

ANUNȚ LICITAȚIE PUBLICĂ Nr. 62 din 31.07.2024

SOCIETATEA PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L cu sediul în Municipiul Oradea, Str. Ceyrat nr. 4, Județul Bihor, **organizează licitație publică:**

1. Informații generale privind administratorul precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact:

Societatea PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L., cu sediul în Municipiul Oradea, str. Ceyrat, nr.4, parter, Județul Bihor, telefon 0742014341, e-mail: rosan.ioan@oradeasteampark.com, Cod de Înregistrare Fiscală R050222895 ,Cod Unic de Înregistrare 39494457

2. Informații generale privind obiectul închirierii, în special descrierea și identificarea bunului care urmează să fie închiriat:

-Bar Bistro - 57,56 mp ,Depozit Bar - 5,93 mp, Terasă acoperită - 85,00 mp, situate în Municipiul Oradea, str. Ceyrat, nr.4, parter, Județul Bihor, identificat cu număr cadastral 216121 și este înscris în Cartea Funciară nr. 216121-C1- Oradea. Bunurile aparțin domeniului privat al Județului Bihor și se afla în administrarea Societății PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L, conform OUG 57 /03.07.2019 și H.C.J. Bihor 183/30.07.2024.

3. Informații privind documentația de atribuire Se regăsesc în caietul de sarcini.

3.1 Modalitatea sau modalitățile prin care persoanele interesate pot intra în posesia unui exemplar al documentației de atribuire:

-de pe website-ul oficial al Societății PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L, <https://www.oradeasteampark.com/>, Secțiunea Servicii.

-la cerere în format tipărit, de la sediul Societății PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L,

3.2 Denumirea și datele de contact ale serviciului/compartimentului din cadrul autorității contractante, de la care se poate obține un exemplar din documentația de atribuire: Compartimentul Secretariat si Relații Publice, Societatea PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L., Municipiul Oradea, str. Ceyrat, nr.4, parter, Județul Bihor.

3.3 Costul și condițiile de plata pentru obținerea documentației de atribuire: Gratuit de pe website-ul oficial al Societății PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L (<https://www.oradeasteampark.com>) sau 50 lei/ exemplar se achita la casieria societății .

3.4 Data-limita pentru solicitarea clarificări 22.08.2024, ora 15:00.

4. Informații privind ofertele:

4.1 Data-limită de depunere a ofertelor: **30.08.2024, ora 9:00;**

4.2 Adresa la care trebuie depuse ofertele: Societatea PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L municipiul Oradea, Strada Ceyrat, nr.4 județul Bihor;

4.3 Numărul de exemplare în care trebuie depusă fiecare ofertă: un singur exemplar original;

5. Data și locul la care se va desfășura ședința publică de deschidere a ofertelor:

-30.08.2024, ora 13:00 la sediul Societății PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L, Municipiul Oradea, str. Ceyrat, nr.4, județul Bihor .

6. Instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței:

Secția de Contencios Administrativ a Tribunalului Bihor, Oradea, Parcul Traian, nr. 10, județul Bihor, cod poștal 410033, telefon 0259.414.896, fax 0359.432.750, e-mail: tr-bihor-reg@just.ro.

7. Data transmiterii anunțului de licitație către instituțiile abilitate, în vederea publicării: 05.08.2024.

**DIRECTOR GENERAL
PĂTCAȘ RĂZVAN – FLORIN**



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

NR. 56 din 15.07.2024

APROB
DIRECTOR GENERAL
PĂTCAȘ RĂZVAN – FLORIN

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

C U P R I N S

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

Cap. I INFORMAȚII GENERALE

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

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

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 Societatea PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L., cu sediul în Municipiul Oradea, str. Ceyrat, nr.4, parter, Județul Bihor

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 Societatea PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L., 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 Societății PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L., respectiv contul nr. RO69BTRLRONCRT0447598901 deschis la Banca Transilvania, titular de

cont Societatea PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L., cod fiscal RO 50222895 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) Societatea PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L., 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 retrace 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.**
- d) Garanția de neplată a chiriei va fi executată de către Societatea PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L., 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 Societatea PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L., 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 100 (o sută) lei și nu se restituie ofertanților.

(9) Taxa de participare poate fi constituită prin ordin de plată în contul RO69BTRLRONCRT0447598901 deschis la Banca Transilvania, titular de cont Societatea PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L, cod fiscal R050222895 sau prin depunere numerar la casieria 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 (declarative 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 Societatea PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L, 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, aceasta vor fi redactate în limba română și se depun la sediul Societății PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L, în două plicuri sigilate, unul exterior și unul interior, care se înregistrează la registratura Societății PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L, în ordinea primirii lor, 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 rază 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 Anexa nr.8)
- 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, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură reprezentantului;
- declarație pe propria răspundere a reprezentantului legal al persoanei juridice privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului (Formular nr.6);
- angajament pentru îndeplinirea condițiilor specifice impuse de natura bunului închiriat (Formular nr.7);
- 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, cu mențiunea „conform cu originalul” și semnătură 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.6);
- angajament pentru îndeplinirea condițiilor specifice impuse de natura bunului închiriat (Formular nr.7);
- 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 spațiilor, situate în Oradea, str. Ceyrat, nr.4 - în incinta Societății Parc Științific și Tehnologic Bihor, parter;
- oferta tehnică pentru închirierea spațiilor, situate în Oradea, str. Ceyrat, nr.4

zonă parter, 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: Oradea, str. Ceyrat, nr 4 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, Societatea PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L 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, Societatea PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L 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, respectiv anexe nr.8), 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 - 40% - oferta financiară conform Formular nr.4;
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților (cash-flow)- 40% - fluxul net de numerar – Formular nr.8;

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

(2) Pe parcursul aplicării procedurii de atribuire, Societatea PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L are dreptul de a solicita clarificări și, după caz, completări ale documentelor prezentate de ofertanți pentru demonstrarea conformității ofertei cu cerințele solicitate.

(3) Solicitarea de clarificări este propusă de către comisia de evaluare și se transmite de către Societatea PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L ofertanților în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea propunerii comisiei de evaluare.

(4) Ofertanții trebuie să răspundă la solicitarea Societății PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L în termen de 3 zile lucrătoare de la primirea acesteia.

(5) Societatea PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L nu are dreptul ca, prin clarificările ori completările solicitate, să determine apariția unui avantaj în favoarea unui ofertant.

(6) Comisia de evaluare stabilește punctajul fiecărei oferte, ținând seama de ponderile prevăzute la art. 14 alin. (1). Oferta câștigătoare este oferta care întrunește cel mai mare punctaj în urma aplicării criteriilor de atribuire.

(7) În cazul în care există punctaje egale între ofertanții clasati pe primul loc, departajarea acestora se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire: cel mai mare nivel al chiriei, iar în cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul: capacitatea economico-financiară a ofertanților (cash-flow). Continuându-se cu următoarele criterii: protecția mediului înconjurător, și mai apoi condiții specifice impuse de natura bunului.

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

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

CAP. V – ÎNCHEIEREA CONTRACTULUI DE ÎNCHIRIERE

Art.16 (1) Contractul de închiriere cuprinde clauze de natură să asigure folosința spațiului închiriat, potrivit specificului acestuia.

(2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

(3) Contractul cuprinde clauze privind despăgubirile, în situația denunțării contractului înainte de expirarea termenului.

(4) Predarea-primirea spațiului se face prin proces-verbal în termen de maximum 5 de zile de la data constituirii garanției pentru neplata chiriei.

(5) 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 5 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 (1) Împotriva hotărârii Comisiei de licitație prin care a fost stabilit ofertantul câștigător, ceilalți participanți au dreptul să formuleze contestație.

(2) Contestația trebuie formulată în scris și depusă la sediul Societății PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L în cel mult 3 (trei) zile lucrătoare de la data comunicării raportului final de adjudecare.

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

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

(5) Comisia analizează contestația depusă, prezentând propuneri într-un raport înaintat către directorul general al Societății PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L

(6) Comisia analizează contestația, verifică temeinicia acesteia și în termen de 3 (trei) zile lucrătoare anunță în scris contestatorul 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) Societatea PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L, are următoarele drepturi și/sau obligații:

- a) să predea spațiul 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, Societatea PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L, după caz, are obligația să restituie garanția la încetarea contractului;
- d) să mențină spațiul 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.
- g) la aceste drepturi și obligații se adaugă toate drepturile și obligațiile specificate la art 5.2. din Contractul de închiriere, parte integrată din această documentație, ce nu au fost menționate în prezentul articol.

(2) Titularul dreptului de închiriere are următoarele drepturi și obligații:

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

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

Titularul dreptului de închiriere este obligat să reîntrească garanția.

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

Art.23 (1) Taxa de participare la licitație - este stabilită astfel încât să fie acoperite cheltuielile ocazionate de organizarea procedurii. Taxa de participare în valoare de **100 lei**, se va percepe în momentul înscrierii la procedura de licitație, este valabilă pentru o singură licitație și nu se restituie.

(2) Taxa pentru eliberarea documentației de atribuire este în valoare de 50 lei. Se va percepe în momentul solicitării acesteia în format fizic.

Art.24 Garanția de participare la licitație:

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

CAP. XI - CAIET DE SARCINI

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

Art.25 Informații generale privind obiectul închirierii

Descrierea și identificarea spațiilor:

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

Suprafața spațiilor - conform schiței anexată:

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

Art.26 Condiții generale ale închirierii

(1) Destinația spațiilor care fac obiectul închirierii :

Spațiile licitate pentru închiriere sunt destinate înființării de bistro bar, depozit și terasă, în vederea desfășurării activităților de alimentație publică.

(2) Condiții de exploatare a spațiilor :

Locatorul (chiriașul) trebuie să întrețină spațiile date spre folosință, restituirea acestora la sfârșitul închirierii făcându-se în starea în care au fost preluate, stare consemnată în

procesul-verbal de predare-primire. Nici o lucrare de construcție, nu va putea fi efectuată fără acordul prealabil al Societății PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L (nu se va schimba destinația pentru care au fost închiriate spațiile).

(3) Obligațiile locatarului:

- a. Obligația de a prelua spațiile închiriate;
- 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, în cuantumul și la termenul stabilit prin contract ;
- e. Obligația de a folosi spațiilor cu prudență și diligență;
- f. Obligația de restituire a spațiilor la încetarea contractului de închiriere, din orice cauză.
- g. la aceste drepturi și obligații se adaugă toate drepturile și obligațiile specificate la art 5.1. din Contractul de închiriere, parte integrată din această documentație, ce nu au fost menționate în prezentul articol.

(4) Interdicția subînchirierii spațiilor închiriate:

După adjudecarea licitației și încheierea contractului de închiriere, locatarul (chiriașul) nu poate subînchiria spațiile ce fac 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 contractuale.

(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., sau de securitate a clădirii, în baza unor documente emise de autoritățile competente.

Art.28 Durata închirierii

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

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

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

CAP. XII – FISA DE DATE A PROCEDURII:

Art.30 Fisa de date 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 : **Societatea PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L**
- Cod fiscal : **RO50222895**
- Adresa : **Oradea, str. Ceyrat, nr 4.**
- Telefon: 0741076807, 0742014341
- E-mail: office@oradeasteampark.com, rosan.ioan@oradeasteampark.com
- Principala activitate a Locatorului - Administrarea imobilelor pe bază de comision sau contract.
- Cadru legal : Ordonanța de Urgență nr.57/2019 – privind Codul administrativ

(2) Obiectul contractului de închiriere :

Obiectul contractului de închiriere îl constituie închirierea de spații pentru bar bistro, terasă și depozitare bar, în vederea desfășurării activității de alimentație publică.

(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 .
3. Valoarea de pornire a tarifului unitar de închiriere este **10 euro/mp/lună + TVA pentru zona de bar și depozitare și 5 euro/mp/lună pentru zona de terasă.**

Art.33 Prezentarea ofertei:

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

- Data limita pentru depunerea ofertei: **30.08.2024, ora 9:00**
- Număr de exemplare care se depun: 1 exemplar

- Ora, data și locul de deschidere a plicurilor care conțin documentele: **-data 30.08.2024, ora 13.00, sediul Societății PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L, str. Ceyrat, nr 4.**
- Perioada de valabilitate a ofertelor este de - **90 zile.**

Art.34 Condiții pentru ofertanți:

(1) 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.

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

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

(4) 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.

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

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

Art.35 Perioada de vizitare a spațiului:

De la apariția anunțului până la adjudecare, la sediul Societății PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L de luni până joi între orele 09:00 – 14:00.

Art.36 Data organizării licitației:

Licitația va avea loc la sediul Societății PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L, str. Ceyrat nr. 4, la data de 30.08.2024, ora 13.00 Informații suplimentare la telefon 0741076807, 0742014341

Art.37. Protecția datelor

Fără a aduce atingere celorlalte prevederi ale prezentei închirieri, autoritatea contractantă are obligația de a asigura protejarea acelor informații care îi sunt comunicate de persoanele fizice sau juridice cu titlu confidențial, în măsura în care, în mod obiectiv, dezvăluirea informațiilor în cauză ar prejudicia interesele legitime ale respectivelor persoane, inclusiv în ceea ce privește secretul comercial și proprietatea intelectuală.

Art.38. Comisia de evaluare

38.1. La nivelul autorității contractante se organizează o comisie de evaluare numită prin Dispoziția Directorului General, care adoptă decizii în mod autonom și numai pe baza criteriilor de selecție prevăzute în instrucțiunile privind organizarea și desfășurarea licitației.

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

38.3. Președintele comisiei de evaluare și secretarul acesteia sunt numiți dintre reprezentanții autorității contractante în comisie.

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

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

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

38.7. Membrii comisiei de evaluare, supleanții și invitații sunt obligați să dea o declarație de compatibilitate, imparțialitate și confidențialitate pe propria răspundere, după termenul-limită de depunere a ofertelor, care se va păstra alături de dosarul închirierii.

38.8. În caz de incompatibilitate, președintele comisiei de evaluare sesizează de îndată autoritatea contractantă despre existența stării de incompatibilitate și va propune înlocuirea persoanei incompatibile, dintre membrii supleanți.

38.9. Supleanții participă la ședințele comisiei de evaluare numai în situația în care membrii acesteia se află în imposibilitate de participare datorită unui caz de incompatibilitate, caz fortuit sau forței majore.

38.10. Atribuțiile comisiei de evaluare sunt:

- a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
- c) analizarea și evaluarea ofertelor;
- d) întocmirea raportului de evaluare;
- e) întocmirea proceselor-verbale;
- f) desemnarea ofertei câștigătoare;

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

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

38.13. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

Comisia de licitație:

Membri:

_____ Societatea PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L
_____ CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
_____ CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
_____ CONSILIUL JUDEȚEAN BIHOR
_____ Societatea PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L

Art.39. Modul de desfășurare a procedurii de atribuire

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

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

39.3 Criteriile de atribuire a contractului de închiriere sunt:

- a) cel mai mare nivel al chiriei (prețul cel mai mare/lună);**
- b) capacitatea economico-financiară a ofertanților;**
- c) protecția mediului înconjurător;**
- d) condiții specifice impuse de natura bunului închiriat.**

39.4 Ponderea fiecărui criteriu se stabilește în documentația de atribuire și trebuie să fie proporțională cu importanța acestuia apreciată din punctul de vedere al asigurării unei utilizări/exploatare raționale și eficiente economic a bunului închiriat. Ponderea fiecăruia dintre criteriile prevăzute la alin.(1) este de până la 40%, iar suma acestora nu trebuie să depășească 100% și se stabilește astfel:

- a) pentru prețul cel mai mare/lună (ofertă financiară) - 40 puncte;**
- b) pentru capacitatea economico-financiară a ofertanților** - (document emis de unități bancare/declarații bancare/adeverințe/alte documente din care să reiasă disponibilitățile bănești ale ofertantului) - **40 puncte;**
- c) pentru protecția mediului înconjurător** (Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor – Anexa nr. 4) - **10 puncte;**
- d) pentru condiții specifice impuse de natura bunului închiriat** (declarație pe propria răspundere din care să rezulte că ofertantul nu este în stare de dizolvare/lichidare/insolvență/faliment; activitatea sa nu este condusă de un administrator judiciar și nici nu este suspendată; nu face obiectul unei proceduri legale pentru declararea sa în una dintre situațiile prevăzute anterior; a îndeplinit obligațiile de plată impozitelor, taxelor și contribuțiilor de asigurări sociale către bugetele componente ale bugetului general consolidat, în conformitate cu prevederile legale în vigoare în România – Anexa nr. 3) - **10 puncte.**

39.5 Este declarant câștigător ofertantul care obține numărul de puncte cel mai mare.

(2) 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 atribuire de cel mai mare nivel al chiriei oferta financiară.

În cazul egalității în continuare, departajarea se va face în funcție de punctajul obținut pentru criteriul de atribuire prevăzut la alin.39.4 lit.c).

39.6 Algoritm de calcul pentru criteriile menționate mai sus este următorul:

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

- a) Pentru cel mai mare nivel al chiriei ofertat se oferă Punctajul maxim alocat de 40 de puncte.
- b) Pentru celelalte chirii ofertate, punctajul P_n se calculează proporțional, astfel: $P_n = (\text{nivel } n / \text{nivel maxim ofertat}) \times 40$ pct;

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

- a) Pentru cel mai mare nivel al disponibilităților bănești se acordă punctajul maxim alocat de 40 puncte.
- b) Pentru celelalte punctajul $D(n)$ se calculează proporțional, astfel: $D(n) = (\text{Nivel } n / \text{Nivel maxim disponibilități bănești prezentate}) \times 40$ pct;

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

Punctajul se acordă astfel:

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

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

Punctajul se acordă astfel:

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

39.6. Este declarant câștigător ofertantul care obține numărul de puncte cel mai mare.

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

39.8. **Anunțul de atribuire** trebuie să cuprindă cel puțin următoarele elemente: informații generale privind autoritatea contractantă, precum: denumirea, codul de identificare fiscală, adresa, datele de contact, persoana de contact; data publicării anunțului de licitație în Monitorul Oficial al României, Partea a VI a; criteriile utilizate pentru determinarea ofertei câștigătoare; numărul ofertelor primite și al celor declarate valabile; denumirea/numele și sediul/adresa ofertantului a cărui ofertă a fost declarată câștigătoare; durata contractului; nivelul chiriei; instanța competentă în soluționarea litigiilor apărute și termenele pentru sesizarea instanței; data informării ofertanților despre decizia de stabilire a ofertei câștigătoare; data transmiterii anunțului de atribuire către instituțiile abilitate, în vederea publicării.

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

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

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

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

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

(3) Autoritatea contractantă are obligația de a comunica, în scris, tuturor participanților la procedura de licitație, în cel mult 3 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.

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

(2) Contractul se încheie în formă scrisă, sub sancțiunea nulității.

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

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

(5) În cazul în care ofertantul declarat câștigător refuză încheierea contractului, procedura de licitație se anulează, iar autoritatea contractantă reia procedura, în condițiile legii.

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

(7) 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, aceasta are dreptul să declare câștigătoare oferta clasată pe locul doi, în condițiile în care aceasta este admisibilă.

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

Art. 40. REGULI PRIVIND CONFLICTUL DE INTERESE

40.1. Pe parcursul aplicării procedurii de licitație organizatorul are obligația de a lua toate măsurile pentru a evita situațiile de natură să determine apariția unui conflict de interese și/sau manifestarea concurenței neloiale. Nerespectarea prevederilor se sancționează potrivit dispozițiilor în vigoare.

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

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

- a) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu ofertantul;
- b) soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea inclusiv cu persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, persoane juridice, terți susținători sau subcontractanți propuși;
- c) persoane care dețin părți sociale, părți de interes, acțiuni din capitalul subscris al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși sau persoane care fac parte din consiliul de administrație, organul de conducere ori de supervizare al unuia dintre ofertanți, terți susținători sau subcontractanți propuși;
- d) membrii în cadrul consiliului de administrație/organului de conducere sau de supervizare al ofertantului și/sau acționari ori asociați semnificativi persoane care sunt soț/soție, rudă sau afin până la gradul al II-lea, inclusive, ori care se află în relații comerciale cu persoane cu funcții de decizie în cadrul entității contractante.

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

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

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

41.2. Acțiunea în justiție se introduce la secția de contencios administrativ a tribunalului în a cărei jurisdicție se află sediul locatorului.

Art. 42 - DISPOZIȚII FINALE

42.1. Prin înscrierea la licitație, toate condițiile impuse prin Caietul de sarcini se consideră însușite de ofertant.

42.2. Drepturile și obligațiile părților, executarea și încetarea contractului răspunderea contractuală și rezolvarea litigiilor se vor stabili prin contractul de locațiune (închiriere), încheiat conform legislației în vigoare.

Formular nr. 2
Model

FIȘA OFERTANTULUI
aferentă procedurii de închiriere, prin licitație publică deschisă,

- 1) Ofertant _____
- 2) Sediul societății sau adresa _____
- 3) Telefon _____
- 4) Reprezentant legal _____
- 5) Funcția _____
- 6) Cod fiscal _____
- 7) Nr. Înregistrare la Registrul Comerțului _____
- 8) Nr. Cont _____
- 9) Banca _____
- 10) Capitalul social (mil. lei) _____
- 11) Cifra de afaceri (mil. lei) _____
- 12) Sediul sucursalelor (filialelor) locale –dacă este cazul _____

Data _____

Ofertant _____

L.S.

Formular nr. 3 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,

.....

(semnătura autorizata)

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. 56 din 15.07.2024, să închiriem (denumirea imobil):

- Obiect, închirierea unui spațiu destinat funcționării unui restaurant/bar bistro având ca obiect de activitate alimentația publică, din imobilul situat în Oradea, aflat în domeniul privat al județului Bihor și în administrarea Societății PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L, înscris în CF nr. 205929 Oradea, nr. cadastral 205929- C2, identificat în Anexa nr.1 la Hotărârea Consiliului Județean Bihor nr. 183 din 30.07.2024, precum și a prevederilor legale și prescripțiilor tehnice in vigoare, în perioada convenită și în conformitate cu obligațiile asumate printr-un contract, după cum urmează:

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

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

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

Data:

Ofertant,
(semnătura autorizată)

Nume, semnătura si ștampila

DECLARAȚIE DE PARTICIPARE

**aferentă procedurii de închiriere, prin licitație publică deschisă, pentru închiriere spațiilor
cu destinație bistro bar depozitare și terasă în vederea desfășurării activităților de
alimentație publică**

Către, _____

Urmare a anunțului publicitar apărut în publicația _____ din data
de _____

Prin prezenta,

(denumirea/numele și prenumele ofertantului)

manifest intenția fermă de participare la licitația publică deschisă pentru închiriere, prin
aferentă procedurii de închiriere, prin licitație publică deschisă, pentru închiriere spațiilor
cu destinație bistro bar, depozit și terasă în vederea desfășurării activităților de
alimentație publică organizată la data de 28.08.2024 ora 10.00, de către Societatea Parc
Științific și Tehnologic Bihor

Am luat cunoștință de condițiile de participare la licitație, a condițiilor pentru
încetarea contractului, a condițiilor respingerii ofertei, de pierdere a garanției de
participare la licitație, prevăzute în Documentația de atribuire și îmi asum
responsabilitatea pierderii lor în condițiile stabilite.

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

Data _____

Ofertant

Formular nr. 6 Model

OFERTANTUL
(denumirea/numele)

**Declarație privind respectarea reglementărilor referitoare la protecția mediului,
securitatea și sănătatea în muncă, normele de apărare împotriva incendiilor**

Subsemnatul _____, reprezentant împuternicit al (denumirea și sediul ofertantului), declar pe propria răspundere, sub sancțiunea aplicate faptei de fals în acte publice, că mă angajez să pretez activități în cadrul bunului imobil închiriat, pe toată durata contractului de închiriere, în conformitate cu prevederile legislației în vigoare privind protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de apărare împotriva incendiilor.

De asemenea, declar pe proprie răspundere că la elaborarea ofertei am ținut cont de obligațiile care îmi revin cu privire la protecția mediului, securitatea și sănătatea în muncă și a normelor de apărare împotriva incendiilor.

Data

Ofertant,
(semnătura autorizată)
Nume, semnătură și ștampila

Formular nr. 7 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

Formular nr.8 Model

MODEL CASH FLOW

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

Ofertant,
(semnătura autorizată)
Nume, semnătură si ștampila

CAP. XIII CONTRACTUL CADRU

CONTRACT DE ÎNCHIRIERE Nr. din2024.

I.PĂRȚILE CONTRACTULUI

1. Societatea PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L., persoană juridică română, cu sediul în Municipiul Oradea, str. Primăriei, nr.3, parter, Județul Bihor, înregistrată la Oficiul Registrului Comerțului de pe lângă Tribunalul Bihor sub nr. J5/1463/15.06,2018, Cod Unic de Înregistrare 39494457, Cod de Înregistrare Fiscală R050222895, legal reprezentată prin Domnul PĂTCAȘ RĂZVAN – FLORIN – Director General, conform Contractului de Mandat nr. 4 din 18.03.2024, societate desemnată în condițiile legii Administrator al Parcului Științific și Tehnologic Bihor, în calitate de LOCATOR / ADMINISTRATOR

și

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

În conformitate:

- prevederile O.G. nr. 14/2002 privind constituirea și funcționarea parcurilor științifice și tehnologice, cu modificările și completările ulterioare
- Hotărârea A.G.A. nr . 13 din 17.05.2024, adoptată de Societatea Parc Științific și Tehnologic Bihor S.R.L.;
- Procedura de acreditare a Parc Științific și Tehnologic Bihor, aflată în desfășurare 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 următoarelor spații, având suprafața utilă de:

- Bar Bistro - 57,56 mp – Spațiu cu destinație bar bistro în vederea desfășurării activității de alimentație publică.

Localizare: Incintă sediului la parter -Schiță anexă;

-Depozitare Bar – 5,93 mp

Localizare: Incintă sediului la parter -Schiță anexă,

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

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

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

Art.2.2. Destinația spațiului

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

III. DOCUMENTELE CONTRACTULUI

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

- Schița spațiului;
- Anexa nr.1 – Procesul Verbal de predare - primire a spațiului;
- Anexa nr.3 – Fișa de calcul a chiriei și utilităților ;
- Anexa nr.3 – Modul de constituire, utilizare și restituire a garanției.

IV. DURATA CONTRACTULUI

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

V. DREPTURILE ȘI OBLIGAȚIILE PĂRȚILOR

Art.5.1. Locatarul are următoarele drepturi și obligații :

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

- f) să suporte și să execute pe cheltuiala sa lucrările de investiții aferente desfășurării obiectului de activitate, cu acordul Locatorului ;
- g) să folosească spațiul cu bună credință, ca un bun proprietar, conform destinației lui și profilului de activitate existente la data încheierii contractului ;
- h) să deservească persoanele care desfășoară activități în parc astfel:
(1) program deschis cu cel puțin jumate de oră înainte de ora începerii activității în parc și până la finalizarea activităților.
- i) în cazul nerespectării specificațiilor literei h) al prezentului articol, se vor aplica sancțiuni și penalități după cum urmează:
- 1 abatere: avertisment
- 2 abateri: încetarea contractului.
- j) să achite locatorului, chiria și utilitățile în cuantumurile, prin modalitățile și la termenul stabilit prin prezentul contract ;
- k) să reîntregească garanția în situația în care administratorul procedează la reținerea acesteia pentru neplata chiriei și pentru orice altă prevedere încălcată referitoare la neîndeplinirea obligațiilor contractuale ;
- l) 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 și pentru folosința în scopul pentru care au fost închiriate ;
- m) să solicite titularului dreptului de administrare, după caz, reparațiile necesare pentru menținerea spațiului în stare corespunzătoare de folosință sau contravaloarea reparațiilor care nu pot fi amânate ;
- n) să nu aducă atingere dreptului de proprietate prin faptele și actele juridice săvârșite ;
- o) să nu schimbe destinația spațiului, fără acordul prealabil al locatorului ;
- p) din totalul sortimentului de produse comercializate, un procent de 15 % să fie reprezentat de produse locale/tradiționale din Bihor și zone limitrofe. Astfel din totalul materiilor prime, materialelor auxiliare precum și a produselor comercializate de către locatar, să fie reprezentat de articole locale furnizate de producători locali autorizați.
Procentele alocate acestor produse trebuie să respecte următoarea structură:
- 10 % din Bihor (exemplificare în anexă)
- 5 % din județele limitrofe (exemplificare în anexă)
- Prezentarea acestor produse se va face în mod distinct, în vederea diferențierii acestora. Prin produse locale se înțelege patiserie produsă locală, cafea prăjită local, suc presat la rece sau fresh-uri de fructe produse pe plan local etc.
- q) în cazul în care locatarul nu respectă structura produselor locale prezentată la litera m), se vor percepe penalizări în cuantum de 15% din valoarea chiriei lunare și posibilitatea de remediere în termen de 30 de zile. La a 3-a abatere de acest gen, Societatea PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L își rezervă dreptul de a înceta contractul cu locatarul.
- r) locatarul are posibilitatea de a poziționa în incinta PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L, vendomate cu specific bar & bistro, în fiecare zonă dintre următoarele: zona publică, zona Bar Bistro și terasă. În cazul acestor vendomate nu se va percepe chirie și utilități, nefiind necesară respectarea condiției cu privire la produsele locale/tradiționale;
- s) locatarul va avea exclusivitate în ceea ce privesc vendomatele cu acest specific, poziționate în incinta PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L. Acesta are libertatea de a subcontracta activitatea aferentă acestor vendomate;

t) **lunar se va percepe un comision în valoare de 5% din totalul încasărilor pentru activitățile desfășurate în PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L. cu scopul acoperirii cheltuielilor cu utilitățile.**

În acest sens, se va prezenta un raport cu total încasări lunare în cauză, până în data de 03 a lunii.

u) netransmiterea în termen a raportului de vânzări, presupune perceperea unor penalități în cuantum de 0,15% pentru fiecare zi de întârziere, din valoarea chiriei lunare aferente contractului de închiriere.

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

x) să permită accesul locatorului în spațiul închiriat pentru efectuarea de măsurători, relevee, expertize tehnice, studii, etc.;

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

z) să negocieze un procent de reducere pentru angajații Societății PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L, precum și angajaților celorlalte entități ce își desfășoară activitatea în cadrul Societății PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L. Reducerea se va acorda în baza unor legitimații/carduri, emise de locatar.

aa) 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 administratorului orice defecțiune tehnică ori altă situație care să constituie pericol de incendiu;

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

cc) să răspundă de curățenia, paza și protecția spațiului închiriat;

dd) să restituie spațiul, pe bază de proces – verbal, la încetarea, din orice cauză a contractului de închiriere, în starea tehnică și funcțională avută la data preluării, mai puțin uzura aferentă exploatarea normală;

ee) personalul propriu să respecte reglementările de securitate și Regulamentul Intern privitor la accesul și circulația în zona parcului;

ff) locatarul declară că este de acord ca, la momentul încetării contractului și predării spațiului către locator, toate îmbunătățirile și amenajările efectuate la spațiu ce nu au fost ridicate de către acesta în condițiile reglementate în prezentul contract, să devină proprietatea exclusivă a locatorului, fără nici o pretenție din partea sa.

Art.5.2 Locatarul are următoarele drepturi și obligații :

a) după semnarea contractului, în maxim 5 de zile de la data constituirii garanției pentru neplata chiriei, să predea locatarului, spațiul în starea 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, dacă este cazul sau în caz contrar să restituie garanțiile la încetarea contractului;
- d) să confere, locatarului dreptul de folosință asupra spațiului, conform destinației lui și să suporte cheltuielile reparațiilor care conform legii revin proprietarului, necesare menținerii spațiului în bune condiții;
- e) să asigure locatarul împotriva oricăror evicțiuni ce s-ar putea produce din partea terților, privind proprietatea spațiului;
- 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 spațiului de către titularul dreptului de închiriere, starea integrității spațiului și destinația pentru care este folosit ;
- g) să solicite chiriașului efectuarea lucrărilor de reparații;
- h) să asigure folosința netulburată a spațiului pe tot timpul închirierii;
- i) să execute garanția în situația în care locatarul nu își îndeplinește în totalitate, corespunzător și la termen toate obligațiile contractuale.

Art.5.3. La obligațiile prevăzute la 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 spațiului, locatarul datorează lunar, locatorului – chirie aferentă,
- b) Chiria s-a stabilit în baza Hotărârii de adjudecare nr. _____, a Comisiei de licitație, numită prin Dispoziția Consiliului Județean Bihor nr. /, Decizia Societății Parc Științific ȘI Tehnologic Bihor S.R.L nr. /,
- c) Chiria, la data încheierii prezentului contract este de _____euro/lună + TVA 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 de Institutul Național de Statistică;
- e) Chiria se facturează la începutul lunii, pentru care urmează să se efectueze plata;
- f) Chiria se achită până în ultima zi a lunii curente, dată la care factura devine scadentă. Data plății este considerată ziua în care contul proprietarului este efectiv creditat cu suma datorată;
- g) Comision în valoare de 5% din totalul încasărilor pentru activitățile desfășurate în PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L. se facturează până în 10 a lunii următoare, urmând a fi achitate în termen de 10 zile de la transmiterea facturii;
- h) Lunar se va putea percepe un comision de 5 % din valoarea încasărilor totale lunare. În acest sens, se va prezenta un raport centralizat cu totalul vânzărilor din luna precedentă, până la data de 03 a lunii, cu excepția situațiilor în care 3 a lunii cade într-o zi nelucrătoare. În aceasta condiții, termenul limită este prima zi lucrătoare după data de 3 a lunii.
- i) Nettransmiterea în termen a raportului de vânzări presupune facturarea chiriei conform lit c) din prezentul articol, precum și aplicarea unor penalități în cuantum de 0,15% pentru fiecare zi de întârziere, din factura lunii curente. În situația în care se vor înregistra 3 abateri consecutive, Societatea PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L., își rezervă dreptul de a înceta contractul cu locatarul;

j) În prima lună de valabilitate a contractului se va percepe chiria pe mp conform lit c) al prezentului articol, urmând ca din luna a doua să se țină cont de prevederile literei h) din prezentul articol.

Astfel, chiria facturată lunar va putea avea următorul calcul:

- prețul pe mp conform lit c) al prezentului articol; și - 5% din valoarea încasărilor totale lunare

k) În caz de neplată a chiriei, se vor percepe penalități de întârziere în cuantum de 0,25%, pe fiecare zi de întârziere, începând cu ziua următoare scadentei, până la data stingerii sumei datorate;

l) În caz de neprimire a facturii, locatarul îl va sesiza de urgență pe locator. Neprimirea facturii nu îl exonerează pe locatar de la plata chiriei;

m) Locatarul datorează locatorului chirie până la data de întâi a lunii următoare celei în care se predă spațiul pe bază de Proces Verbal;

n) Modificările ce intervin în raporturile contractuale, sub aspectul suprafeței închiriate, atrag după sine și modificarea cuantumului chiriei percepute, de la data acceptării în scris a acestora de către locator.

Art.6.2 – Plata chiriei:

a) Plata chiriei se efectuează în lei prin virament bancar în contul Societății PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L. Oradea nr. RO69BTRLRONCRT0447598901, deschis la Banca Transilvania Oradea, sau în numerar la casieria societății;

VII.LUCRĂRI

Art.7.1 În termen de 2 luni de la intrarea în vigoare a prezentului contract, locatarul va executa, pe cheltuiala sa, toate lucrările de întreținere și reparații necesare în vederea desfășurării activității conform destinației spațiului închiriat, respectiv lucrările impuse prin caietul de sarcini (dacă este cazul). Lucrările vor fi avizate și confirmate în scris de locator. În cazul proiectului de amenajare a spațiului, locatarul îl va prezenta locatorului în avans, spre a fi aprobat din punct de vedere estetic și funcțional.

Art.7.2 Lucrările interioare pentru îmbunătățirea condițiilor de muncă, ridicarea gradului de confort sau nivelul calității serviciilor se efectuează pe cheltuiala locatarului, fără nici o pretenție de la locator.

Art.7.3 Lucrările de întreținere și reparații se efectuează de către locatar, pe cheltuiala sa, ori de câte ori este necesar.

Art.7.4 Lucrările care, potrivit legii, pot fi executate numai cu acordul proprietarului, vor fi executate numai după prealabila 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 (1) Majorările de întârziere se datorează pentru:

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

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

(3) Pentru recuperarea obligațiilor restante, datorate în baza prezentului contract, se vor aplica procedurile de executare silită stabilite prin O.G nr. 92/2003 privind codul de procedură fiscală ;

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

Art.8.3 (1) Daunele – interese reprezintă:

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

Constituie paguba efectivă:

- a) contravaloarea distrugerilor pricinuite spațiului, actualizată cu rata inflației;
- b) contravaloarea chiriei neachitată 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.

(2) În urma rezilierii contractului din culpa exclusivă a locatarului, acesta va datora locatorului pentru perioada dintre data încetării de drept a contractului de închiriere 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) lichidare 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 locatarului, formulată în condițiile legii.

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

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

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

- a) expirarea duratei acestuia;
- b) acordul părților;
- c) denunțarea unilaterală a contractului;
- d) rezilierea în condițiile art. 9.7, art.9.8, art.9.9 și art.9.10 din contract
- e) alte situații – expres prevăzute de lege.

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

Art.9.7 Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în cazul în care locatarul se găsește în una sau mai multe din următoarele situații:

- a subînchiriat spațiul;
- a cedat folosința spațiului unor terți;
- a folosit spațiul împreună cu terți, prin asociere cu aceștia, fără acordul scris al locatorului;
- nu a folosit, în fapt, spațiul, timp de 3 luni consecutiv;
- a schimbat destinația ori profilul de activitate al spațiului, fără acordul scris al locatorului;
- nu și-a îndeplinit obligațiile de plată a chiriei, inclusiv majorările de întârziere aferente, timp de 2 (două) luni consecutiv;
- a întârziat cu 3 luni efectuarea lucrărilor prevăzute la art.7.1. fără justă întemeiere;
- se găsește în reorganizare judiciară;
- neconstituirea garanției prevăzută la art.5.1, lit. a);
- neefectuarea lucrărilor prevăzute de art.7.1 din contract;
- locatarul nu permite accesul 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 locatorului.

Art.9.8 Contractul încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia, de către locatar, cu prealabila notificare a locatorului, făcută cu cel puțin 30 de zile înainte de data la care se dorește încetarea contractului, în situația în care locatarul renunță la contract. În cazul nerespectării termenului prevăzut pentru notificarea locatorului, locatarul este obligat la plata în favoarea locatorului a unei sume de bani reprezentând contravaloarea folosinței spațiului pentru o perioadă de 90 de zile, calculată în conformitate cu prevederile contractului.

Art.9.9 Contractul încetează prin denunțarea unilaterală a acestuia, de către locator, cu prealabila notificare a locatorului, făcută cu o lună înainte de data la care se dorește încetarea contractului, în situația în care interesele publice sau cerințelor urbanistice impun eliberarea spațiului.

Art.9.10 Contractul încetează de plin drept, fără punere în întârziere, fără orice formalitate prealabilă și fără intervenția instanței de judecată, în situația în care locatorul urmează să desfășoare activități de conservare, restaurare și repunere în valoare a imobilului în care este situat spațiul închiriat.

Art.9.11 În cazul neexecutării sau executării necorespunzătoare de către locatar 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.

Art. 9.12 În cazul nerespectării specificațiilor art. 5.1., lit. h, contractul încetează ținându-se cont de prevederile literei i) ale aceluiași articol.

Art. 9.13 Contractul încetează pentru a 3-a abatere de genul nerespectării de către locatar a structurii produselor locale prezentată la art. 5.1., lit. m)

Art. 9.14 Contractul încetează pentru a 3-a abatere consecutivă pentru netransmiterea în termen a rapoartelor centralizate cu vânzările lunare specificate la art. 6.1. litera h.

Art.9.15 Dacă contractul încetează din culpa locatarului, Societatea Parc Științific și Tehnologic Bihor, își rezervă dreptul de a solicita din partea acestora daune-interese.

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 judecătorească prevăzută de art.10.1, dar nu au reușit să soluționeze diferențele 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 SPAȚIULUI

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

Art.11.2 Predarea – primirea spațiului se consemnează în proces verbal de predare – primire.

Art.11.3 Locatorul va putea proceda la încheierea procesului verbal de predare – primire în lipsa locatarului, în situația în care acesta nu se prezintă la data și ora stabilită pentru derularea procedurii de predare – primire, locatarul pierzând dreptul de a ridica eventuale obiecții cu privire la cele consemnate în procesul 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 locatarului, amenajările, îmbunătățirile și siglele amplasate de către locatar ce sunt situate în incinta/exteriorul spațiului, vor fi ridicate de către locatar la momentul încheierii procesului verbal de predare primire ori în termenul convenit de către părți în cuprinsul procesului verbal, fără a produce degradări spațiilor locatarului. În situația în care ridicarea acestora nu este posibilă datorită riscului de degradare a spațiilor ca urmare a operațiunii de ridicare, ori în cazurile în care acestea au fost încorporate în imobil, lucrările de îmbunătățire sau amenajare, siglele devin proprietatea locatarului, locatarul neavând dreptul de a solicita plata vreunei despăgubiri din partea locatarului.

Art.11.6 Lucrările de îmbunătățire și amenajare ce nu au fost ridicate de către locatar 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 locatar, devin de drept proprietatea locatarului, locatarul 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.

Art.12.2 Prezentul contract intră în vigoare la data semnării de către ambele părți și încetează potrivit dispozițiilor sale și prevederilor legii.

Art.12.3 Prezentul contract s-a încheiat în 2 (două) exemplare, din care câte 1 (un) exemplar pentru fiecare parte câtepagini

LOCATOR LOCATAR
.....

SC.....

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

PROCES - VERBAL

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

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

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

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

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

- a) – instalația electrică _____
- b) – instalația sanitară _____
- c) – altele neprevăzute mai sus _____
- d) - mobilier _____

3. Starea spațiului de la momentul predării – primirii se dovedește prin prezentul proces verbal de predare – primire încheiat între părți, precum și planșele fotografice realizate la momentul predării primirii, care constituie anexe la prezentul proces verbal și fac parte integrantă din acesta.

4. Prezentul proces – verbal s-a întocmit azi _____ în 2 (două) exemplare, originale, câte 1 (unu) exemplar pentru fiecare parte.

LOCATOR

LOCATAR

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

FIȘA
 SUPRAFEȚEI SPAȚIULUI CU ALTĂ DESTINAȚIE ÎNCHIRIAT ÎN :
 Oradea, Strada Ceyrat nr 4.

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

Nr.crt	Destinația spațiului	Suprafața (mp)	În folosință	
			Exclusivă	Comună
1	Bar Bistro - 57,56 mp – Spațiu cu destinație bar bistro în vederea desfășurării activității de alimentație publică. Localizare: Incintă sediului la parter - Schiță anexă;	57,56 mp	X	
2	Depozitare Bar – 5,93 mp Localizare: Incintă sediului la parter - Schiță anexă	5,93 mp	X	
3	Terasă acoperită - 85,00 mp, având două laturi deschise cu acces direct din Bar Bistro, cu posibilitate de extindere cu încă 131,33 mp	85,00 mp	X	
TOTAL GENERAL		148,49 mp		

LOCATOR

LOCATAR

Anexa nr.3

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

FIȘA DE CALCUL

a chiriei pentru spațiile cu destinație Bar Bistro în vederea desfășurării activității de comerț
Localizare: Incintă Societății PARC ȘTIINȚIFIC ȘI TEHNOLOGIC BIHOR S.R.L, str. Ceyrat nr 4

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

Anexa nr.4

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

Constituirea, utilizarea 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 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 casieria 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.

Dovada pentru constituirea garanțiilor, după caz sunt: ordinal de plată însoțit de extrasul de cont eliberat de unitatea bancară la care s-au deschis conturile, respective chitanța eliberată de casieria 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 eferente acesteia, se va face în următoarele situații:

- neplata la scadență a contravalorii trimestriale a chiriei;
- neplata majorărilor de întârziere calculate pentru neplata în termen a sumelor datorate în baza prezentului contract;
- chiriașul nu respect 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 contactului 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 casieria 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.

LOCATOR

LOCATAR