ultracentral

7.5 € / mp / lună **750 € / lună**

RAFAEL SIMON
 Agent Imobiliar
 OOSEANU IMOBILIARE 



0746 183 656
 0744 776 777



Trimite mesaj

 Vezi hartă

Specificații

ID Anunt: XDRA14002

Actualizat în 11.04.2023

Tip imobil:	Cladire de birouri	Suprafață totală disponibilă:	100 mp
		Regim înălțime	P+1E+M
		An construcție	1960

Notițe

[Adaugă comentariu](#)
[Adaugă](#)

ALTE DETALII

Va propunem spre inchiriere in EXCLUSIVITATE acest spatiu ultracentral, situat pe strada Ady Endre Oradea.

Locația este excelenta pentru desfasurarea activitatilor de birouri sau comerciale, inclusiv dispune de o vitrina generoasa si se pozitioneaza intr-o locatie cu vad comercial ridicat.

[citește mai mult](#)

ALTE DETALII PREȚ

Comision standard

Subspații

Suprafață inchiriată la	100 mp
Chiriaș / mp / lună:	7.5 EUR/mp (total: 750 EUR/lună), Comision: standard

FIȘA TEHNICĂ DE CALCUL METODA COMPARATIILOR

METODA COMPARATIEI DIRECTE ANALIZA PE PERECHI DE DATE

Tarif minim al chiriei: Euro/mp/Luna -Licitatie publica pentru inchiriere spatii comerciale

Elemente de comparatie	Proprietatea de evaluat	Comparabile	
		A Spatiu comercial Universitatii	B Ady Endre
Drepturi de proprietate	integral	integral	integral
Conditii de finantare		cash	cash
Conditii de inchiriere		independent	independent
Conditii ale pietei	30,06,2023	oferta	oferta
Localizare		similar	similar
Suprafata teren [mp]	-	-	-
Suprafata utila inchiriata [mp]	144.91	112.00	100.00
Regimul de inaltime	D	P	P+1E
Anul inchirierii	2023	2023	2023
Utilitati		similar	similar
Finisaj	superior	superior	superior
Acces		similar	similar
Spatiu incalzit	da	da	da
Tarif minim al chiriei Eur/mp/Luna		9.00	7.50

	Pret		9.00	7.50
1	Drepturi de proprietate	integral	integral	integral
	Corectia drepturi de prop	0	0	0
	Pret corectat		9	8
2	Conditii de finantare		cash	cash
	Corectii		0	0
	Pret corectat		9.00	7.50
3	Conditii de vanzare		independent	independent
	Corectii		0	0
	Pret corectat		9.00	7.50
4	Conditii ale pietei	30,06,2023	Oferta	Oferta
	Corectii %		-10	-10
	Corectii		-1	-1
	Pret corectat		8.10	6.75
5	Localizare		similar	similar
	Corectii %		0	0
	Corectii		0	0
	Pret corectat		8.10	6.75

6	Suprafata teren [mp]	-	-	-
	Corectii %		0	0
	Corectii [euro]		0	0
	Pret corectat		8.10	6.75
7	Suprafata utila inchirziata [mp]	144.91	112	100
	Diferente		32.91	45
	Corectii %		10	10
	Corectii		1	1
	Pret corectat		8.91	7.43
8	Regimul de inaltime	D	P	P+1E
	Corectii %		-10	0
	Corectii		-0.9	0
	Pret corectat		8.02	7.43
9	Anul inchirierii	2023	2023	2023
	Corectii %		0	0
	Corectii		0	0
	Pret corectat		8.02	7.43
10	Utilitati		similar	similar
	Corectii %		0	0
	Corectii		0	0
	Pret corectat		8.02	7.43
11	Finisaj	superior	superior	superior
	Corectii %		0	0
	Corectii		0.0	0
	Pret corectat		8.02	7.43
12	Accesul		similar	similar
	Corectii %		0	0
	Corectii		0	0
	Pret corectat		8.02	7.43
13	Spatiu incalzit	da	da	da
	Corectii %		0	0
	Corectii		0	0
	Pret corectat		8.02	7.43
	Corectie totala neta		-0.98	-0.08
	Corectie totala neta %		-10.90	-1.00
	Corectie totala bruta		2.60	1.43
	Corectie totala bruta %		28.90	19.00

$V_{comparatii} =$	7.4 Euro/mp/luna
Rotund	36.70 Lei/mp/luna
	1,072.33 Euro/luna

30.06.2023

4.9634

lei/euro





REFERAT DE APROBARE

la Proiectul de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică de către Muzeul Țării Crișurilor Oradea – Complex Muzeal a unor spații, aflate în proprietatea Județului Bihor și în administrarea Muzeului Țării Crișurilor Oradea – Complex Muzeal

Secțiunea 1 - Motivul adoptării actului administrativ:
<ul style="list-style-type: none">- Intenția Muzeului Țării Crișurilor Oradea – Complex Muzeal de închiriere a unor spații aflate în proprietatea Județului Bihor și în administrarea Muzeului Țării Crișurilor Oradea – Complex Muzeal;
1. Descrierea situației actuale:
<ul style="list-style-type: none">- Muzeul Țării Crișurilor Oradea – Complex Muzeal, deține în administrare bunuri imobile – terenuri și clădiri – proprietatea Județului Bihor;- Prin adresa cu nr. 2527 din 20.07.2023, înregistrată la Consiliul Județean Bihor sub nr. 16520 din 20.07.2023, respectiv adresa cu nr. 2528 din 20.07.2023, înregistrată la Consiliul Județean Bihor sub nr. 16521 din 20.07.2023, Muzeul Țării Crișurilor Oradea – Complex Muzeal ne înaintează propunerea de închiriere a unor spații aflate în proprietatea Județului Bihor și în administrarea Muzeului Țării Crișurilor Oradea – Complex Muzeal, respectiv documentația de atribuire întocmită în acest sens;- Având în vedere necesitățile Muzeului Țării Crișurilor Oradea – Complex Muzeal, raportat la durata procedurilor de licitație, pentru a se asigura cu celeritate utilizarea eficientă a spațiilor proprietatea Județului Bihor, este necesară suplimentarea ordinii de zi a ședinței ordinare a Consiliului Județean Bihor din data de 27.07.2023 cu proiectul de hotărâre nr. 16824/230 din data de 24.07.2023.
1.1. Cerințe care reclamă necesitatea actului administrativ:
<ul style="list-style-type: none">- Respectarea prevederilor art. 333, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;- Respectarea prevederilor Hotărârii Consiliului Județean Bihor nr. 13 din 28.01.2020, privind aprobarea regulamentului de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea imobilelor (terenuri, clădiri) aflate în proprietatea publică și privată a Județului Bihor;
1.2. Cerințe care reclamă oportunitatea actului administrativ:
<ul style="list-style-type: none">- Respectarea prevederilor art. 300, alin. (1) lit.c) și d) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;
2. Schimbări preconizate:
<ul style="list-style-type: none">- Se vor organiza licitații publice, pentru închiriere a unor spații, aflate în proprietatea Județului Bihor și în administrarea Muzeului Țării Crișurilor Oradea – Complex Muzeal;- În situația în care vor fi adjudecate licitațiile, se vor încheia contracte de închiriere pe perioade limitate de timp;
Secțiunea a 2-a - Impactul socio-economic: - Nu este cazul;

Secțiunea a 3-a - Impactul financiar asupra bugetului județului pe termen scurt(an curent)/lung: :-

- Proiectul va avea un impact pozitiv asupra bugetului județului, în sensul că Muzeul Țării Crișurilor Oradea – Complex Muzeal va vira contravaloarea chiriei (100%) către Județul Bihor – Consiliul Județean Bihor;

Secțiunea a 4-a - Activități de informare publică și consultare privind elaborarea și implementarea actului administrativ: Nu este cazul;

Secțiunea a 5-a - Efectele actului administrativ asupra actelor administrative în vigoare și măsuri de implementare:

- Muzeul Țării Crișurilor Oradea – Complex Muzeal, va organiza licitații publice, pentru închirierea spațiilor descrise în Anexele proiectului de hotărâre, iar în situația în care vor fi adjudecate licitațiile, vor încheia contracte de închiriere pe perioade limitate de timp;

Secțiunea a 6-a - Anexe la referatul de aprobare:"

**INIȚIATOR,
PREȘEDINTE,**

Ilie Gavril Bolojan

RAPORT DE SPECIALITATE

Titlul proiectului de hotărâre	Proiect de hotărâre privind aprobarea închirierii prin licitație publică de către Muzeul Țării Crișurilor Oradea – Complex Muzeal a unor spații, aflate în proprietatea Județului Bihor și în administrarea Muzeului Țării Crișurilor Oradea – Complex Muzeal
Compartiment de resort:	Compartimentul Patrimoniu
Secțiunea 1 -Documentare și analiză:	
Având în vedere: <ul style="list-style-type: none">- Proiectul de hotărâre înregistrat sub nr. 16824/230 din data de 24.07.2023, inițiat de Președintele Consiliului Județean Bihor;- Referatul de aprobare cu nr. 16825 din 24.07.2023, întocmit la proiectul de hotărâre înregistrat sub nr. 16824/230 din data de 24.07.2023. Ținând cont de: <ul style="list-style-type: none">➤ Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 13 din 28.01.2020, privind aprobarea regulamentului de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea imobilelor (terenuri, clădiri) aflate în proprietatea publică și privată a Județului Bihor;➤ Adresa cu nr. 2527 din 20.07.2023, înregistrată la Consiliul Județean Bihor sub nr. 16520 din 20.07.2023, respectiv adresa cu nr. 2528 din 20.07.2023, înregistrată la Consiliul Județean Bihor sub nr. 16521 din 20.07.2023, Muzeul Țării Crișurilor Oradea – Complex Muzeal ne înaintează propunerea de închiriere a unor spații aflate în proprietatea Județului Bihor și în administrarea Muzeului Țării Crișurilor Oradea – Complex Muzeal, respectiv documentația de atribuire întocmită în acest sens;	
Secțiunea a 2-a - Fundamentare tehnică, respectiv cerințele de natuă tehnică, economică, juridică, posibilități de realizare în condiții de utilitate, legalitate, regularitate, eficiență, eficacitate și economicitate:	
<ul style="list-style-type: none">➤ Muzeul Țării Crișurilor Oradea – Complex Muzeal, deține în administrare bunuri imobile – terenuri și clădiri – proprietatea Județului Bihor, conform Contractului de administrare cu nr. 2409 din 03.03.2010, încheiat între Consiliul Județean Bihor și Muzeul Țării Crișurilor Oradea;➤ Prin Adresa cu nr. 2527 din 20.07.2023, înregistrată la Consiliul Județean Bihor sub nr. 16520 din 20.07.2023, respectiv adresa cu nr. 2528 din 20.07.2023, înregistrată la Consiliul Județean Bihor sub nr. 16521 din 20.07.2023, Muzeul Țării Crișurilor Oradea – Complex Muzeal ne înaintează propunerea de închiriere a unor spații aflate în proprietatea Județului Bihor și în administrarea Muzeului Țării Crișurilor Oradea – Complex Muzeal, respectiv documentația de atribuire întocmită în acest sens;➤ Prin Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 13 din 28.01.2020, s-a aprobat Regulamentul de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea imobilelor (terenuri, clădiri) aflate în proprietatea publică și privată a Județului Bihor, în aplicarea căruia se impun a fi adoptate măsurile privitoare la aprobarea închirierii și a documentației de atribuire; <p>Legalitatea actului administrativ propus adoptării Consiliului Județean Bihor rezultă din respectarea următoarelor prevederi legale:</p> <ul style="list-style-type: none">➤ Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, după cum urmează:<ul style="list-style-type: none">▪ Art.135, alin. (8) <p>(8) Suplimentarea ordinii de zi se aprobă numai pentru probleme urgente cu majoritate simplă</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Art. 173 alin. (1) lit. c): <p>”(1) Consiliul județean îndeplinește următoarele categorii principale de atribuții:</p>	

c) atribuții privind administrarea domeniului public și privat al județului;”

- Art. 173 alin. (4) lit. (a):

”a) hotărăște darea în administrare, concesionarea, închirierea sau darea în folosință gratuită a bunurilor proprietate publică a județului, după caz, precum și a serviciilor publice de interes județean, în condițiile prezentului cod;”

- Art. 285: Principii specifice dreptului de proprietate publică:

Dreptul de proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se exercită cu respectarea următoarelor principii:

a) principiul priorității interesului public;

c) principiul gestiunii eficiente;

d) principiul transparenței și publicității.”

- Art. 297: Stabilirea modalităților de exercitare a dreptului de proprietate publică

(1) Autoritățile prevăzute la art. 287 decid, în condițiile legii, cu privire la modalitățile de exercitare a dreptului de proprietate publică, respectiv:

a) darea în administrare;

b) concesionarea;

c) închirierea;

d) darea în folosință gratuită.

(2) În cazul închirierii bunurilor proprietate publică de către titularul dreptului de administrare, inițierea procedurii de închiriere se stabilește de către regiile autonome, autoritățile administrației publice centrale sau locale, precum și de alte instituții de interes public național, județean sau local.

- Art. 300, alin (1), lit. c) și d):

”(1) Autoritățile administrației publice centrale, instituțiile publice și regiile autonome din subordinea acestora, precum și instituțiile publice și regiile autonome din subordinea autorităților publice locale au următoarele drepturi și obligații:

c) efectuarea formalităților necesare cu privire la închiriere, în limitele actului de dare în administrare și cu respectarea legislației aplicabile;

d) culegerea fructelor bunului;”

- Art. 333 - Actul administrativ prin care se aprobă închirierea:

1) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se aprobă, după caz, prin hotărâre a Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local.

(2) Hotărârea prevăzută la alin. (1) cuprinde următoarele elemente:

a) datele de identificare și valoarea de inventar ale bunului care face obiectul închirierii;

b) destinația dată bunului care face obiectul închirierii;

c) durata închirierii;

d) prețul minim al închirierii.

(3) În cazul în care contractul de închiriere se încheie de către titularul dreptului de administrare, acesta are dreptul să încaseze din chirie o cotă-parte între 20-50%, stabilită, după caz, prin hotărârea Guvernului, a consiliului județean, a Consiliului General al Municipiului București sau a consiliului local al comunei, al orașului sau al municipiului prin care s-a aprobat închirierea.

(4) Prevederile alin. (3) nu se aplică în cazul în care activitatea titularului dreptului de administrare este subvenționată de la bugetul de stat sau de la bugetul local.

(5) Închirierea bunurilor proprietate publică a statului sau a unităților administrativ-teritoriale se face pe bază de licitație publică.

- Legea nr.287/2009, privind Codul Civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare: art. 1777- art.1823;

Având în vedere prevederile mai sus menționate, este necesară suplimentarea ordinii de zi a ședinței ordinare a Consiliului Județean Bihor din data de 27.07.2023 cu proiectul de hotărâre analizat, pentru a se asigura cu celeritate utilizarea eficientă a spațiilor, raportat la necesitățile Muzeului Țării Crișurilor Oradea – Complex Muzeal și la durata procedurilor de licitație.

Secțiunea a 3-a – Efecte preconizate ale aplicării actului administrativ (impactul financiar asupra bugetului județului pe termen scurt (pe anul curent)/lung, impactul asupra mediului concurențial și domeniului ajutoarelor de stat, impactul asupra sarcinilor administrative, impactul asupra mediului):

Procedura de punere în aplicare a actului administrativ, are impact asupra sarcinilor administrative,

astfel:




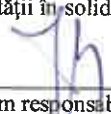
- Muzeul Țării Crișurilor Oradea – Complex Muzeal va organiza licitații publice, pentru închiriere a unor spații aflate în proprietatea Județului Bihor și în administrarea Muzeului Țării Crișurilor Oradea – Complex Muzeal;
- În situația în care vor fi adjudecate licitațiile, se vor încheia contracte de închiriere pe perioade limitate de timp;
- Muzeul Țării Crișurilor Oradea – Complex Muzeal va vira contravaloarea chiriei către Județul Bihor – Consiliul Județean Bihor;

Secțiunea a 4-a - Concluzii/propuneri:

În urma analizării proiectului de hotărâre și a documentării efectuate, certificăm faptul că proiectul de hotărâre **îndeplinește** cerințele tehnice specificate la Secțiunea a 2-a”

Astfel adoptarea proiectului de hotărâre este:

- **necesară** pentru respectarea prevederilor art. 300, alin.(1), lit.c), lit.d) și art. 333, din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, respectiv a prevederilor Hotărârii Consiliului Județean Bihor nr. 13 din 28.01.2020, privind aprobarea regulamentului de organizare și desfășurare a licitațiilor publice pentru închirierea imobilelor (terenuri, clădiri) aflate în proprietatea publică și privată a Județului Bihor;
- **oportună** pentru gestionarea eficientă a patrimoniului județului Bihor;

Avizat/Verificat/Elaborat	Prenume și nume	Data	Semnătura
Avizat: Vicepreședinte	Călin Grațian Gal	24.07.2023	”Îmi asum responsabilitatea corectitudinii și legalității în solidar cu întocmitorul înscrisului” 
Avizat de legalitate: Consilier juridic	Alina Nemeș	24.07.2023	”Îmi asum responsabilitatea corectitudinii și legalității în solidar cu întocmitorul înscrisului” 
Verificat: Director executiv	Mariana Laura Vanț	24.07.2023	”Îmi asum responsabilitatea corectitudinii și legalității în solidar cu întocmitorul înscrisului” 
Verificat: Director executiv adjunct	Gabriela Marina Plugar	24.07.2023	”Îmi asum responsabilitatea corectitudinii și legalității în solidar cu întocmitorul înscrisului” 
Elaborat: Consilier	Aurelian Cismaș	24.07.2023	”Îmi asum responsabilitatea pentru fundamentarea, corectitudinea și legalitatea întocmirii acestui înscris oficial” 